HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, Naaldstraat 4

Gemeente Etten-Leur

HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, NAALDSTRAAT 4

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum vaststelling
29 juni 2010

Projectgegevens
NL.IMRO.0777.0033NAALDSTRAAT4-3001

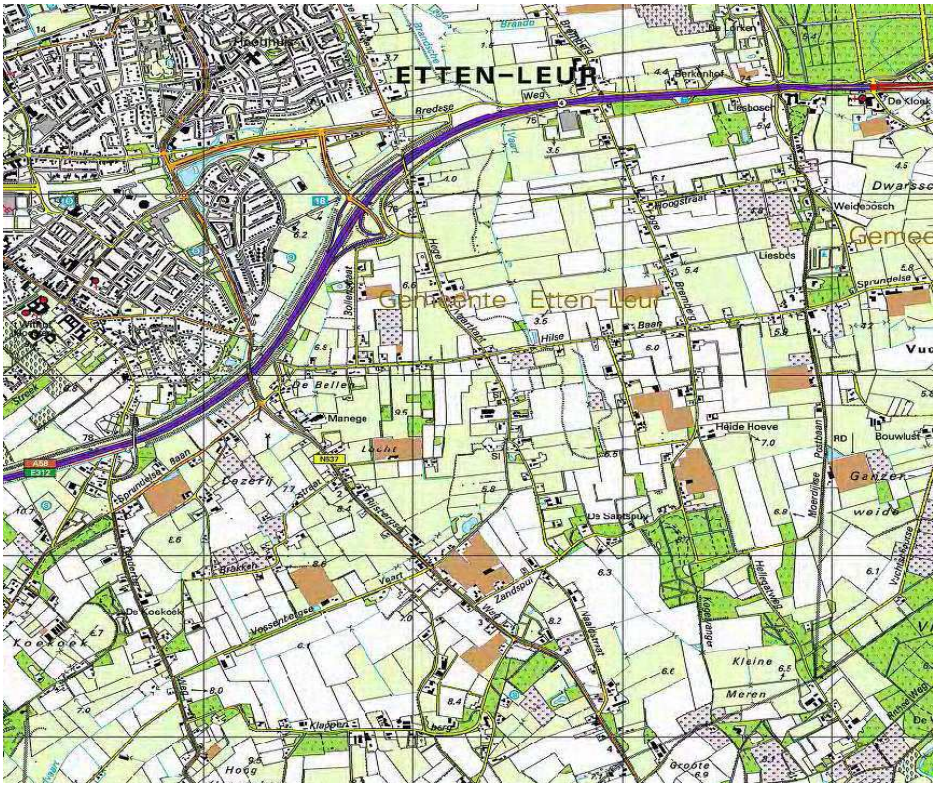
TOELICHTING NAALDSTRAAT 4

INHOUD **PAGINA**

1	INLEIDING	9
	1.1 Algemeen	9
	1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening	9
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Toekomstige situatie	11
3	BELEIDSASPECTEN	15
	3.1 Provinciaal en regionaal beleid	15
	3.2 Gemeentelijk beleid	20
4	PLANASPECTEN	23
	4.1 Milieu	23
	4.2 Water	24
	4.3 Cultuurhistorie en archeologie	25
	4.4 Flora en fauna	26
5	MOTIVERING HERZIENING	29
6	JURIDISCHE TOELICHTING	31
	6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels	31
	6.2 Bestemmingen	31
7	PROCEDURE	33
	7.1 Vooroverleg	33
	7.2 Inspraak	33
	7.3 Overzicht van wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan	33
	7.4 Zienswijzen	34
	7.5 Overzicht van aanvullingen ontwerp bestemmingsplan	34
8	FINANCIËLE HAALBAARHEID	35
9	BRONNEN	37
	9.1 Boeken en rapporten	37
	9.2 Websites	37
INGESLOTEN BIJLAGEN:		39
	1. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	41
	2. Reacties vooroverleg	44

SEPARATE BIJLAGEN:

- Akoestisch onderzoek
- Advies waterschap
- Potentiebepaling vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en uilen. Naaldstraat 4 te Etten-Leur.



Uitsnede topografische kaart ligging plangebied (RLG Atlas provincie Noord-Brabant, 2007)

Uitsnede luchtfoto ligging plangebied (Google maps, 2009)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie Q, nummer 2240, gelegen aan de Naaldstraat 4 te Etten-Leur.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ heeft de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden - AL -’. De voorziene ontwikkeling betreft de bouw van een burgerwoning en statische (binnen)opslag in de vorm van caravanstalling. Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende voorschriften. De gemeente Etten-Leur is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het planinitiatief.

1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening

In hoofdstuk 2 van voorliggende bestemmingsplanherziening worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De motivering voor de bestemmingsplan-herziening is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure. In hoofdstuk 8 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern van Etten-Leur. De directe omgeving is in agrarisch gebruik met enkele bosschages. Ten zuidwesten van het plangebied loopt de N637. Tussen de kern van Etten-Leur en het plangebied (tegen de kern aan) loopt de A58. Het plangebied bestaat uit een bouwvlak van een voormalig agrarisch bedrijf. Binnen het bouwvlak bevinden zich:

- bedrijfswoning (682,5 m³ huidig en toekomstig);
- een varkensstal (131,9 m² huidig en 64,6 m² toekomstig);
- een loods (83,6 m² huidig en toekomstig);
- opslag (42,8 m² huidig en 0 m² toekomstig);
- opslag hout (26,4 m² huidig en 0 m² toekomstig);
- berging (197,8 m² huidig en 129,7 m² toekomstig);
- garage met berging (44,8 m² huidig en toekomstig);
- schuur (252,3 m² huidig en toekomstig);
- tuin;
- erfverharding.

Aan de voorkant van het perceel loopt een heg en aan de achterzijde staat een rij met hoge bomen. De bedrijfswoning is in gebruik als burgerwoning en de bedrijfsgebouwen hebben een functie als caravanstalling.

2.2 Toekomstige situatie

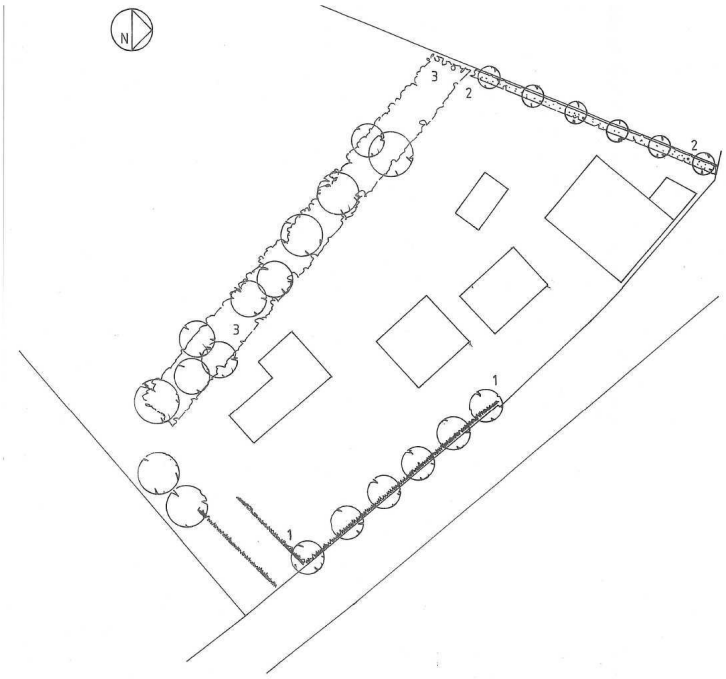
Het initiatief betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij dient, voor het voortzetten van het bestaande gebruik, een aanduiding opgenomen te worden voor statische opslag (caravanstalling). Hierbij zal de bestaande bedrijfswoning gesloopt en herbouwd worden als burgerwoning.
Een deel van de bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt. Het overige deel zal gehandhaafd worden voor de stalling van caravans.
De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. Het initiatief dient hierbij te voldoen aan de volgende kaders:

