

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Wijzigen zijtuinbestemmingen in woonbestemmingen

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw
Wethouder De Weert

Van: Cynthia van Dongen-Soeters

Telefoonnummer: 4253

Email: cynthia.vandongen-soeters@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Zijtuinbestemmingen bij hoekwoningen binnen de bebouwde kom in het nieuwe omgevingsplan te wijzigen in een woonbestemming.
2. Vooruitlopend op de wijziging in het nieuwe omgevingsplan nu al medewerking te verlenen aan aanvragen voor bouwwerken op zijtuinbestemmingen die passen binnen de geldende regels voor woonbestemmingen.

Inleiding

In het huidige omgevingsplan van rechtswege zijn bij sommige hoekwoningen binnen de bebouwde kom zijtuinbestemmingen opgenomen om de zichtlijn naar achterliggende woningen te borgen. In deze zijtuinbestemmingen mag maar beperkt gebouwd worden.

Er bereiken ons echter steeds vaker verzoeken om meer te mogen bouwen op deze zijtuinbestemmingen. Gelet hierop stellen wij u voor om de huidige zijtuinbestemmingen in het nieuwe omgevingsplan te wijzigen naar woonbestemmingen. Hierdoor ontstaan er voor deze percelen meer bouw mogelijkheden.

Beoogd effect en evaluatie:

Met dit voorstel beogen wij dat voor alle woningen binnen de bebouwde kom dezelfde bouw mogelijkheden gelden.

Argumenten

1.1 Er komen steeds vaker verzoeken binnen van inwoners om op een zijtuinbestemming meer te mogen bouwen dan de geldende regels toelaten

Op basis van de huidige regels in het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege mogen in zijtuinbestemmingen enkel de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- erkers, tochtportalen of entreepartijen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 6,00 m² en een bouwhoogte van maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,00 meter hoog;
- overige tuinmeubilair, zoals pergola's van maximaal 4,00 meter hoog.

Omdat inwoners privacy willen in hun achtertuin en hun perceel zo optimaal mogelijk willen benutten, zijn reeds eerder in beleidsregels de mogelijkheden om te bouwen in zijtuinbestemmingen versoepeld. Zo worden er nu, onder voorwaarden, omgevingsvergunningen verleend voor:

- bijbehorende bouwwerken met een bouwhoogte niet hoger dan 2,50 meter;
- erf- en terreinafscheidingen van maximaal 2,00 meter hoog.

Op basis van deze versoepelde regelgeving is het niet mogelijk om een uitbreiding van een woning te realiseren. De maximale bouwhoogte van 2,50 meter is hiervoor niet toereikend. Gezien de huidige woningmarkt ontvangen wij wel steeds vaker dergelijke verzoeken.

1.2 Door het reeds toestaan van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2,00 meter hoog en bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van maximaal 2,50 meter worden zichtlijnen al onderbroken.

De huidige zijtuinbestemmingen zijn opgenomen om de zichtlijnen naar achterliggende woningen te borgen. Door het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2,00 meter en bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van maximaal 2,50 meter op deze zijtuinbestemmingen, wordt deze zichtlijn al onderbroken.

1.3 Stedenbouwkundig is het uitbreiden van de bouwmogelijkheden in de zijtuinbestemming aanvaardbaar.

Het is gewenst om alle woningen binnen de bebouwde kom van Etten-Leur dezelfde bouwmogelijkheden te geven, ongeacht het een hoekwoning betreft of niet. Zoals eerder aangegeven onder punt 1.2 worden zichtlijnen naar achterliggende woningen reeds verstoord.

Daarom is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om de bestaande bouw mogelijkheden op specifieke hoekpercelen als volgt te vergroten:

- vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5,50 meter en een maximale goothoogte van 3,25 meter;
- aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximale hoogte van 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

2.1 Om per direct gehoor te kunnen geven aan de toenemende aantal verzoeken om te kunnen bouwen in de zijtuinbestemming.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van het nieuwe omgevingsplan voor de woongebieden. Vaststelling staat gepland voor halverwege 2026. Vooruitlopend hierop willen wij de mogelijkheid bieden om al gebruik te maken van de aangepaste regelgeving zoals voorgesteld. Hieraan kan worden meegewerkt middels een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Alternatieven/varianten

1.1 Niet in te stemmen om de zijtuinbestemmingen bij hoekwoningen binnen de bebouwde kom in het nieuwe omgevingsplan te wijzigen in woonbestemmingen.

Het geldende beleid wordt dan gehandhaafd en opgenomen in het nieuwe omgevingsplan voor woongebieden. Dit betekent dat aan veel verzoeken van inwoners geen medewerking kan worden verleend.

Kanttekeningen en risico's

Het voorstel kent geen kanttekeningen en risico's.

Toelichting

Tot aan het opnemen van de voorgestelde regeling in het nieuwe omgevingsplan voor de woongebieden leidt het voorstel naar alle waarschijnlijkheid tot een beperkte verhoging van het aantal aanvragen voor een omgevingsvergunning. Voor deze omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht conform de Legesverordening.

Duurzaamheid

Het voorstel zorgt ervoor dat alle woningen binnen een bepaald gebied (voormalig bestemmingsplan) dezelfde bouw mogelijkheden hebben. Dit betekent dat hoekwoningen die nu een zijtuinbestemming hebben meer bouw mogelijkheden krijgen. Hiermee komen we tegemoet aan de vraag van onze inwoners. Ons bereiken namelijk steeds vaker verzoeken om te mogen bouwen binnen de huidige zijtuinbestemming (menselijke maat). Het is goed voor de welvaart van mensen.

Planning

- Bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan voor de woongebieden worden de huidige zijtuinbestemming gewijzigd naar woonbestemmingen.

- Het team bouwen, duurzaamheid en milieu verleent, middels een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, medewerking aan aanvragen op de zijtuinbestemmingen als zij passen binnen de geldende regels voor woonbestemmingen.

Communicatie en participatie

- Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en hij is akkoord met het voorstel.
- Het voorstel is besproken in de raads werkgroep Omgevingswet & fysiek domein d.d. 10 september 2025.
- Het voorstel is ambtelijk besproken met de stedenbouwkundige.

Bijlagen

Etten-Leur, 23 september 2025
burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester