BESTEMMINGSPLAN
“Kwadestraat 2”

GEMEENTE ETTEN-LEUR

gemeente	Etten-Leur
titel	bestemmingsplan ‘Kwadestraat 2’
IDN	NL.IMRO.0777.0036KWADESTRAAT2-3001
Status	definitief
Voorontwerp	2 juni 2010
Ontwerp	16 augustus 2010
Vastgesteld	7 december 2010

INHOUD

1. Inleiding…… blz. 4

2. Beschrijving situatie…… blz. 5

3. Beleidskader…… blz. 8

4. Kwaliteit van de leefomgeving……blz. 9

5. Juridische aspecten…… blz. 12

6. Economische uitvoerbaarheid……blz. 14

7. Maatschappelijke toetsing en overleg……...blz. 15

8. Overzicht van wijzigingen……blz. 16

Bijlagen:
1. advies archeologische monumentenzorg
2. notitie ‘Aan huis gebonden beroepen en bedrijven’
3. vooroverlegreacties
4. inspraakverslag

1 INLEIDING

1.1 aanleiding

Aan de Kwadestraat 2 was vroeger een boerenbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is gestopt en om het perceel is de woonwijk De Keen gebouwd. Op het perceel is het woonhuis met aangebouwde stal een kleine schuur en een (voormalig) bedrijfsgebouw aanwezig.

Er is een schetsplan binnengekomen om het bedrijfsgebouw (en de kleine schuur) te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw woonhuis te bouwen.

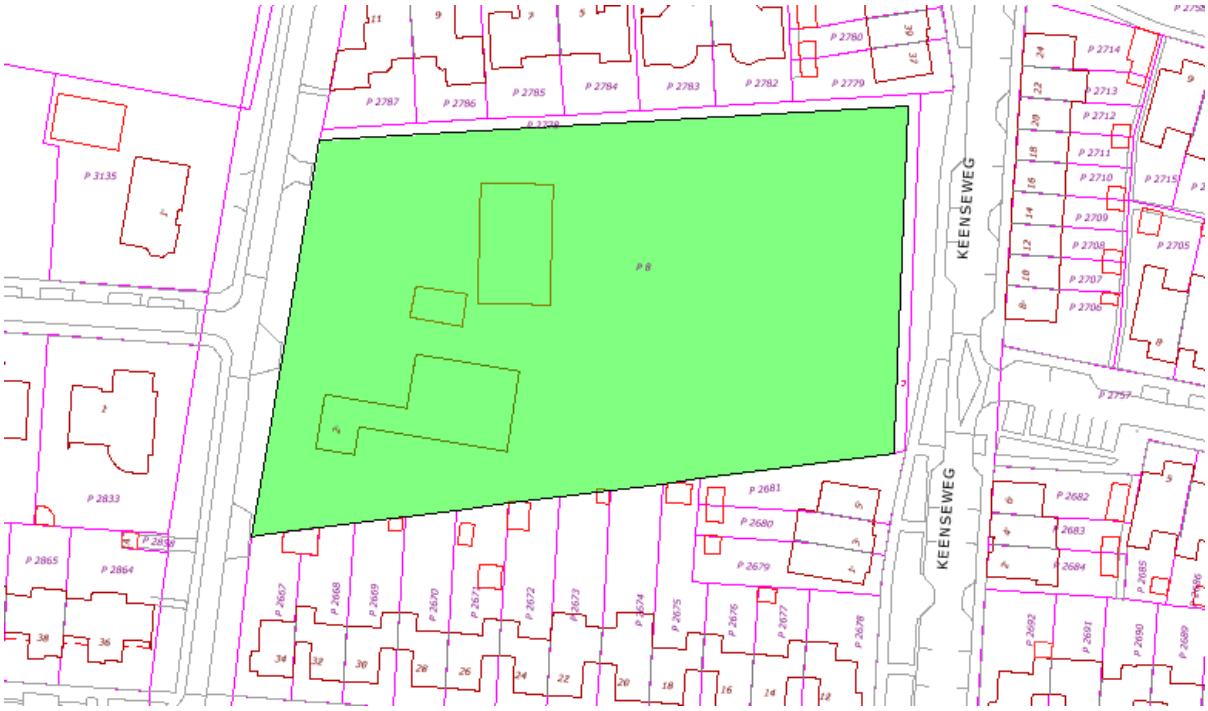
1.2 opzet van de toelichting

In de toelichting wordt ingegaan op de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Kwadestraat 2". In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod. De kwaliteit van de leefomgeving, waarin verschillende onderwerpen, zoals geluid, archeologie en dergelijke wordt in hoofdstuk 4 uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en de planverbeelding. hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 op de maatschappelijke toetsing en overleg zoals bedoeld in het Bro. Hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de wijzigingen bij vaststelling weer.

2 BESCHRIJVING SITUATIE

2.1 ligging plangebied

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Kwadestraat 2. Op onderstaande tekening is de ligging van het plangebied aangegeven.



2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is ongeveer 7020 m² groot en ligt in het binnenstedelijk gebied, geheel omringd door woonwijk De Keen. In de directe omgeving zijn met name vrijstaande woningen en geschakelde woningen aanwezig. Met uitzondering van de rijwoningen aan de Keenseweg.

Op het gedeelte aan de Kwadestraatzijde is alle bebouwing aanwezig. Het gedeelte aan de Keensweg kenmerkt zich door veel groen en grote bomen.

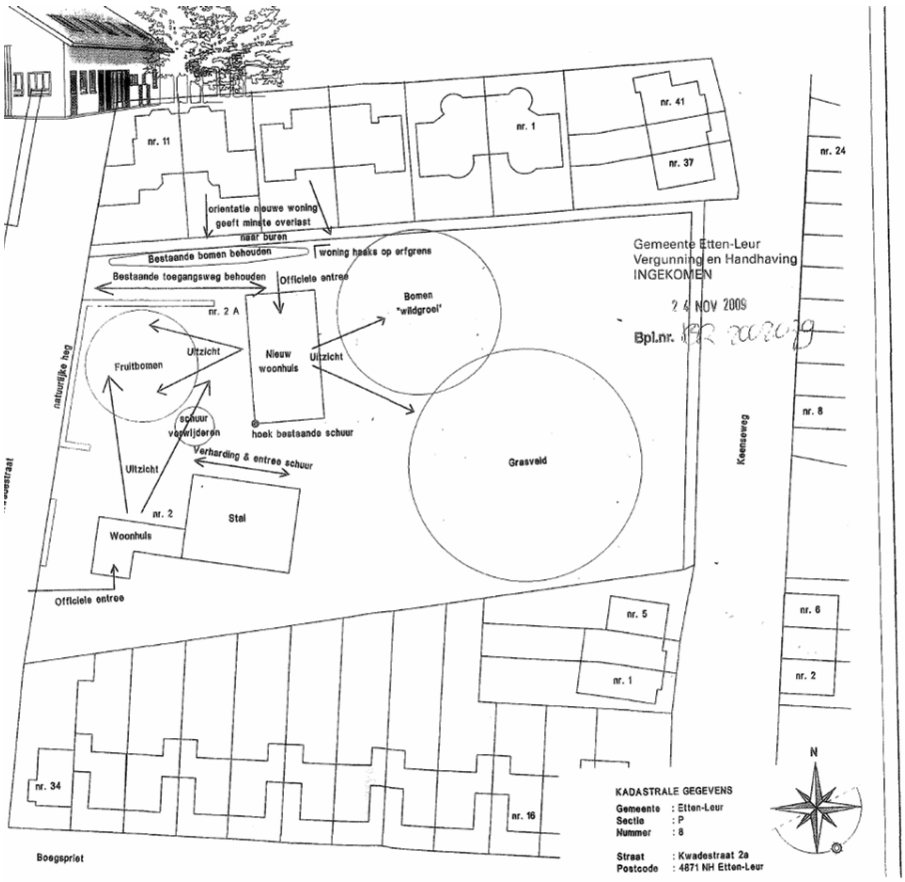
In de stal die aan de woning gebouwd is worden cursussen en workshops gegeven. De stal is daarvoor in 2008 verbouwd.

Bestaande woning Kwadestraat 2

Bestaande tuin zijde Kwadestraat

2.3 Planbeschrijving

Het plan omvat de bouw van een nieuwe vrijstaande woning te vervanging van het bedrijfsgebouw aan de Kwadestraat 2. Daarnaast zal de huidige woning en het gebruik van de stal ook in dit bestemmingsplan worden meegenomen.



schetsplan

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Kwadestraat 2 ligt in het bestemmingsplan “De Keen”. Voor het perceel geldt op dit moment de bestemming “woondoeleinden”. Het bestemmingsplan “De Keen” is voornamelijk een ontwikkelingsplan. Alle bestaande gebouwen en functies binnen de nieuwe woonwijk werden gerespecteerd. Daarmee is ook de vorm van gebruik ‘bevroren’. Een tweede woning op basis van het huidige bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk.

Daarnaast is voor de stal aan de woning een vrijstelling verleend voor het realiseren van een cursus/workshopruimte. Deze vrijstelling wordt ook in dit bestemmingsplan meegenomen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte
De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:
- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Uit de kaarten behorende bij de Nota Ruimte blijkt dat de locatie is gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebied en Natuurbeschermingsgebied. Etten-Leur is gelegen in een economisch kerngebied, een nationaal stedelijk netwerk en ligt in de nabijheid van een Nationaal Sleutelproject (Breda).

Vanuit de Nota Ruimte worden er geen specifieke beperkingen opgelegd voor de onderhavige locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie "Brabant in Ontwikkeling" en de Paraplunota Ruimtelijke Ordening
Het provinciale, ruimtelijke beleid is vastgelegd in een interimstructuurvisie. Het hoofddoel van deze visie is het nastreven van zorgvuldiger ruimtegebruik. Er worden vijf leidende principes gehanteerd: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied, grensoverschrijdend denken en handelen.

Het provinciale beleid gaat uit van een sterk accent op inbreiden en herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften voor wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied zo goed mogelijk worden benut.

De ontwikkelingen op betreffende locatie sluiten aan bij het begrip zuinig ruimtegebruik en herstructurering.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1. StructuurvisiePlus Etten-Leur in Bloei 2020
In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor een periode van 2004-2020 vastgelegd en weergegeven.

Uitgangspunt is de verdere groei van Etten-Leur. Hierbij wil Etten-Leur zoveel mogelijk tegemoet komen aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Zuinig omgaan met de steeds schaarser wordende ruimte is voor de toekomst belangrijk. 50% van de woningbouw vindt plaats op een binnenstedelijke locatie. De inzet is duurzame woningen in duurzame wijken.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1. Cultuurhistorie
Door de ontwikkeling van de woonwijk De Keen is het kleinschalige landschap in het gedeelte ten zuiden van het Slagveld en de openheid van het polderlandschap in het noordelijk gedeelte verdwenen. Enkele beeldbepalende landschapselementen zijn door de komst deze wijk verloren gegaan. Bij het ontwikkelen van het inrichtingsplan voor deze wijk is wel zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande landschapselementen en zijn enkele nieuwe elementen geïntroduceerd.

4.1.2. Archeologie
De archeologische beleidsadvieskaart voor het landelijk en stedelijk gebied van de gemeente Etten-Leur, opgesteld door het bureau RAAP in 2000, geeft een archeologische verkenning van de gemeente. De Kwadestraat 2 is gelegen in verstoord gebied met een lage archeologische verwachting. Er gelden geen restricties ten aanzien planvorming.

Gelet op de aard en de omvang van het bouwplan en de verstoorde gronden wordt een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Inmiddels wordt het archeologiebeleid van de gemeente ook herzien. De vernieuwde concept-beleidsadvieskaart stelt dat in de bebouwde kom (waar veelvuldige bodemverstoringen voorkomen) bij minder dan 1000 m² bebouwing, archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Ook op basis van toekomstig beleid is het niet noodzakelijk om een nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren (zie ook het advies van de regioarcheoloog, opgenomen in bijlage 1).

Echter, het is niet uitgesloten dat bij grond- en bouwwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden.

4.2 geluid

De Kwadestraat is een 30-km weg. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient de wettelijke binnenwaarde gehaald te worden. Dit moet bij de bouwaanvraag worden aangetoond. Geluid is een afweging in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Maar, omdat er binnen het plangebied al geluidgevoelige objecten staan, is de bouw van één vrijstaande woning in het kader van geluid niet (ruimtelijk) onaanvaardbaar.

4.3 externe veiligheid

Aan de Korte Brugstraat 100 is handelsonderneming Klep gevestigd. Dit is een groothandel in landbouwproducten en levende dieren. Op 12 november 2008 is een QRA uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een 10-6 PR contour of van een invloedsgebied in het kader van groepsrisico.

Daarnaast ligt ten oosten van de woonwijk De Keen een gasleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft echter geen invloed op het plangebied.

Er gelden dan ook geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

4.4 flora en fauna

4.4.1 Groenstructuur
Op het perceel is veel groen aanwezig. De bomenrij ten noorden van het perceel maken onderdeel uit van de bomenstructuur, zoals is aangegeven op de kaart “Groenstructuur” uit de Groenbeleidsnota 2008-2012.

Door de bouw van de nieuwe woning gaat bijna geen groen verloren. Initiatiefnemer wil zelf ook zoveel mogelijk groen bewaren. Mogelijk dat er toch, vanwege de bouw van de woning enkele bomen moeten worden gekapt, maar dit is niet het uitgangspunt van initiatiefnemer. Initiatiefnemer probeert zoveel mogelijk door middel van snoeien de bomen te behouden.

4.4.2 *Flora en Fauna*
Omdat er weinig groen gekapt of weggehaald wordt, is de consequentie van het bouwplan voor de flora en fauna nihil.

4.5 water

4.5.1. Waterparagraaf
Het verharde oppervlak binnen het plangebied zal niet toenemen. De nieuwe woning zal gebouwd worden ter hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw. Het aantal verharde vierkante meters zal minimaal gelijk blijven. De invloed op de waterhuishouding zal dan ook niet groot zijn, mede gelet op de bestaande situatie. Daarnaast zullen zoveel mogelijk milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden zoveel mogelijk voorkomen. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.5.2 Riolering
De nieuwbouw wordt bij voorkeur voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringssysteem, inhoudend een afvoer voor schoon hemelwater (daken), een afvoer voor vuil hemel water (terreinen) en een afvoer voor vuil water (keuken/wc). Infiltratie is vanwege het perceelsgebonden karakter van de ontwikkeling van niet toepassing.

4.5.3 Sloot
Ten noorden en ten oosten van het perceel loopt een sloot. Deze sloot heeft van oudsher een opvang- en afvoerfunctie. Deze sloot blijft gehandhaafd.

4.6 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In 1995 is in het kader van de ontwikkeling van De Keen een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn toen geen bijzonderheden aangetoond. Na de sloop van het (voormalige) bedrijfsgebouw dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd die in het kader van de bouwaanvraag dient te worden overlegd.

4.7 Hinder door bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Er is dan ook geen hinder van bedrijven en dus geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. In de wet wordt het begrip 'in betekenende mate' (IBM) ingevoerd. Ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 3%-regel geldt vanaf 1 augustus 2009, toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) formeel in werking is getreden. In het NSL worden de maatregelen beschreven die de gezamenlijke Nederlandse overheden de komende vijf jaar zullen gaan uitvoeren om de luchtkwaliteit te verbeteren. In het NSL zijn bovendien de projecten beschreven die wel 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat bijvoorbeeld om grote woningbouwprojecten met duizenden woningen. Projecten met maximaal 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg hoeven niet langer getoetst te worden. Omdat binnen het plangebied sprake is van de bouw van één woning, zal het plan zal in 'niet betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Infrastructuur

4.9.1 Bovengronds

Parkeren
De nieuwe woning krijgt een opstelplaats voor een motorvoertuig op eigen terrein (deze is op dit moment ook al aanwezig). Aan de geldende parkeernormen wordt dan ook voldaan.

Inrit
Op dit moment zijn er al drie inritten aanwezig. Twee inritten leiden naar de bestaande woning en cursusruimte. De andere inrit was destijds voor het bedrijfsvervoer. Deze laatste inrit zal gebruikt worden voor de nieuw te bouwen woning.

4.9.2 Ondergronds

Binnen het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen aanwezig. De situering van kabels en leidingen (die met name onder of aan de rand van infrastructuur liggen) vormen geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied. Aan de bestaande infrastructuur zowel boven- als ondergronds worden geen aanpassingen verricht en ontstaan er geen belemmeringen voor de ondergrondse infrastructuur.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan “Kwadestraat 2” is een gedetailleerd bestemmingsplan. Hiervoor is gekozen om de handhaving van de gewenste situatie binnen dit plangebied te vergemakkelijken. Daarnaast is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan ook in het kader van het project “Actualisering van bestemmingsplannen” wordt opgesteld. Alle actualiseringsplannen kennen een standaard-systematiek. Deze standaard-systematiek wordt ook zoveel mogelijk in dit bestemmingsplan toegepast.

5.2 artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen
De meeste begrippen die in de planregels voorkomen zullen geen aanleiding zijn tot misverstanden, omdat deze worden ook in de dagelijkse taal gebezigd worden. Maar in die gevallen dat het van belang is dat daar juist geen misverstanden over bestaan zijn de betreffende begrippen opgenomen met een omschrijving.

Artikel 2 Wijze van meten
Er is een verschil van meten tussen de bouwkundige wijze en de stedenbouwkundige wijze. Om die reden is in het bestemmingsplan opgenomen hoe gemeten moet worden.

Artikel 3 Tuin
De bestemming “Tuin” heeft betrekking op de tuin behorende bij de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens erkers en tochtportalen.

Artikel 4 Wonen-Vrijstaand
De bestemming Wonen-Vrijstaand maakt het mogelijk om een nieuwe vrijstaande woning binnen het plangebied te bouwen. Ook de bestaande woning wordt op deze wijze bestemd. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen waar de woning aan moet voldoen. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Verder zijn ook de regels voor een aan-huis-gebonden-beroep opgenomen. In bijlage 2 van deze toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om zoveel mogelijk onduidelijkheden te voorkomen. Ook zijn de regels voor huisvesting voor mantelzorg in dit artikel opgenomen.

Binnen deze bestemming is ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-cursusruimte' mogelijk om een ruimte te hebben voor het geven van cursussen/workshops.

Op de planverbeelding is een bouwvlak aanwezig waarin ook de goothoogte en (bouw)hoogte van gebouwen zijn opgenomen.

Artikel 5 Water
(Primaire) watergangen, waterpartijen en overige watergerelateerde elementen en voorzieningen zijn bestemd tot ‘Water’. Binnen de bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximaal bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel
In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 8 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen ten behoeve van ondergrondse werken en bouwwerken. Daarnaast is bestaande bebouwing, die middels een bouwvergunning zijn gebouwd en toch afwijken van de regels in dit bestemmingsplan gerespecteerd.

Algemene 9 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, alsmede het gering afwijken van maatvoeringen.

Artikel 10 Algemene procedureregels
In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing.

Artikel 11 Overgangsrecht
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 met inachtneming van de Woningwet 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 naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.
Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot 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.

Artikel 12 Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam “Kwadestraat 2”.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De herontwikkeling betreft een particulier initiatief. Behoudens kosten van ambtelijke voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden voor de gemeente. Tevens worden terechte planschadeclaims ook afgewenteld aan ontwikkelaar.

Grondexploitatie
Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Echter het kostenverhaal is, door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer, anderszins verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 14 juni 2010 tot en met 26 juni 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Omwonenden zijn hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld. Tevens heeft binnen de gestelde termijn het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie regio Zuid en met het Waterschap.

7.1 vooroverleg

In bijlage 3 van deze toelichting zijn de vooroverlegreacties opgenomen.

Provincie Noord-Brabant
De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta
De waterhuishoudkundige situatie wordt niet nadelig beïnvloed door dit plan. Daarom adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

7.2 inspraak

Tijdens de inspraaktermijn is één inspraakreactie ingediend. In het inspraakverslag in bijlage 4 wordt deze reactie beantwoord.

7.3 zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 9 september 2010 tot en met 20 oktober 2010 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

8 OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp

Plantoelichting

1. de grootte van het perceel is aangepast, de vierkante meters van de omliggende watergang waren niet meegenomen;
2. in paragraaf 4.9.1. wordt gesproken over twee inritten, terwijl er drie inritten aan de zijde van de Kwadestraat aanwezig zijn.

Planregels

1. aanpassing van de algemene procedureregel in verband met de invoering van de Wabo.
2. toevoeging van een algemene gebruiksregel in verband met de invoering van de Wabo.

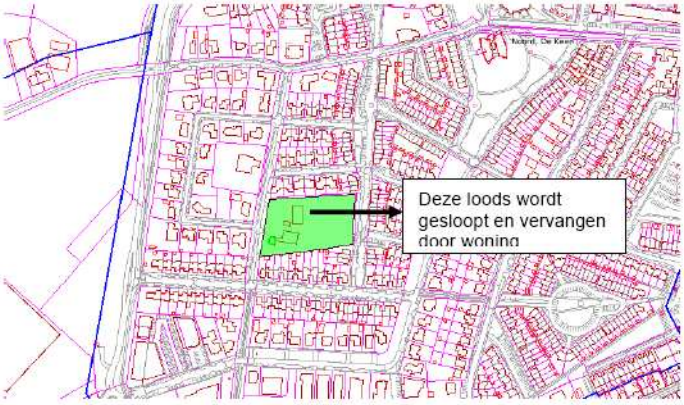
BIJLAGE 1
ADVIES ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG

EL Keenseweg 2 (De Keen)

regiobureau breda
intergemeentelijke samenwerking

Advies Archeologische monumentenzorg

Omschrijving
In de woonwijk De Keen ligt een perceel (Keenseweg 2) waar nog een woning op gebouwd kan worden. Deze woning zal een plattegrond krijgen van iets minder dan 250 m² en zal geplaatst worden ter hoogte van een bedrijfsgebouw dat gesloopt zal worden. Dit bedrijfsgebouw heeft ongeveer dezelfde vierkante meters.



Advies Archeologische Monumentenzorg
Omdat de gemeente Etten-Leur nog geen vastgesteld archeologisch beleid heeft, is hier de vigerende wetgeving van toepassing. De geplande bouwwerkzaamheden betreffen een gebied dat groter is dan 100 m², daarmee is het volgens artikel 41a van de Monumentenwet 1988 onderzoeksplichtig.
Op basis van de huidige archeologische advieskaart van de gemeente Etten-Leur heeft het perceel een lage verwachting. Daarnaast ligt er een raster over deze verwachting heen, dit betekent dat het een verstoord stuk grond betreft. Hiervoor geldt dat er geen restricties zijn ten aanzien van de planvorming. Het advies van het Regiobureau Breda is derhalve ook om geen archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Let wel: mochten er tijdens de sloop- of bouwwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de bevoegde overheid gemeld te worden.

Breda, 28 januari 2010
Gerjan Sophie, Regioarcheoloog

Postbus 3400, 4800 DK Breda, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda, 076-5294183, m.parlevliet@breda.nl

BIJLAGE 2
NOTITIE ‘AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN’

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/kledinghersteller
- 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.

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 een 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
3. voor bijgebouwen (met uitzondering van de bestemmingsplanmogelijkheden voor extra 50 m² voor een praktijkruimte);
4. 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’

BIJLAGE 3
VOOROVERLEGREACTIES

Waterschap
Brabantse Delta

Water kleurt het leven

Gemeente Etten-Leur
Mevrouw E. de Koning- Barten
Postbus 10.100
4870 GA ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur	
Datum	08 JULI 2010
Zaaknummer	60 \2010\6526
Afdeling:	60 1.0 D+
Vertrouwelijk	JA / NEE

Uw brief van	:	E-mail 8 juni 2010
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	*10UT006305*
Barcode	:	
Behandeld door	:	mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer	:	076 564 10 56
Datum	:	7 juli 2010
Verzenddatum	:	7 JUL 2010

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Kwadestraat 2 te Etten-Leur

Geachte mevrouw De Koning,

Op 8 juni 2010 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Kwadestraat 2 te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan betreft het slopen van het huidige bedrijfsgebouw (en de kleine schuur) en daarvoor in de plaats de bouw van een woonhuis. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. De woning zal aangesloten worden op het verbeterd gescheiden stelsel wat in deze wijk aanwezig is.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De waterhuishoudkundige situatie wordt niet nadelig beïnvloed door dit plan. Daarom adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap onder het bovenvermelde nummer.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

F.A.H.J. Bouten

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

Provincie Noord-Brabant

VERZONDEN

17 JUN 2010

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

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	18 JUNI 2010	
Reg.nummer	90/2010/5035	
Afdeling:	90 1.2	D-1
Vertrouwelijk	JA	NEE

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

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Kwadestraat 2'

Datum
16 juni 2010
Ons kenmerk
1693091/1695889
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 'Kwadestraat 2'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

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

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

BIJLAGE 4
INSPRAAKVERSLAG

ETTEN LEUR

Inspraakverslag voorontwerp-bestemmingsplan 'Kwadestraat 2'

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kwadestraat 2 heeft vanaf 14 juni tot 26 juli 2010 ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Alle direct-omwonenden zijn middels een persoonlijke brief op de hoogte gesteld van dit voorontwerp. Binnen de gestelde termijn is één inspraakreactie ingediend. Dit verslag dient ter beantwoording van deze inspraakreactie.

Select Totaal Bouw, Dhr. A.C.G. Nuijten, Hoeksteen 18c, 4815 PR Breda (ingekomen d.d. 8 juli 2010), betreffende Kwadestraat 1

De inspraakreactie samengevat:

1. Dhr. Nuijten vreest voor waardedaling van de woning aan de Kwadestraat 1 door vermindering van privacy, uitzicht, uitstraling en parkeerproblemen in het openbaar gebied. Daarnaast komt de verkeersveiligheid in het gedrag. Dhr. Nuijten verwacht planschade.
2. Daarnaast verwacht dhr. Nuijten een verplichte planschade-risico-analyse en een storting van het te verwachten planschadebedrag door initiatiefnemer op een rekening van de gemeente.

Beantwoording gemeente:

1. Het plan betreft slechts de bouw van een enkele vrijstaande woning op het perceel aan de Kwadestraat 2 ter hoogte van de bestaande schuur. De cursusruimte was al middels een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO (oud) toegestaand. Deze vrijstelling was ook al onherroepelijk. Dit voorontwerp heeft alleen de vrijstelling vertaald in planregels. Wij zijn van mening dat door de bouw van deze vrijstaande woning er geen parkeerproblemen of verkeersproblemen ontstaan. Er zal slechts één gezin in gaan wonen. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Het te splitsen perceel Kwadestraat 2 heeft daarvoor voldoende ruimte. Daarnaast zijn wij van mening dat het uitzicht en de uitstraling ook ongeveer gelijk zal blijven of misschien zelfs verbetert. Initiatiefnemer wil zoveel mogelijk bomen en groen aan de voorzijde behouden. De vrijstaande woning heeft een boerderijstijl. Het uitzicht vanuit de woning aan de Kwadestraat 1 zal niet veel veranderen. De nieuw te bouwen woning ligt ook, net als de bestaande schuur een stuk van de weg terug. Kwadestraat 2, maar ook Kwadestraat 1 liggen in een woonwijk, omringd door woningen. Door toevoeging van slechts één woning is de mogelijke vermindering van privacy niet dusdanig dat wij om die reden medewerking moeten weigeren.

   Daarnaast is het feit dat mogelijk onroerend goed in de omgeving van het plangebied minder waard zal worden vanwege de nieuwe planmogelijkheden, geen planologische afweging. Dit neemt echter niet weg dat dhr. Nuijten wellicht in aanmerking komt voor een planschadevergoeding. De procedure voor planschadevergoeding is echter pas aan de orde, als het nieuwe planologische regime (dit bestemmingsplan) onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen. Dan kan een officieel en definitief verzoek om planschade bij het college worden ingediend, want dan staat de uitvoerbaarheid van het project (in casu de nieuwe vrijstaande woning) niet meer ter discussie. Deze inspraakreactie vormt voor ons dan ook geen aanleiding om het plan te wijzigen of te staken.

2. Het opstellen van een planschade-risico-analyse is geen wettelijke verplichting. Wat wel een wettelijke verplichting is dat een plan economisch uitvoerbaar moet zijn (artikel 3.1.6. lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit houdt in het kort in dat, als de

20100727\EdK\0129

kosten hoger zijn dan de baten een plan (economisch) niet uitvoerbaar is en dat medewerking kan/moet worden geweigerd. Echter het plan is een volledig particulier initiatief. Ten behoeve van de planschadetoets hebben wij een globale bestemmingsplanvergelijking uitgevoerd en het bestemmingsplan De Keen vergeleken met dit voorontwerpbestemmingsplan. Het is niet wettelijk verplicht deze toets door een onafhankelijke derder te laten doen in dit stadium. Wij concluderen dat de mogelijkheden op dit perceel ten opzichte van de nieuwe mogelijkheden op dit perceel niet zoveel verschillen. Daarnaast is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin is vastgelegd dat alle kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De (economische) uitvoerbaarheid is dan ook voldoende gegarandeerd.

Deze inspraakreactie geeft voor ons ook geen aanleiding om het plan aan te passen of om de procedure te staken.

Wij adviseren dhr. Nuijten om, te zijner tijd, als dit bestemmingsplan onherroepelijk is, een planschadeverzoek bij het college in te dienen door middel van een aanvraagformulier.

Conclusie:

Dhr. Nuijten wil met name de (mogelijke) waardedaling van zijn eigendom aan de Kwadestraat 1 vergoed hebben. Hiervoor kennen wij de planschadevergoeding. De (eventuele) waardedaling van eigendommen in de omgeving is geen planologische afweging. Daarom leidt deze inspraakreactie niet tot wijziging van het plan of tot staking van de procedure.

20100727\EdK\0129