

"Bestemmingswijziging Midden Donk 2 te Etten-Leur"

Omgevingsdialoog

Startnotie gemeente Etten-Leur

Bestemmingsplan Midden Donk 2

Datum: 10 augustus 2023

Aanleiding en introductie in het onderwerp

In het verleden is op de locatie Midden Donk 2 een agrarisch bedrijf aanwezig geweest. De initiatiefnemer wenst een woonbestemming toe te voegen aan de Vlaamse schuur, zodat het behoud daarvan gegarandeerd kan worden

Er is een positief principebesluit verleend voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een woonbestemming aan de Vlaamse schuur ter behoud van het gebouw. Een bestemmingsplanherziening is nodig om dit initiatief te kunnen realiseren.



Afbeelding 1: Plangebied Midden Donk 2

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in overleg met de omgeving en direct belanghebbenden gesproken worden over deze ontwikkeling.

Doel van de participatie

De locatie is eigendom van de initiatiefnemer. In samenspraak met de gemeente zal er door middel van overleg met de omgeving en de direct belanghebbenden een omgevingsdialoog opgestart worden. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. Het gaat hier om het participatieniveau: raadplegen. De initiatiefnemer neemt het voortouw in de omgevingsdialoog.

Kaderstelling

Het college wordt gevraagd om kaders vast te stellen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. De regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023' vormen de belangrijkste kaders voor de ontwikkeling.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Aan de Vlaamse schuur wordt een woonbestemming toegevoegd, zodat deze als zelfstandige woning in gebruik genomen kan worden. Het initiatief voldoet aan de provinciale beleidsregel voor maatwerk omgevingskwaliteit, aangezien het gaat om het behoud van een gemeentelijk monument en voldoende geïnvesteerd wordt ter behoud van het gebouw en de landschappelijke inpassing van beide percelen.

Omwille van de zeer beperkte omvang van de ontwikkeling wordt de gemeenteraad wordt middels een brief op de hoogte gesteld van de ontwikkeling en het te volgen participatietraject.

Wie zijn er betrokken?

Direct omwonenden rondom het te herontwikkelen perceel worden betrokken. Het betreft de volgende adressen:

Midden Donk 1, 3, 4.

De bewoners/ondernemers van deze adressen worden door de initiatiefnemer geïnformeerd over de ontwikkeling en krijgen de kans hierop te reageren.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Initiatiefnemer draagt zorg voor de participatie en omgevingsdialoog. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. Het gaat hier om het participatieniveau: raadplegen. Direct betrokkenen en omwonenden krijgen een brief met de mogelijkheid te reageren of een persoonlijk gesprek aan te vragen. Initiatiefnemer stelt vervolgens een gespreksverslag op en bundelt alle ingekomen reacties.

Rol van de gemeenteraad

Het college stemt in met deze Startnotitie participatie Midden Donk 2. Daarna gaat initiatiefnemer aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De gemeenteraad wordt door het college geïnformeerd over deze vastgestelde startnotitie. Dit gebeurt tegelijkertijd met het toesturen van de ontwerpkaders.

Spelregels participatie

De gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen, die openbaar zijn.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
Q3 2023 (aug+sept)	Startnotitie participatie opstellen + vaststellen ontwerpvaarders	Gemeente	Instemmen met startnotitie participatie + vaststellen ontwerpvaarders door Raad (dmv brief)
Q3 2023 (sept)	Omgevingsdialoog	Initiatiefnemer	Informereren omwonenden
Q3 2023 (sept)	Vooroverleg concept ontwerp bestemmingsplan	Gemeente	Groen licht van provincie en waterschap
Q4 2023 (okt)	Anterieure overeenkomst*	Initiatiefnemer\Gemeente	Ondertekenen
Q4 2023 (nov+dec)	Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	Gemeente	Wettelijke procedure met de mogelijkheid van zienswijzen
Q1 2024 (jan)	Beantwoording mogelijke zienswijze	Gemeente	
Q1 2024* (maart bij geen zienswijzen)	Vaststelling bestemmingsplan door Raad	Raad	
Q2 2024 (mei)	Bestemmingsplan onherroepelijk (bij geen beroep)		

* Wanneer er zienswijzen worden ingediend, schuift de vaststelling, de ter inzage legging van het vastgestelde plan door naar Q2 2024.

**Participatieverslag
Midden Donk 2 door
initiatiefnemer**

Hallo Rob,

Bij deze wil ik je laten weten, dat de omgevingsdialog met de NAASTE bureN is uitgevoerd.