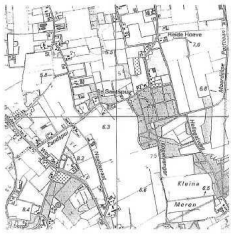
a. de huidige bestemming wijzigen naar woonbestemming;
b. er mag een woning met dezelfde inhoud worden teruggebouwd;
c. de bebouwingsbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan dienen in acht genomen te worden;
d. er mag maximaal 575 m² aan bijgebouwen resteren voor statische opslag. Alle overige aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen (205 m²) dienen te worden gesloopt;
e. de locatie dient landschappelijk ingepast te worden.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming toegestaan door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Hierbij mag er na wijziging van de bestemming maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Momenteel bevindt zich 780 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel.
Een caravanstalling valt onder het begrip statische opslag. Binnen de doelstellingen van de nota BiO (Buitengebied in Ontwikkeling, provincie Noord-Brabant 2004) kunnen niet aan het buitengebied gebonden activiteiten toegestaan worden onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden. Er kan door middel van de sloop-bonusregeling een verhoogde oppervlakte

bijgebouwen toegestaan worden van maximaal 200 m². De overige bedrijfsbebouwing dient hierbij gesloopt te worden.
In het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Etten-Leur zal een regeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties opgenomen worden, met onder andere mogelijkheden voor statische opslag. Deze toekomstige regeling is opgenomen in de 'Nota van Uitgangspunten' voor het nieuwe bestemmingsplan. In de regeling worden mogelijkheden geboden voor statische opslag tot maximaal 600 m². De toegestane oppervlakte is afhankelijk van de ter plaatse aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen.

De gemeente heeft aangegeven voor de locatie Naaldstraat 4 vooruit te willen lopen op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en de nieuwe regeling voor statische opslag te hanteren. De gemeente heeft aangegeven dat voor de locatie Naaldstraat 4 een maximum van 575 m² aan bijgebouwen/voormalige bedrijfsgebouwen toegestaan is. De overige bebouwing (205 m²) dient gesloopt te worden. Van de 575 m² bebouwing die behouden mag blijven is 80 m² bedoeld voor huishoudelijk gebruik en 495 m² voor statische binnenopslag (caravanstalling).
De gemeente gaat uit van een oppervlakte van 400 m² statische opslag in het nieuwe bestemmingsplan. In geval van statische opslag mag de genoemde 400 m² aan bedrijfsruimte na extra afweging verhoogd worden met 25% van het meerdere aan te slopen bedrijfs- en bijgebouwen, tot in totaal een maximum van 600 m². Daarnaast geldt in geval van statische opslag nog een extra mogelijkheid ('hardheidsclausule') tot maximaal 10% uitbreiding indien de bestaande situatie daartoe aanleiding geeft (bijvoorbeeld omdat anders een deel van een gebouw gesloopt moet worden).
Aan de bebouwingsbepalingen uit het vigerend bestemmingsplan zal worden voldaan (inhoud woning, nok- en goothoogte, dakhelling: zie regels).
Nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen op een goede manier ingepast te worden in het landschap (Nota van Uitgangspunten). Het Brabants Landschap heeft zorg gedragen voor een plan voor landschappelijke inpassing. In dit plan is opgenomen op welke wijze de beoogde ontwikkeling in het landschap wordt ingepast. De gronden die nodig zijn voor de vereiste landschappelijke inpassing krijgen een passende bestemming. In de figuur op de volgende pagina is het inrichtings-/beplantingsplan dat door het Brabants Landschap is opgesteld opgenomen.
Hierdoor voldoet het initiatief aan de voorwaarden gesteld door de gemeente.





Schaal 1 : 25000 Top krt. : 63

Legenda

- Houtsingel/struweel
- Landschapsboom
- Ruwe haag
- Haag

Inrichtings-/beplantingsplan voor:

Naam	: J.C.M. Naalden
Adres	: Naaldstraat 4
Postcode	: 4873 LZ
Plaats	: Etten-Leur
Telefoon	: 076 - 5036989
Ontwerp	: AS d.d.: 25 – 11 - 09

Blad 1 van 1 Schaal : 1 : 500

Stichting Het Noordbrabants Landschap
Coördinatiepunt Landschapsbeheer
Postbus 80 5076 ZH Haaren
Telefoon 0411 – 622775 Fax 0411 – 623631

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

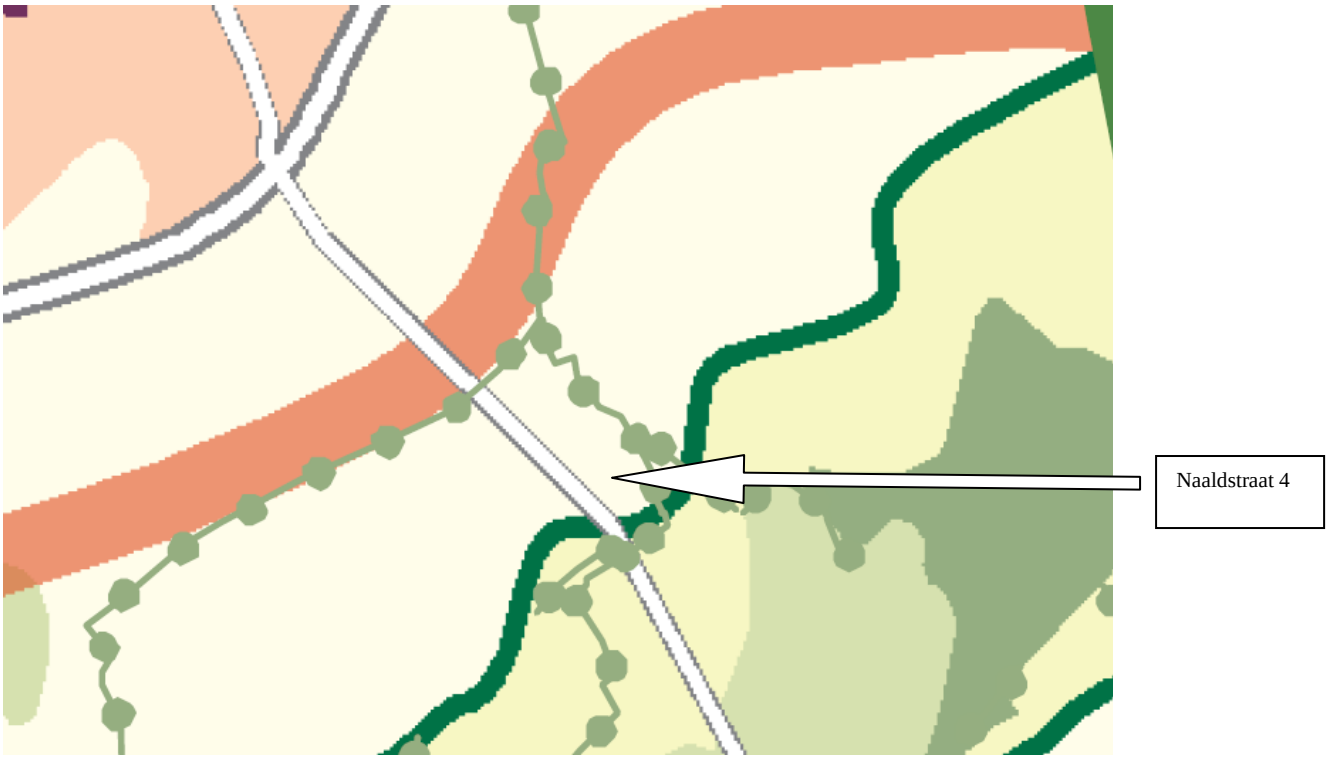
3.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

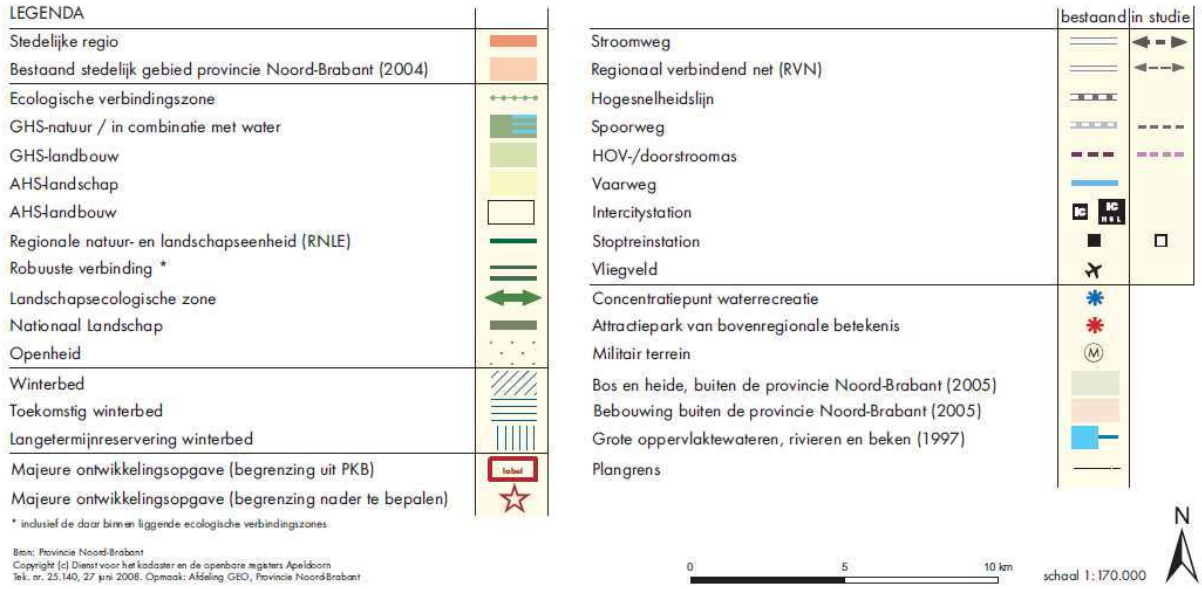
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant ‘Brabant in ontwikkeling’ en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 ‘Brabant in balans’. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur’. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

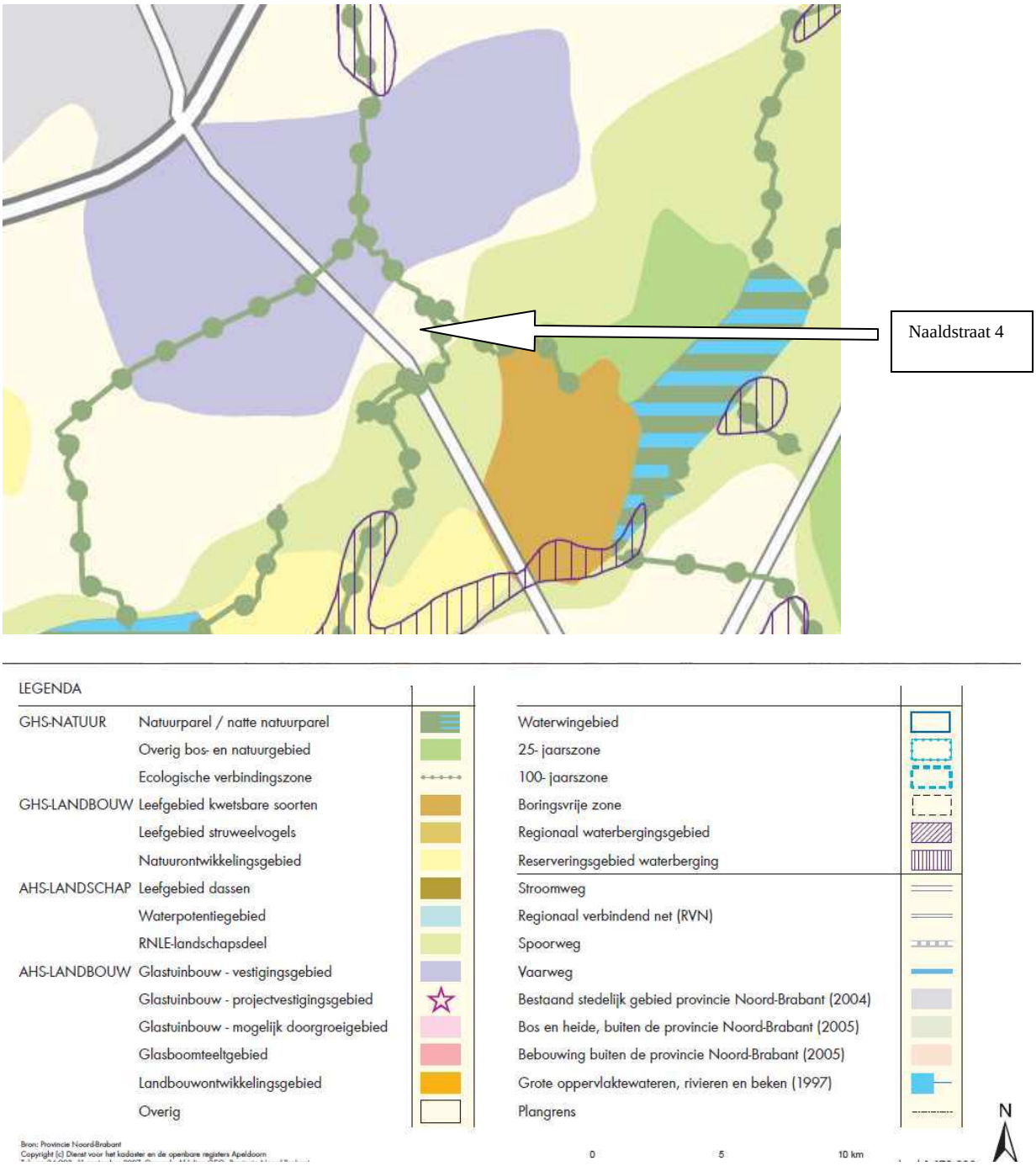
De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 ‘Brabant in Balans’. Tevens bevestigen Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota’s, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.





Uitsnede Interimstructuurvisie (provincie Noord-Brabant, 2008)

Op de kaart ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur’ van de Interimstructuurvisie wordt het plangebied aangeduid als AHS-landbouw.



Uitsnede Paraplunota (provincie Noord-Brabant, 2008)

Op de kaart ‘Zonering van het buitengebied’ van de Paraplunota wordt het plangebied aangeduid als AHS-landbouw, overig.

Binnen de aanduiding Agrarische Hoofdstructuur (AHS) krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. In de AHS-landbouw geldt als uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke,

cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten.

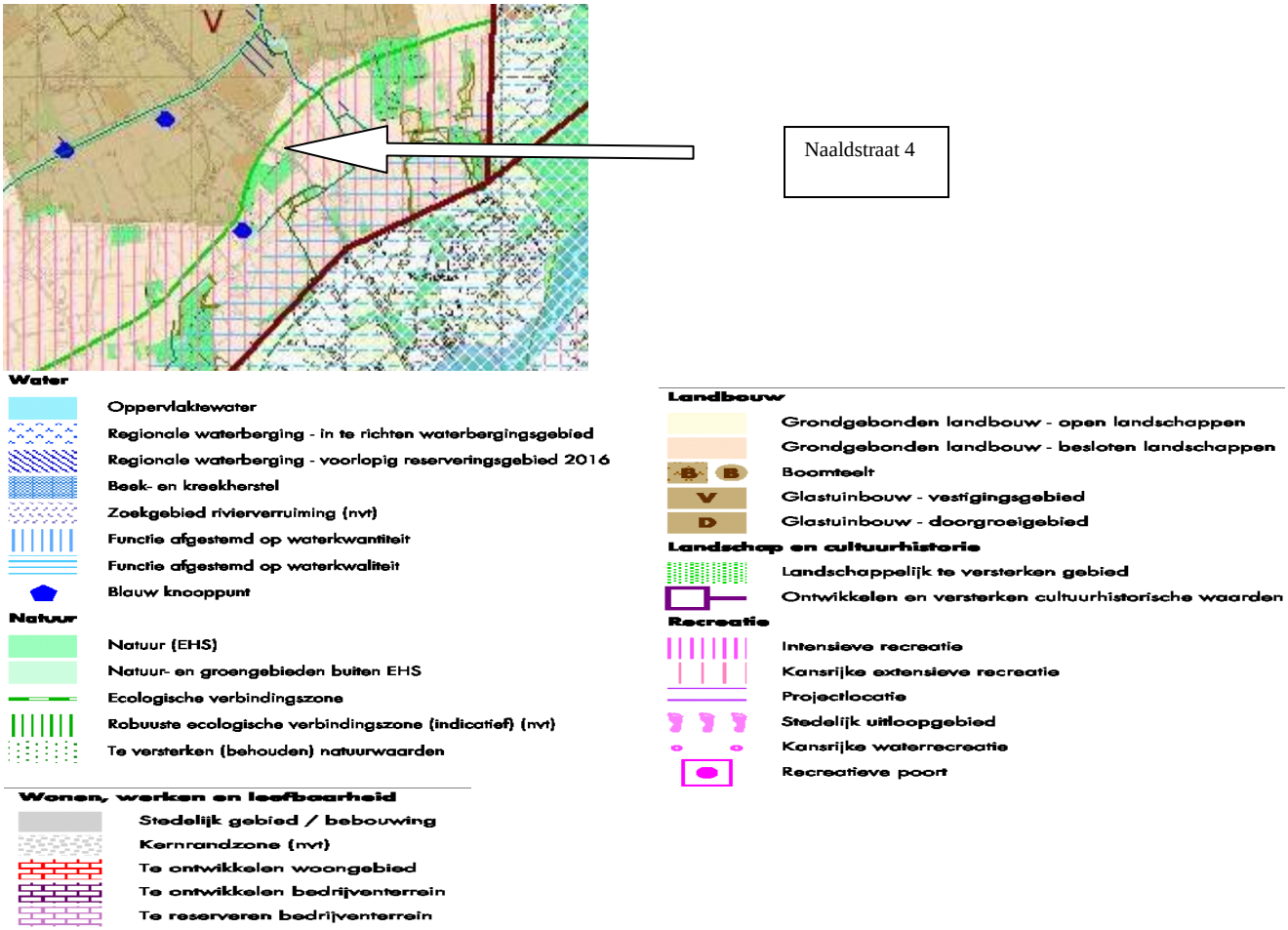
De voorgestane ontwikkeling zal worden ingepast in de omgeving. Er zijn geen aspecten in de omgeving waardoor er sprake zou zijn van een aantasting van bovenstaande belangen en waarden. Het initiatief past goed binnen de doelstellingen van de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.

3.1.2 Verordening Ruimte fase 1

De provincie Noord-Brabant heeft onlangs de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. De Verordening Ruimte fase 1 treedt op 1 juni 2010 in werking en draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie RO en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen.

3.1.3 Gebiedsplan 'Brabantse Delta' (2005)

Het Gebiedsplan Brabantse Delta is, na vaststelling door de provincie, in 2005 in werking getreden. Het Gebiedsplan Brabantse Delta is in het kader van revitalisering van het buitengebied opgesteld en bevat een ambitie op hoofdlijnen voor de regio van de Brabantse Delta voor 2016. Er wordt ingezet op behoud én versterking van het landelijk gebied uitgaande van de karakteristieke driedeling in de regio: kleipolderlandschap, het zuidelijk zandgebied en daartussen de stedenband.



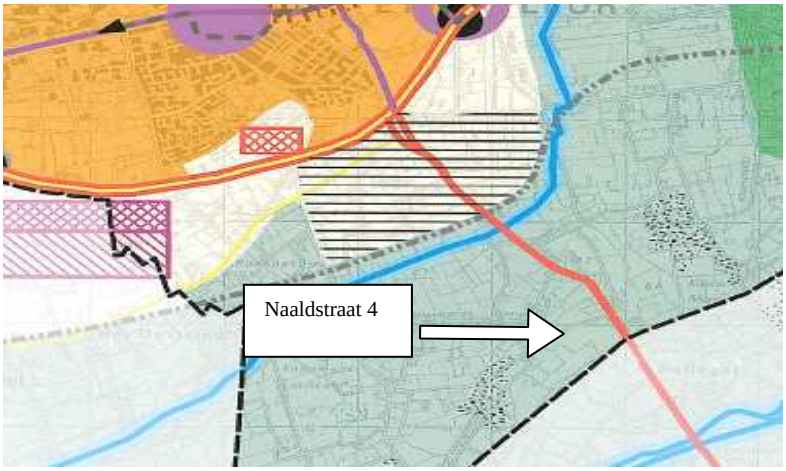
Uitsnede Gebiedsplankaart 1: Ambitiekaart Brabantse Delta (provincie Noord-Brabant 2005)

Het plangebied heeft de aanduiding ‘grondgebonden landbouw – besloten landschappen’ en ‘kansrijke extensieve recreatie’ op de ambitiekaart. Op de gebiedsplankaart heeft het plangebied geen specifieke aanduiding. De voornoemde aanduidingen leveren geen problemen op voor het initiatief.

