

HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, Rioolseweg 2

Gemeente Etten-Leur



Rioolseweg 2

HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, RIOOLSEWEG 2

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum vaststelling

11 april 2011

Projectgegevens

NL.IMRO.0777.0038RIOOLSEWEG2

TOELICHTING RIOOLSEWEG 2

INHOUD		PAGINA
1	INLEIDING	6
	1.1 Algemeen	6
	1.2 Opbouw van de bestemmingsplanherziening	6
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
	2.1 Huidige situatie	8
	2.2 Toekomstige situatie	8
3	BELEIDSASPECTEN	10
	3.1 Provinciaal en regionaal beleid	10
	3.2 Gemeentelijk beleid	11
4	PLANASPECTEN	15
	4.1 Milieu	15
	4.2 Water	16
	4.3 Cultuurhistorie en archeologie	17
	4.4 Flora en fauna	18
5	MOTIVERING HERZIENING	19
6	JURIDISCHE TOELICHTING	20
	6.1 Uitgangspunten verbeelding en regels	20
	6.2 Bestemmingen	20
7	PROCEDURE	21
	7.1 Vooroverleg	21
	7.2 Inspraak	21
	7.3 Overzicht van wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan	21
	7.4 Zienswijzen	22
	7.5 Overzicht van aanvullingen ontwerp bestemmingsplan	22
8	FINANCIËLE HAALBAARHEID	23
9	BRONNEN	24
	9.1 Boeken en rapporten	24
	9.2 Websites	24
INGESLOTEN BIJLAGEN:		
	1. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	
	2. Reacties vooroverleg	
SEPARATE BIJLAGEN: geen		



Uitsnede luchtfoto ligging plangebied (Gemeentevier, 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 O, nummers 1329 en 1379 (gedeeltelijk), gelegen aan de Rioolseweg 2 te Etten-Leur.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied, categorie 1 – A1 -' met de aanduiding –i- voor intensieve veehouderij. De herziening betreft de omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming en statische (binnen)opslag in de bestaande loods. 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 bestemmingsplanherziening 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 noordwesten op een afstand van ongeveer 600 meter van de kern van Etten-Leur. De directe omgeving is in agrarisch gebruik met enkele bosschages. Het plangebied bestaat uit een bouwvlak van een voormalig agrarisch bedrijf. Binnen het bouwvlak bevinden zich:

- bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw(ca 1100 m³ inhoud en het bijgebouw een oppervlakte van 80 m²);
- een loods (700 m²);
- tuin;
- erfverharding.

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. Hierbij zal de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning bestemd worden. De bestaande loods zal in gebruik genomen worden voor de stalling van klassieke auto's.

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 van de locatie Rioolseweg 2 (agrarisch gebied, categorie 1 – A1- met aanduiding –i- voor intensieve veehouderij) dient te worden gewijzigd naar een woonbestemming. De locatie van de huidige bedrijfswoning met de aangebouwde bijgebouwen krijgt een woonbestemming;
- b. De loods van 700 m² krijgt een bestemming voor statische opslag en mag dan ook alleen voor statische opslag gebruikt worden;
- c. De rest van het perceel behoudt de agrarische gebiedsbestemming (zonder de aanduiding –i-).

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 700 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel.

De stalling van klassieke auto's 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. Voor Rioolseweg 2 komt het erop neer dat 475 m² van de aanwezige bebouwing gebruikt mag worden voor statische opslag.

In dit geval wordt afgeweken van de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen maximale oppervlakte van 600 m² voor statische opslag om het risico dat op de locatie Rioolseweg 2 alsnog een intensieve veehouderij gevestigd zou worden uit te sluiten. Dit houdt in dat de bestaande loods van 700 m² in zijn geheel behouden blijft voor statische opslag. De feitelijke bebouwde situatie zoals die nu aanwezig is blijft dus bestaan.

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, Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en Verordening ruimte

Op dit moment is de Interimstructuurvisie (2008) van nog kracht. Tegelijkertijd werkt de provincie aan een nieuwe structuurvisie. De ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), is inmiddels op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

De interimstructuurvisie is gebaseerd op het Streekplan Noord-Brabant 2002 en geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren beleid. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte, fase 1, op 23 april 2010, vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte, fase 2, is momenteel nog in procedure.

De Verordening ruimte is een planologische verordening welke eisen stelt aan de door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

De Verordening ruimte fase 1 bevat de volgende onderwerpen:

- Stedelijke ontwikkeling (aanwijzing gebieden en zuinig ruimtegebruik);
- Planning van woningbouw en bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van de zogenaamde regionale planningsoverleggen;
- Ecologische hoofdstructuur, inclusief natuurgebieden;
- Waterberging;
- Integrale zonering intensieve veehouderij;
- Concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling.

De Verordening ruimte fase 2 is op dit moment nog in procedure. Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, is op hoofdlijnen:

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;

- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

Op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' van de Interimstructuurvisie wordt het plangebied aangeduid als GHS-landbouw. Op de kaart van de Structuurvisie RO (ontwerp) ligt het perceel Rioolseweg in gebied dat wordt aangeduid als de Groen Blauwe Mantel.

Aangezien deze herziening alleen betrekking heeft op het omzetten van de agrarische bestemming in wonen met statische opslag conform de ook nu al feitelijke situatie is er geen sprake van strijd met het provinciaal beleid. Er zijn geen aspecten in de omgeving waardoor er sprake zou zijn van een aantasting van bovenstaande belangen en waarden. De planologische wijziging past binnen de doelstellingen van de Interim structuurvisie en ontwerp structuurvisie. Er is ook geen sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte fase 1 of 2.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan "Buitengebied"

Voor het buitengebied van de gemeente Etten-Leur vigeert - een klein gebied uitgezonderd - een 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 categorie 1- A1 -' met de aanduiding –i- voor intensieve veehouderij. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven of intensieve veehouderijen.

Gebiedsbestemmingen

Art.III.1		Agrarisch gebied, categorie 1
Art.III.2		Agrarisch gebied, categorie 2
Art.III.3		Agrarisch gebied, categorie 3
Art.III.4		Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Art.III.5		Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, openheid
Art.III.6		Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden
Art.III.7		Natuurgebied
Art.III.8		Natuurgebied, bos
Art.III.9		Natuurgebied, houtwal/houtopstand

Er is een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Inmiddels is een Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan vastgesteld. Dit geeft een actueel planologisch juridisch kader voor het Buitengebied gericht op beheer en kleinschalige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de gebruikmaking van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor statische opslag is een van de nieuwe ontwikkelingen. In de Nota van Uitgangspunten worden mogelijkheden geboden voor statische opslag tot maximaal 600 m². De toegestane oppervlakte is afhankelijk van de ter plaatse aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen. Voor Rioolseweg 2 komt het erop neer dat 475 m² van de aanwezige bebouwing gebruikt mag worden voor statische opslag.

In dit geval wordt afgeweken van de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen maximale oppervlakte van 600 m² voor statische opslag om het risico dat op de locatie Rioolseweg 2 alsnog een intensieve veehouderij gevestigd zou worden uit te sluiten.

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 StructuurvisiePlus is het plangebied aangeduid als landelijk gebied en zandgronden. Er zijn geen belemmeringen vanuit de StructuurvisiePlus voor voorliggende herziening.

4 PLANASPECTEN

Omdat het feitelijk gebruik van het perceel Rioolseweg 2 niet wijzigt en er geen nieuwbouw plaatsvindt zijn het aantal te onderzoeken fysieke en functionele aspecten van het perceel zelf en/of in relatie tot de omgeving beperkt. De aspecten zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid – geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water;
- cultuurhistorie/archeologie;
- flora en fauna.

4.1 Milieu

4.1.1 Geluid

Akoestisch onderzoek geeft waarborgen voor de leefkwaliteit. 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 geen sprake van nieuwbouw. De agrarische bedrijfswoning welke feitelijk al voor bewoning door een niet agrariër gebruikt werd wordt nu bestemd tot burgerwoning. Ook het gebruik van de bestaande loods voor statische opslag levert geen relevante wijziging van de geluidssituatie op. Akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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. De voorgestane functiewijziging houdt geen bebouwingsactiviteiten in waardoor de grond verstoord kan worden. 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (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.

Er wordt geen bebouwing toegevoegd zodat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht worden voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich (agrarische) bedrijven en agrarische landbouwgrond. Op een afstand van ongeveer 80 meter, op de locatie Rioolseweg 4, is een varkenshouderij gevestigd. Een agrarische bedrijfswoning die planologisch onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, heeft volgens de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstandsbescherming van 50 meter. Een geurgevoelig object (woning) dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij komt ook slechts een bescherming toe van 50 meter. Aan dit afstandscriterium wordt voldaan, zodat gesteld kan worden dat zowel bij de huidige planologische situatie als na omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, bewoning van het pand Rioolseweg 2 geen gevolgen zal hebben voor het nabijgelegen bedrijf aan de Rioolseweg 4. 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. In dit geval is er geen sprake van ingrepen. De feitelijke situatie blijft onveranderd.

Eisen en randvoorwaarden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap
Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor de categorie A-watgang aan de westzijde van het perceel geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter van de insteek beperkingen voor het gebruik gelden. Tevens is het verboden zonder vergunning van het bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de

waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Afvalwater

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

Hemelwater

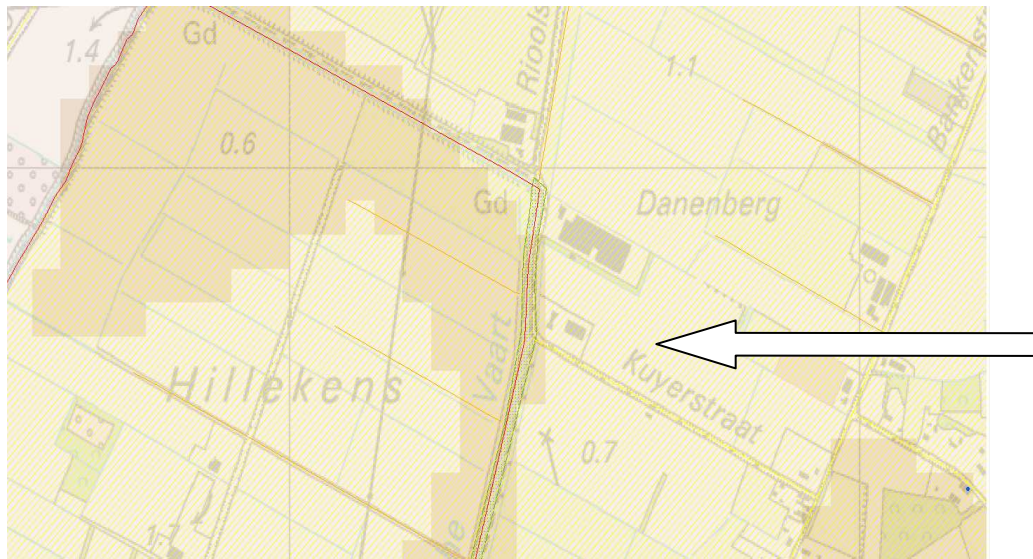
Als gevolg van de herziening zal het verharde oppervlak niet toenemen.

Conclusie

De herziening heeft geen invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en het rioleringsstelsel ter hoogte van het plangebied.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (2006) geldt voor het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde alsook een lage indicatieve waarde. Er zullen geen ingrepen in de bodem plaatsvinden zodat een indicatieve archeologische verkenning niet noodzakelijk wordt 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 geval gaat het om alleen een functiewijziging zonder dat er sprake is van bebouwing of vervangende bebouwing of iets dergelijks zodat een verkennend onderzoek van de aanwezige natuurwaarden niet noodzakelijk is.

5 MOTIVERING HERZIENING

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woondoeleinden bestemming aan de Rioolseweg 2 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, categorie1 – A1 –' met de aanduiding –i- van intensieve veehouderij. Om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en statische opslag (klassieke auto's) in het bestaande bedrijfsgebouw mogelijk te maken dient een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden. Met de omzetting wordt voorkomen dat het perceel alsnog een intensieve veehouderij opgericht kan worden.

Dit herzieningsplan past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid. Ook past het binnen de provinciale beleidsvisie.

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 omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor statische opslag in een bestaande loods voor het perceel Rioolseweg 2 in de gemeente Etten-Leur.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (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 en opslag in een voormalige bedrijfsgebouw. Van die opslag is de oppervlakte beperkt tot 700 m². De resterende 80 m² aangebouwd aan de woning is bedoeld voor woongerelateerde doeleinden.

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.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met de daarbij behorende toegangspaden tot de gebouwen, in- en/of uitritten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwen is alleen mogelijk voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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. 11 oktober 2010 (ingekomen 12 2010)

De provincie stelt dat zij zich beperkt heeft tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen. Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 29 oktober 2010 (ingekomen 1 november 2010)

Het waterschap wijst op de eisen en randvoorwaarden op basis van de Keur van het Waterschap en stellen een tekstvoorstel voor, voor de waterparagraaf. Dit tekstvoorstel is integraal opgenomen in hoofdstuk 4 Planaspecten onder 4.2 water. Voorts verzoekt het waterschap in verband met de aanwezigheid van een regionale waterkering (Laakse Vaart) aan de initiatiefnemer kenbaar te maken dat er bij verwijdering van bebouwing mogelijk een watervergunning moet worden aangevraagd. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte gesteld. Overigens gaat de herziening uit van het behoud van de bestaande bebouwing zodat verwijdering van bebouwing niet aan de orde is. Paragraaf 2.2 is daarvoor verduidelijkt.

Reactie VROM-inspectie d.d.26 oktober 2010 per mail

De VROM-inspectie geeft aan dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid).