De bureN zijn door ons Mandeling ingelicht over de bestemmingsplanwijziging.

De bureN hadden geen vragen of aanmerkingen aangaande het plan. En hebben de formulieren ingevuld en ondertekend.

De formulieren komen samen met deze brief naar je toe.

Met vriendelijke Groet



Midden Donk 2

Informatieblad omgevingsdialoog

OMGEVINGSDIALOOG MIDDEN DONK 2 TE ETTEN-LEUR

In het kader van een goede omgevingsdialoog willen wij u als omwonende op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Midden Donk 2 te Etten-Leur. Het betreft omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' en het realiseren van een woning in de cultuurhistorisch Vlaamse schuur. Hieronder wordt het plan nader toegelicht.

ETTEN-LEUR, 2023

Toelichting plan

De locatie Midden Donk 2 te Etten-Leur betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie zijn momenteel een bestaande langgevelboerderij, Vlaamse schuur en nog een aantal andere bijbehorende bouwwerken aanwezig. Het agrarisch bedrijf op de locatie is al enige jaren niet meer actief en wordt niet meer voortgezet. De locatie is qua omvang en ligging niet meer geschikt voor het oprichten van een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf. Het voornemen is om de locatie te herbestemmen met een duurzame nieuwe invulling. Het voornemen is om de bestaande langgevelboerderij op de planlocatie volledig in gebruik te nemen en een woning te realiseren in de aanwezige Vlaamse schuur.

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Etten-Leur, de bestemming 'Agrarisch' met een bijbehorend bouwvlak. De Vlaamse schuur is op de gemeentelijke monumentenlijst aangewezen als gemeentelijk monument. De langgevelboerderij staat niet specifiek op de gemeentelijke monumentenlijst benoemd maar maakt wel onderdeel uit van het boerderijensemble. Om het behoud van cultuurhistorische waardevolle objecten te stimuleren, is het beleid vanuit de provincie om deze objecten een nieuwe functie te geven. Door het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur wordt een passende nieuwe functie gegeven, zodat deze waardevolle schuur wordt behouden en in zijn cultuurhistorie wordt hersteld. Door het in gebruik nemen van de totale langgevelboerderij voor woondoelinden wordt gewaarborgd het totale boerderijensemble te behouden. Het is binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk een woning te realiseren in de Vlaamse schuur. Het is binnen het vigerend bestemmingsplan wel mogelijk de langgevelboerderij geheel voor wonen in gebruik te nemen.



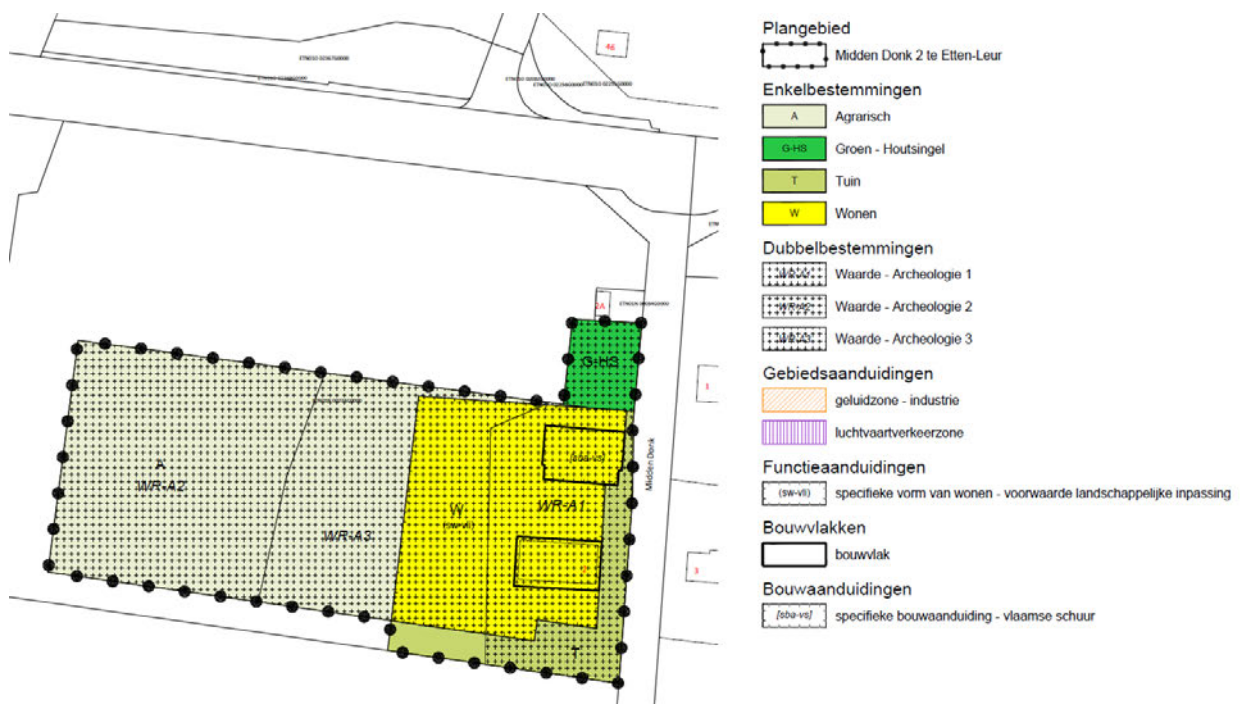
Figuur 1: Bestaande situatie Midden Donk 2 te Etten-Leur