3.1.4 Uitwerkingsplan Breda-Tilburg (2004)

De uitwerkingsplannen van de Interimstructuurvisie en Paraplunota geven de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken. In het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg krijgt ook landschapsontwikkeling aandacht en worden tevens belangrijke kaders gegeven voor de glastuinbouw. Op de bijbehorende plankaart en het daarin opgenomen duurzame ruimtelijk structuurbeeld is een globale visie op de kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de regio opgenomen. Deze dient als basis voor de verdere planvorming. Uitwerkingsplannen bevatten met name een uitwerking van het verstedelijkingsbeleid. Van belang voor het buitengebied zijn onder meer aanduidingen als landschappelijke zones, transformatiegebieden en vestigingsgebied glastuinbouw.

Voor het plangebied geldt de aanduiding ‘Landschapsbeheer’. Het beleid is daarbij gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.



Uitsnede Uitwerkingsplan Breda-Tilburg (provincie Noord-Brabant 2004)

3.2 Gemeentelijk beleid

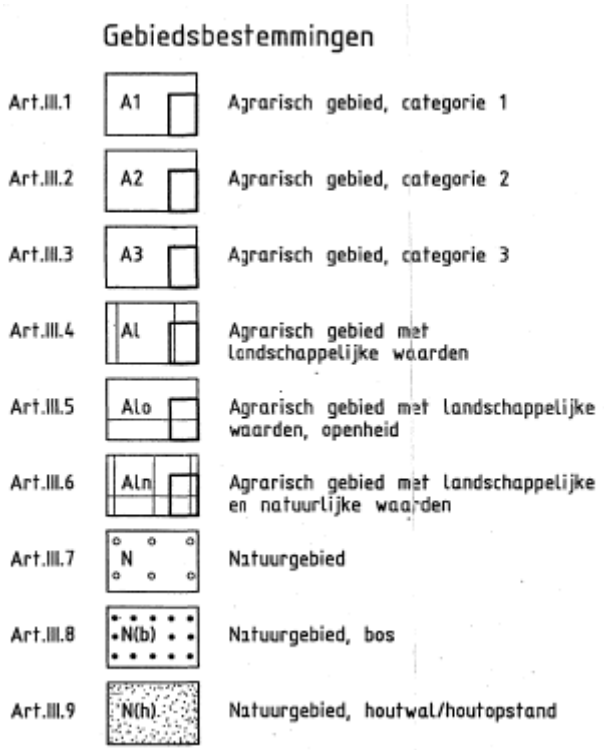
3.2.1 Bestemmingsplan “Buitengebied”

Voor het buitengebied van de gemeente Etten-Leur vigeert - een klein gebied uitgezonderd - 1 bestemmingsplan ‘Buitengebied’ dat deels is herzien. Deze zijn vastgesteld door de Raad, c.q. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ gemeente Etten-Leur, vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 29 oktober 1998 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 mei 1999;
- Eerste herziening Bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ (huisvesting seizoenarbeiders en inhoudsmaat burgerwoningen) gemeente Etten-Leur, vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 18 september 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 2006.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden - AL -‘. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven; behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarden; kleinschalige landschapselementen en extensief recreatief medegebruik.

Uitsnede bestemmingsplankaart (gemeente Etten-Leur 1998)



3.2.2 StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei (2005)

De StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei is op 23 mei 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur. In de StructuurvisiePlus wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode 2004-2020 vastgelegd en weergegeven. Eerder legde de gemeente haar eigen toekomstbeeld vast in 1983 met het Structuurplan Etten-Leur en in 1993 in de Hoofdcontourennota. Beide nota's zijn grotendeels ten uitvoer gebracht. De StructuurvisiePlus omvat een integraal beleid voor zowel de kern als het buitengebied van de gemeente. Daarnaast is in de structuurvisie een programma voor de toekomst ontwikkeld, waarmee knelpunten worden opgelost en kansrijke nieuwe ontwikkelingen worden ingezet.

In de StructuurvisiePlus is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) opgenomen. Bij het opstellen van het DRS zijn de geconstateerde gebiedseigen karakteristieken doorvertaald naar een samenhangend structuurbeeld. Dit DRS laat nog geheel los van het programma zien welke ontwikkelingen alleen al op basis van het doorvoeren van de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van de verschillende lagen wenselijk, mogelijk of onmogelijk zijn.

Op de kaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als landelijk gebied en zandgronden. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Structuurvisie voor voorliggend initiatief.

4 PLANASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zichzelf en/of in relatie tot de omgeving. De aspecten zijn:
- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid – geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water;
- flora en fauna;
- cultuurhistorie/archeologie.

4.1 Milieu

4.1.1 Geluid

Akoestisch onderzoek is nodig om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend plan is er sprake van het vervangen van een bestaande bedrijfswoning door een nieuwe burgerwoning. De nieuwbouw zal op een andere locatie komen te liggen dan de huidige bedrijfswoning. Hierdoor kan er sprake zijn van een andere belasting aan de gevel. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Uit het onderzoek blijkt dat de wegen in de omgeving van het plangebied een ondergeschikte functie hebben en hoofdzakelijk gebruikt worden door bestemmingsverkeer. Uit de berekeningresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Ook wordt de gecumuleerde waarde niet overschreden. Er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot geluidsbelasting.

4.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Het voorgestane initiatief betreft de vervanging van een woning. Hierdoor zal de bodem verstoord worden (funderingen). Echter, het betreft een kleinschalige ontwikkeling op gronden die al geroerd zijn geweest. Derhalve wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de ‘Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)’ in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Nieuw zijn het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdagen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft een vervangende woning. Deze is aangemerkt als een niet in betekenende mate categorie. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich (agrarische) bedrijven, woningen en agrarische landbouwgrond. Het initiatief betreft een geurgevoelig object. Hiervoor dient er gekeken te worden naar de afstanden van omliggende veehouderijen ten opzichte van de woning. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Hierdoor zijn er geen beperkingen voor het initiatief en heeft het initiatief geen gevolgen voor de omliggende bedrijven.

Er bevinden zich geen overige bedrijven of objecten in de directe omgeving die voor beperkingen zorgen. Hierdoor zijn er geen aspecten die belemmeringen op kunnen leveren voor het aspect hinderlijke bedrijvigheid. Een nieuwe burgerwoning levert ook geen problemen op voor omliggende bedrijven.

Er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid.

4.1.5 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, water of het spoor. Er zijn geen leidingen aanwezig ter hoogte van het plangebied (bron: risicoatlas Noord-Brabant). Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen beperkingen te verwachten.

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen ‘waterneutraal’ plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen in het watersysteem teweeg brengen.

Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit de watertoets blijkt dat dit ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

Initiatieven die leiden tot een vergroting van het bebouwd/verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² hoeven volgens Waterschap Brabantse Delta niet uitgebreid getoetst te worden. Bij dergelijke initiatieven wordt er vanuit gegaan dat zij niet leiden tot een onevenredige beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse of in de directe omgeving van het initiatief. Het initiatief bestaat in de huidige situatie uit een (voormalig) agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en erfverharding. In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning gesloopt en een nieuwe burgerwoning herbouwd. Daarnaast zal er bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Er zal sprake zijn van een afname van de hoeveelheid

verharding (daken). Hierna wordt toch kort ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het initiatief.