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 september 2010 tot en met 28 oktober 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

7.3 overzicht van wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan

Het wettelijk vooroverleg geeft voor wat betreft de reactie van het waterschap aanleiding tot:

1. het wijzigen van hoofdstuk 2 paragraaf 2.2 toekomstige situatie is aan gepast naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Brabantse Delta;
2. in hoofdstuk 4 planaspecten onder 4.2 water is het tekstvoorstel van het Waterschap Brabantse Delta toegevoegd;

De inspraak geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. aan hoofdstuk 7 zijn de paragrafen 7.1 vooroverleg , 7,2 inspraak en 7.3 overzicht van wijzigingen toegevoegd;
2. de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn als bijlage 2 toegevoegd.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 december 2010 tot en met 14 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.5 Overzicht van aanvullingen ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

Aan hoofdstuk 7 zijn de paragrafen 7.4 en 7.5 toegevoegd, waarbij de resultaten van de ter inzage legging 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. Omdat er niet gebouwd wordt is geen kostenverhaal op basis van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening nodig.

9 BRONNEN

9.1 Boeken en rapporten

- Gedeputeerde Staten (2008). *Interimstructuurvisie*. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gedeputeerde Staten (2010). *Ontwerpstructuurvisie en Verordening ruimte*. 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.

9.2 Websites

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 15 juli 2010, chw.brabant.nl

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.

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/bijbscholing/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”

Bijlage 2
Reacties vooroverleg

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

Gemeente Etten-Leur	
datum:	12 OKT. 2010
g.nummer:	60/2010/9033
tekening:	60 1.2 D
Vertrouwelijk	JA NEE

VERZONDEN 11 OKT. 2010

Onderwerp

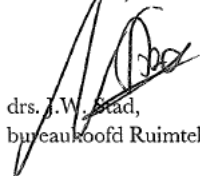
Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'herziening
bestemmingsplan Buitengebied, Rioolseweg 2'

Geacht college,

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

Datum

11 oktober 2010

Ons kenmerk

1723573/1731363

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

GvdBroek@brabant.nl

25

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



Gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	- 1 NOV. 2010
Reg.nummer	GO/2010/9622
Afdeling:	GO 1.0 D+
Vertrouwelijk	NEE

Uw brief van : -
 Uw kenmerk : -
 Ons kenmerk : *10UTO11181*
 Barcode : 
 Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap
 Doorkiesnummer : 076 564 10 75
 Datum : 29 oktober 2010
 Verzendsdatum : 29 OKT. 2010

Onderwerp: wateradvies herziening bestemmingsplan buitengebied Rioolseweg 2 Etten-Leur

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van de watertoets heeft u ons verzocht een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de 'herziening bestemmingsplan' hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Wij verzoeken u aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Wij stellen het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor de categorie A-watgang aan de westzijde van het perceel geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden. Tevens is het verboden zonder vergunning van het bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta".

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewater en waterkeringen op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 00.

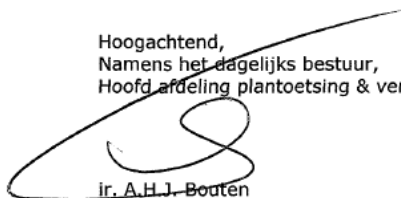
Op basis van het bestemmingsplan is niet duidelijk of en welke bebouwing verwijderd gaat worden. In verband met de aanwezigheid van een regionale waterkering in de directe omgeving van de planlocatie verzoeken wij u aan de initiatiefnemer kenbaar te maken dat er mogelijk een Watervergunning moet worden aangevraagd.

Voor de uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan een eventuele vergunningaanvraag moet voldoen kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, telefoonnummer 076 564 10 00. Indien het noodzakelijk is een aanvraag in te dienen zal getoetst worden of deze kan worden vergund.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 75.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'B' shape, positioned over the typed name.

ir. A.H.J. Bouten

Gertrud van Peperstraten

Van: Marian van Ostayen [Marian.vanOstayen@minvrom.nl] namens Postbus VI
Ruimtelijkeplannen [Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl]
Verzonden: dinsdag 26 oktober 2010 14:11
Aan: Gertrud van Peperstraten
CC: 'iap@brabant.nl'
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Rioolseweg 2"

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur
Ter attentie van mevrouw G. van Peperstraten

Op 15 september 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, Rioolseweg 2" (H36055)..

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.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
p.o.

drs. W.H.K. Hoogenberk

Ministerie van VROM
VROM-Inspectie Regio Zuid
Kennedyplein 7-13 | 5611 ZS | Eindhoven | 4.14
Postbus 850 | 5600 AW | Eindhoven
T 040-2652911
F 040-2653030
viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