Voor het initiatief is een principeverzoek ingediend bij gemeente Etten-Leur, voor een verzoek tot medewerking aan het initiatief. In maart 2022 is bovenstaande initiatief door het college van burgemeester en wethouders behandeld in de collegevergadering. In deze vergadering is besloten in principe medewerking te

willen verlenen aan het verzoek. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan wordt herzien. Er wordt een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld voor de locatie Midden Donk 2 om de bestemming ter plaatste te wijzigen in een woonbestemming en het toestaan van een woning in de Vlaamse schuur. In figuur 2 is schematisch de nieuwe situatie van de locatie weergegeven.



Figuur 2: Schematische overzicht nieuwe situatie Midden Donk 2



Figuur 3: Plankaart bestemmingsplan Midden Donk 2

**Getekende
formulieren
omwonenden**

Reactieformulier omgevingsdialoog Midden Donk 2 te Etten -Leur

Reactieformulier in het kader van bestemmingsplanwijziging Midden Donk 2 te Etten-Leur.

Door de heer A. van Beek (initiatiefnemer) zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het initiatief op de planlocatie. Daarbij is uitleg gegeven over de voorgenomen plannen en de te lopen procedure.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	[REDACTED]
Straatnaam en huisnummer	Midden donk 1
Postcode en plaats	4874 LK Etten - Leur
Datum	04-11-2023

Na de toelichting vraagt initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. A. van Beek
Adres: Midden Donk 2
Woonplaats: 4874 LL Etten-Leur

Handtekening:

[Handtekening Initiatiefnemer]

Omwonende:

[REDACTED]
Midden donk 1
Etten - Leur

[Handtekening Omwonende]

Reactieformulier omgevingsdialoog Midden Donk 2 te Etten -Leur

Reactieformulier in het kader van bestemmingsplanwijziging Midden Donk 2 te Etten-Leur.

Door de heer A. van Beek (initiatiefnemer) zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het initiatief op de planlocatie. Daarbij is uitleg gegeven over de voorgenomen plannen en de te lopen procedure.

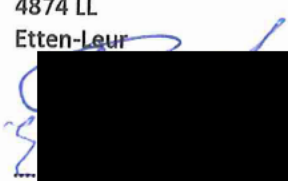
U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	
Straatnaam en huisnummer	MIDDEN DONK 4
Postcode en plaats	4874 LL ETTEN-LEUR
Datum	28/10 - 2023

Na de toelichting vraagt initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

	Initiatiefnemer:	Omwonende:
Naam:	Dhr. A. van Beek	
Adres:	Midden Donk 2	
	4874 LL	
Woonplaats:	Etten-Leur	
Handtekening:		

Reactieformulier omgevingsdialoog Midden Donk 2 te Etten -Leur

Reactieformulier in het kader van bestemmingsplanwijziging Midden Donk 2 te Etten-Leur.

Door de heer A. van Beek (initiatiefnemer) zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het Initiatief op de planlocatie. Daarbij is uitleg gegeven over de voorgenomen plannen en de te lopen procedure.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	[REDACTED]
Straatnaam en huisnummer	MIDDEEN DONK 3
Postcode en plaats	4874 LK ETTEN - LEUR
Datum	27-10-2023

Na de toelichting vraagt initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam:

Dhr. A. van Beek

Adres:

Midden Donk 2
4874 LL

Woonplaats:

Etten-Leur

Omwonende:

[REDACTED]

MIDDEEN DONK 3
4874 LK
ETTEN - LEUR

Handtekening

[Handtekening initiatiefnemer]

[Handtekening omwonende]