Afvalwater
Het vuile water van de woning wordt geloosd op de aanwezige riolering. Er zal geen verandering zijn in de afvoer.

Hemelwater
Als gevolg van de nieuwe woning zal het verharde oppervlak niet toenemen. Het verhard oppervlak zal in totaal afnemen met circa 205 m². Dit betekent dat er in principe geen retentievoorziening gerealiseerd hoeft te worden.

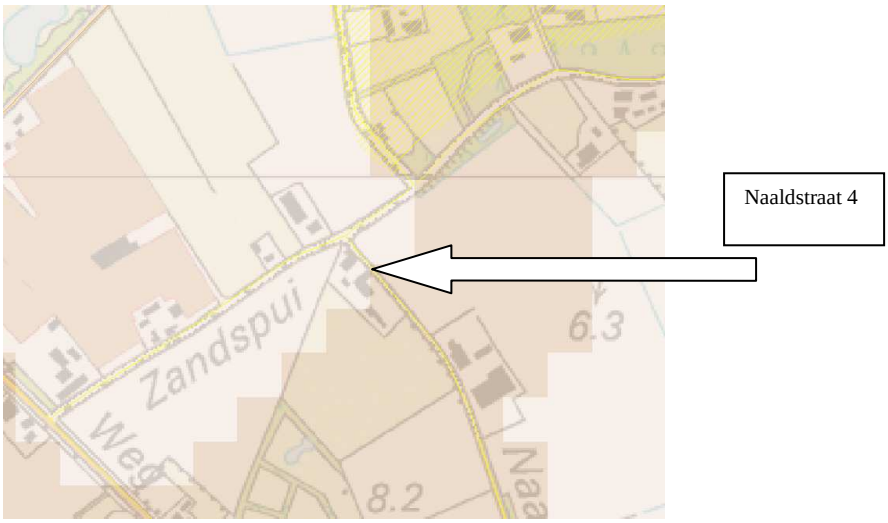
Conclusie
Het initiatief heeft geen (noemenswaardige) invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en het rioleringsstelsel ter hoogte van het plangebied en kan naar verwachting 'waterneutraal' worden uitgevoerd.

Door de gemeente is aan Waterschap Brabantse Delta om advies gevraagd over de voorgestane ontwikkeling. Het waterschap heeft geen opmerkingen over de waterhuishoudkundige situatie en adviseert daarom positief in het kader van de watertoets. In haar advies wijst het waterschap erop dat zij een voorstander is van de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Zie ook de separate bijlage waarin het advies van het waterschap integraal is opgenomen.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (2006) geldt voor het plangebied een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde alsook een lage indicatieve waarde. Er zullen ingrepen in de bodem plaatsvinden ter hoogte van het gebied met lage indicatieve waarde. Het betreft ook een kleinschalige ontwikkeling op gronden die al geroerd zijn geweest.

Gezien het voorgaande wordt een indicatieve archeologische verkenning niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant, 2006)

4.4 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Etten-Leur en bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning, bebouwing en erfverharding. Op het terrein bevinden zich ook enkele bomen. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bedrijfswoning en de herbouw van een burgerwoning alsook de sloop van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing.

Beschermde gebieden
Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten
In voorliggend geval is echter sprake van opgaande beplantingen of andere landschaps-elementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het ontwikkelingsgebied slechts enkele beschermde soorten te verwachten. Dit betreffen alleen vogelsoorten en eventueel vleermuizen.

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

In een eerste verkenning is geconcludeerd dat het mogelijk is dat er vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn, in bomen of bebouwing. De bebouwing heeft dienst gedaan als varkensstal, berging en schuur/loods. Afhankelijk van de soort bebouwing kan het mogelijk zijn dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook is de mogelijkheid aanwezig dat er uilen in het plangebied verblijven. Aangezien aantasting van alle vleermuissoorten en uilen ook op individuniveau voorkomen dient te worden, is bij een eventuele aanwezigheid van deze soorten in de te slopen gebouwen/te kappen beplanting altijd een ontheffing noodzakelijk. In dit kader is inzicht gewenst in de concrete aanwezigheid van vleermuizen en uilen.
In principe is een ontheffingsaanvraag alleen aan de orde als uit voldoende actueel onderzoek gebleken is dat feitelijk sprake is van (in dit geval) een verblijfplaats van vleermuizen. LNV redeneert daarbij dat als dit niet zeker is, het ook niet zeker is dat een verbodsbepaling wordt overtreden. Tegelijkertijd dient ook de wijze van gebruik door de soort bekend te zijn (met name voor strikt beschermde soorten als vleermuizen) om op basis daarvan passende mitigerende of compenserende maatregelen te kunnen treffen.

Naar aanleiding van de conclusie dat het plangebied mogelijk dienst doet als verblijfplaats voor vleermuizen en/of uilen is in december 2009 door Nieuwland Advies een verkennend onderzoek (potentiebepaling) uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijf-plaatsen van vleermuizen en uilen in het plangebied. De rapportage die op basis van dit

onderzoek is opgesteld is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage zijn hierna weergegeven.

Conclusies potentiebepaling vleermuizen en uilen
- Er zijn geen winterverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in bebouwing (stallen en woonhuis). De bebouwing is hiervoor ook niet geschikt.
- Er zijn geen indicaties dat de gebouwen in andere tijden van het jaar gebruikt worden door vleermuizen. De bebouwing is grotendeels ook niet toegankelijk voor vleermuizen. De kans op gebruik als zomerverblijfplaats is daarmee zeer klein.
- De gebouwen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor steen- en/of kerkuilen met uitzondering van gebouw C, maar slechts beperkt.
- Er zijn geen verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels (o.a. buizerd, uil) in de bomen op het perceel aanwezig.
- Op het terrein ontbreken ruige graslanden of vegetatietypen die gelegenheid geven voor uilen (en vleermuizen) om te fourageren (insecten, muizen e.d.).

Aanbevelingen potentiebepaling vleermuizen en uilen
- De onderzoeksresultaten noodzaken niet tot nader onderzoek.
- Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden te worden gestaakt en dient contact te worden gezocht met een vleermuisdeskundige.
- Aanbevolen wordt om de houten luiken voor maart-april te verwijderen om te voorkomen dat vleermuizen gebruik gaan maken van de locatie als zomerverblijfplaats.

Er zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een landschappelijke inpassing die in de regels beschermd zal worden. Deze zal een meerwaarde zijn voor de in de plangebied aanwezige flora. Daarnaast blijft het bestaande groen staan. Na uitvoering van de plannen zal het plangebied meer geschikt worden voor vogels, als gevolg van de landschappelijke inpassing.

Conclusie
In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied levert juist een meerwaarde aan de aanwezige en potentiële natuurwaarden.

5 MOTIVERING HERZIENING

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woondoeleinden bestemming aan de Naaldstraat 4 te Etten-Leur. De locatie is aan te merken als agrarisch gebied.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ heeft de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden – AL –‘. Om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning (met sloop en herbouw van de woning) en statische opslag (caravanstalling) mogelijk te maken dient een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Dit herzieningsplan past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid. Ook past het binnen de Interimstructuurvisie en Paraplunota.

In (milieu)planologisch opzicht zijn er geen belemmeringen te verwachten bij het voorgestane project. Er wordt voldaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Tevens wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot flora en fauna.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het initiatief goed past in de omgeving en binnen het beleid.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de bouw van een vervangende woning op een perceel aan de Naaldstraat 4 in de gemeente Etten-Leur.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, opslag in een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen/bijgebouwen. Van die opslag is de oppervlakte beperkt tot 495 m². De resterende 80 m² aan bijgebouwen is bedoeld voor woongerelateerde doeleinden. In de regels is expliciet aangegeven dat het restant aan voormalige bedrijfs-gebouwen dient te worden gesloopt.

Bij de bouwregels is onderscheid gemaakt naar gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor wat betreft de maatvoeringen zijn er voor de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en eventuele bijgebouwen maatvoeringen opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bestaat onderscheid in erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een ontheffing voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Een belangrijke voorwaarde is dat het gebruik ten behoeve van mantelzorg van tijdelijke aard is. Er zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Onder strijdig gebruik wordt verstaan strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro of opvolgende wetgeving. Ook zijn regels met betrekking tot aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan in de woning of bestaande bijgebouwen. Bij gebruik van een deel van de woning (maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw) of bestaande bijgebouwen (tot een maximum van 50 m²) voor een aan huis gebonden beroep, ontstaan geen extra mogelijkheden voor de functie woonruimte of bijgebouwen c.q. om een vervangende oppervlakte aan woonruimte of bijgebouwen te creëren.
In bijlage 1 is uiteengezet welke aan huis gebonden beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Groen – Houtsingel
De voor Groen – Houtsingel aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, alsmede van de landschappelijke waarden. Verder zijn paden zowel als water en huishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bouwen is niet mogelijk. Verder zijn bepaalde activiteiten gebonden aan een aanlegvergunningstelsel. Hiervan zijn werkzaamheden ten behoeve van onder andere regulier onderhoud en gebruik uitgesloten.

7 PROCEDURE

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling. De gemeente geeft via een bestemmingsplanherziening een passende andere bestemming aan de locatie. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat de bestemming ‘wonen’ met de aanduiding ‘opslag’ van toepassing is.

Het bouwplan van de beoogde ontwikkeling is goedgekeurd door de gemeente. De bestemmingsplanherziening is in het kader van het wettelijk vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties.

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- VROM-Inspectie.

Reactie provincie Noord-Brabant d.d. 10 maart 2010 (ingekomen 12 maart 2010)
De provincie Noord-Brabant is van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn.

Reactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 9 maart 2010 (ingekomen 10 maart 2010)
Waterschap Brabantse Delta verwijst naar haar eerdere advies d.d. 27 oktober 2009, welk advies te beschouwen is als advies in het kader van de watertoets.
De brief d.d. 27 oktober 2009, waarbij het waterschap positief adviseert in het kader van de watertoets, is als separate bijlage bijgevoegd.

Reactie VROM-Inspectie d.d. 9 maart 2010 (ingekomen 10 maart 2010)
De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

7.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van donderdag 28 januari 2010 tot en met woensdag 10 maart 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen (inspraak)reacties ontvangen.

7.3 Overzicht van wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan

Het wettelijk vooroverleg en de inspraak geven geen aanleiding tot wijzigingen.
Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

Toelichting

1. er zijn enkele (kleine) tekstuele aanpassingen doorgevoerd;
2. paragraaf 6.2 onder Wonen: de toelichting ten aanzien van aan huis gebonden beroepen en bedrijven en mantelzorg is beperkt aangepast;
3. aan hoofdstuk 7 zijn de paragrafen 7.1 (vooroverleg), 7.2 (inspraak) en 7.3 (overzicht van wijzigingen) toegevoegd;
4. het overzicht “aan huis gebonden beroepen en bedrijven” is als bijlage 1 toegevoegd;
5. de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn als bijlage 2 toegevoegd;

Regels

1. De omschrijvingen in artikel 1 en 2 (begrippen en wijze van meten) zijn genummerd;
2. Artikel 1: de begripsomschrijvingen van aan huis gebonden beroep en ambachtelijk en verzorgend bedrijf zijn aangepast aan de op 16-3-2010 door het college van

burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregel voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven;

3. Aan artikel 4.2.4 (gebouwen ten behoeve van statische opslag) zijn de leden b en c toegevoegd, waarin regels voor respectievelijk de goothoogte en dakhelling zijn opgenomen;
4. Aan artikel 4.4.1 (strijdig gebruik) is aan lid 2 toegevoegd dat gedeeltelijk gebruik ten behoeve van wonen, voor zover daarmee de toegestane oppervlakte van 80 m² aan bijgebouwen voor de locatie Naaldstraat 4 niet wordt overschreden, niet onder strijdig gebruikt wordt verstaan.
5. Artikel 4.4.2 (aan huis gebonden beroepen) is aangepast aan de op 16-3-2010 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregel voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
6. Artikel 4.5.2 (ontheffing ten behoeve van aan huis gebonden beroepen) is vervallen.
7. Artikel 6 (algemene ontheffingsregels): de leden a, c en d zijn vervallen. Lid b is vernummerd tot lid a.
   De leden a, c en d hadden voornamelijk betrekking op ontheffingen voor voorzieningen in het openbaar gebied (voor het oprichten van bijvoorbeeld telefooncellen, nutsgebouwen). Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan betreft uitsluitend particulier terrein (de locatie Naaldstraat 4).

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 1 april 2010 tot en met woensdag 12 mei 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.5. Overzicht van aanvullingen ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

1. Aan hoofdstuk 7 zijn de paragrafen 7.4 en 7.5 toegevoegd, waarbij de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan worden weergegeven (geen zienswijzen ontvangen).

Regels

De regels zijn niet gewijzigd.

8 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Er is sprake van een particulier initiatief. Eventuele planschade en de legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kostenverhaal vindt plaats conform het bepaalde in de Wro. Verder wordt de sloop van de huidige woning en het ‘teveel’ aan voormalige bedrijfsgebouwen/bijgebouwen, alsmede de landschappelijke inpassing in een overeenkomst vastgelegd.

9 BRONNEN

9.1 Boeken en rapporten

- Gedeputeerde Staten (2008). *Interimstructuurvisie en Paraplunota.* Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gedeputeerde Staten (2005). *Gebiedsplan Brabantse Delta.* Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gedeputeerde Staten (2004). *Uitwerkingsplan Breda-Tilburg.* Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gedeputeerde Staten (2004). *Buitengebied in Ontwikkeling.* Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gemeente Etten-Leur (2005). *StructuurvisiePlus 2020 Etten-Leur in Bloei.* Etten-Leur: Gemeente Etten-Leur.
- Gemeente Etten-Leur (1998). *Bestemmingsplan Buitengebied.* Etten-Leur: Gemeente Etten-Leur.
- Nieuwland Advies (2009). *Potentiebepaling vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en uilen. Naaldstraat 4 te Etten-Leur.* Wageningen: Nieuwland Advies.
- Stichting Het Noordbrabants Landschap Coördinatiepunt Landschapsbeheer (2009). *Inrichtings-/beplantingsplan voor J.C.M. Naalden.* Haaren: Stichting Het Noordbrabants Landschap.
- Waterschap Brabantse Delta (2009). *Naaldstraat 4 Etten-Leur.* Breda: Waterschap Brabantse Delta.

9.2 Websites

- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart.* Geraadpleegd op 4 september 2009, chw.brabant.nl

BIJLAGEN

Bijlage 1
Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In deze toelichting wordt uiteengezet hoe de gemeente Etten-Leur invulling geeft aan de juridische regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

1. Rechtstreeks toegestane beroepen
De rechtspraak heeft bepaald dat een vrij beroep in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Het uitoefenen van een vrij beroep is dan ook, zonder enige vorm van discussie, een aan huis gebonden beroep, conform de geldende bestemmingsplannen. Maar wat zijn nu 'vrije beroepen'? De Kamer van Koophandel definieert een **vrij beroepsbeoefenaar** als volgt: iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen. Naar aanleiding van de lijst van de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Etten-Leur een lijst met beroepen samengesteld:

- adviseur
- advocaat
- accountant/administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
- computerservice (systeembouw, analyse, webdesign e.d.)
- decorateur/etaleur
- dierenarts
- edelsmid
- fotograaf/cameraman
- glasblazer
- hondenverzorger (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- illustrator/vormgever
- instrumentenmaker
- interim-medewerker
- internetwinkel (slechts kantoor)
- journalist
- kapper (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- kinderopvang/buitenschoolse opvang
- kleermaker/kledingherstelleer
- kunstenaar
- lijstenmaker
- makelaar
- manicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- masseur (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- medische en paramedische beroepen (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- nagelstyliste (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- notaris
- ontwerper
- organisatieadviseur
- pedicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- pottenbakker
- redacteur
- registeraccountant

- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.
In het buitengebied is het verder rechtstreeks mogelijk om een klein atelier of kleine galerie aan huis te houden.

2. Overige beroepen en bedrijven
Naast de in onderdeel 1 genoemde beroepen is de gemeente Etten-Leur van mening dat er nog enkele beroepen en bedrijven zijn die, in principe, wanneer deze aan enkele voorwaarden voldoen, ook rechtstreeks in of bij de woning toelaatbaar zijn. Het gaat om de volgende beroepen:

- autorijschool
- bloemschikker
- kleinmeubelmaker/stoffeerder
- cursus/bijscholing/workshop (kleinschalig)

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:
1. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
2. de werkzaamheden vormen geen overlast voor de omgeving (denk hierbij met name aan geluids- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in de woonomgeving.

- glazenwasser
- schoorsteenveger
- hovenier
- timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stucadoor en dergelijke.

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:
1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters voor bijgebouwen;
3. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Bovenstaande opsommingen zijn ook niet uitputtend bedoeld. Indien een verzoek niet voorkomt in deze opsommingen, maar gelijk te stellen is aan één van de genoemde

beroepen/bedrijven en voldoet aan de bovengenoemde criteria, is het beroep of bedrijf in principe ook rechtstreeks toegestaan in of bij de woning.

3. Welke beroepen/bedrijven vallen in elk geval niet onder een aan huis gebonden beroep?
Het mag duidelijk zijn dat in ieder geval die beroepen/bedrijven die niet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria, niet passend zijn bij de woonfunctie en niet passend zijn in de woonomgeving. Maar indien een beroep of bedrijf ook niet binnen onderdeel 1 of 2 te scharen valt, is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

- afhaalgelegenheid voor eten en/of drinken
- autoreparateur
- cateringbedrijf
- fokkerijbedrijf
- groothandel (indien er sprake is van opslag)
- grootmeubelmaker
- koeriersbedrijf
- scooterreparateur
- verzorgende (kapper, schoonheidsspecialiste e.d.) of (para)medische (huisarts, masseur e.d.) beroepen met meer dan één behandelstoel/-tafel
- wasserette/wasserij
- categorie 3-bedrijven conform de lijst van de VNG “Bedrijven en milieuzonering”

Provincie Noord-Brabant

Datum:	12 MAART 2010
	2010 / 2342 D+
	GO 1-2
VERBETERD EXEMPLAAR	NEE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester
en wethouders van Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

VERZONDEN 11 MAART 2010

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Buitengebied Naaldstraat 4'

Datum
10 maart 2010
Ons kenmerk
1635341/1659351
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
B.C. Coolen
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Telefoon
(073) 681 23 28
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
BCoolen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Buitengebied Naaldstraat 4'.

In onderstaande onze reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving
Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning. Een van de vrijkomende schuren (495 m2) zal worden gebruikt voor de opslag van caravans.

2. Provinciale belangen
Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het Streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het Streekplan 2002.
Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen, hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

Thema Ruimtelijke kwaliteit
De omzetting van het voormalige agrarische bedrijf naar een woonbestemming past binnen het provinciaal beleid (§4.11. van de paraplunota). Ook de stalling van caravans binnen een schuur van 495 m2 past in het provinciaal beleid. Daarbij hebben wij overwogen dat het plan niet leidt tot afbreuk van

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten in de omgeving. De planregels voorzien in een bepaling dat de overige opstallen dienen te worden gesloopt.

Datum
10 maart 2010
Ons kenmerk
1635341/1659351

3. Conclusie
Op basis van de overgelegde gegevens zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Waterschap Brabantse Delta

Water kleurt het leven

Gemeente Etten-Leur
Mevrouw van der Stel
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Uw email van	: 25 januari 2010
Uw kenmerk	:
Ons kenmerk	: *10UT002276*
Barcode	:
Behandeld door	: mevrouw Y. van den Elshout
Doorkiesnummer	: 076 564 14 73
Datum	: 8 maart 2010
Verzenddatum	: 09 MAART 2010

Gemeente Etten-Leur

Datum:	10 MAART 2010	
Reg.nummer	2010/2258	
Afdeling:	60 1.0	
Vertrouwelijk	X	NEE

Onderwerp: wateradvies voorontwerp herziening bestemmingsplan Buitengebied Naaldstraat 4 te Etten-Leur

Geachte mevrouw Van der Stel,

In uw email van 25 januari 2010 verzoekt u ons het voorontwerp herziening bestemmingsplan Buitengebied Naaldstraat 4 te Etten-Leur te beoordelen.

Ten aanzien van het bovengenoemde plan hebben wij op 27 oktober 2009 reeds een advies gegeven met ons kenmerk 09U007158. Gelieve die brief, destijds behandeld door mevrouw K. Moll, te beschouwen als advies in het kader van de watertoets.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

wbdrb10001

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda **T** 076 564 10 00 **F** 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl **I** www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-~~Leur~~
Postbus 10100
4870 GA Etten-Leur

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	10 MAART 2010	
Reg.nummer	GO/2010/2241	
Afdeling:	GO 1.2	D+
Vertrouwelijk	JA	NEE

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
drs. W.H.K. Hoogenberk

T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100014464-WHO-Z

Versienummer
25 januari 2010

Kopie aan
GS van Noord-Brabant

Datum 9 maart 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Naaldstraat 4" (H27382)

Geacht college,

Op 25 januari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Naaldstraat 4".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

p.o.

mw. ir. J.G. Robberse

Pagina 1 van 1

VROM 11