



Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Rijsbergseweg 74

Gemeente Etten-Leur

Vaststellingsdatum: 11 mei 2015



Toelichting "Buitengebied, Rijsbergseweg 74"



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN	4
1.2 OPBOUW VAN DE BESTEMMINGSPLANHERZIENING.....	4
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	5
HOOFDSTUK 3 BELEIDSASPECTEN	7
3.1 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	7
3.2 GEMEENTELIJK BELEID	8
HOOFDSTUK 4 PLANASPECTEN	11
4.1 MILIEU.....	11
4.2 WATER	12
4.3 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	13
4.4 FLORA EN FAUNA	15
HOOFDSTUK 5 MOTIVERING HERZIENING.....	16
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING.....	17
6.1 UITGANGSPUNTEN VERBEELDING EN REGELS	17
6.2 BESTEMMINGEN	17
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	19
7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	19
7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	19
7.3 EVENTUELE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN	20
7.4 EVENTUELE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	20
EVENTUELE WIJZIGINGEN BIJ DE VASTSTELLING VAN DIT BESTEMMINGSPLAN	20
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING:	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft de locatie Rijsbergseweg 74. Het voornemen is om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten in een woonbestemming met voor een bestaand bijgebouw een specifieke bestemming voor recreatieve overnachtingen en kleinschalig beauty- en wellnesscentrum. De plangebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie Q, nummer 1135.

De herziening betreft de inpassing van het woongebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de realisering van een kleinschalig beauty- en wellnesscentrum en recreatieve overnachtingen (2 slaapkamers) in een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (opp. 300 m²). Daarnaast wordt de bestaande op vrijwillige basis een tiental jaren geleden aangelegde landschappelijke inpassing van het perceel bestemmingsplanmatig vastgelegd en uitgebreid met de aanleg van een aantal natuurvriendelijke oevers 'nat grasland' vanwege de gewenste kwaliteitsimpuls.

Deze ontwikkeling past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013. 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 voor deze herziening 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 maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie Rijsbergseweg 74 is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Etten-Leur langs de doorgaande weg naar Rijsbergen. De directe omgeving bestaat uit een gemengd gebied met bos en natuurgebied, agrarische bedrijven en woonbestemmingen. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (2013) een agrarisch bouwblok en aangrenzende agrarische gronden met waarden. Het perceel heeft een aantal gebiedsaanduidingen: 'zone langs doorgaande weg', 'groenblauwe mantel' en 'landschappelijke afwisselend gebied'. Binnen het bouwvlak bevinden zich:

- een bedrijfswoning.
- voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 400 m²
- erfverharding en tuin bij de bedrijfswoning

Het agrarische perceel is niet meer in gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering. Het perceel maakt deel uit van een landschappelijke afwisselend gebied en ligt in de 'groenblauwe mantel': gebieden grenzend aan de ecologische hoofdstructuur. Het perceel is ingeklemd tussen percelen die deel uitmaken van een ecologische verbindingzone. In 2003 is door de eigenaar van het perceel deelgenomen aan het project particulier landschapsbeheer.

Op vrijwillige basis is nieuw groen gerealiseerd door de eigenaar van het perceel. Hiervoor zijn houtsingels aangelegd, landschapbomen geplaatst, een poel aangelegd etc. Het perceel Rijsbergseweg 74 ziet er dan ook fraai uit.



2.2 Toekomstige situatie

Het verzoek van de eigenaren van Rijsbergseweg 74 is om een van de voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca 300 m² om te mogen bouwen voor de vestiging van een kleinschalig beauty- en wellnesscentrum met een recreatieve overnachtingsmogelijkheid (max.twee slaapkamers). Het is de bedoeling om gasten te ontvangen voor schoonheidsbehandelingen en wellness op verzoek gecombineerd met recreatieve overnachting. Juist de combinatie van kleinschalige recreatieve overnachtingen met kleinschalige beauty en wellness past naar onze mening in de lijn van de passende ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied.

Op het perceel is naast de woning ca 400 m² aan voormalige agrarische bijgebouwen aanwezig. 300 m² wordt ingenomen voor de nieuwe functie recreatieve overnachtingen en kleinschalig beautycentrum. Dan resteert nog 100 m² aan bijgebouwen voor opslagdoeleinden voor de woonbestemming. Aan het gebruik van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw voor recreatieve

overnachtingen en kleinschalig beautycentrum wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat mocht het gebouw niet of niet meer gebruikt worden voor het beoogde doel dat dan alsnog sloop van het bijgebouw zal plaatsvinden om te voldoen aan de sloop/bonusregeling bij omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

De overeenkomsten op basis van het project particulier landschapsbeheer lopen na 10 jaar af in dit geval dus in 2013. Het staat de eigenaar dan ook in principe nu vrij om het nieuwe groen te verwijderen. Dat is echter niet zijn opzet. De bedoeling is de bestaande landschappelijke elementen te handhaven. In overleg met de eigenaar en Brabants Landschap is bezien wat nog extra toegevoegd kan worden aan het bestaande landschappelijke plan om nog een kwaliteitsslag te kunnen maken. Het perceel Rijsbergen 74 grenst aan natuurgebieden die deel uitmaken van een natte ecologische verbindingzone. De kwaliteitsimpuls is dan ook vooral gezocht in de verbetering van de ecologische verbindingzone. Aangezien deze ecologische verbindingzone een natte verbindingzone is en het perceel ten noorden van Rijsbergseweg 74 heel droog is, is door Brabants Landschap voorgesteld een aantal natuurvriendelijke oevers 'nat grasland' op het perceel Rijsbergseweg 74 aan te leggen (Zie het bijgevoegde plan kwaliteitsimpuls Landschap). Daarnaast is afgesproken om de landschapselementen uit het oorspronkelijke plan van het project particulier landschapsbeheer als natuur/groenelementen op te nemen in de te maken bestemmingsplanherziening. De verplichting om het totale landschapsplan te realiseren en in stand te houden wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in deze herziening. Daarnaast wordt ook in een overeenkomst met de eigenaar de instandhouding van deze landschappelijke inrichting vastgelegd.

Hoofdstuk 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 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en Verordening ruimte Noord Brabant 2014

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant worden de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) 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'. Gedeputeerde Staten hebben daarvoor de Verordening ruimte vastgesteld welke inmiddels al een aantal malen is gewijzigd en nu recent is vervangen door de Verordening ruimte 2014, welke op 18 maart 2014 in werking getreden is.

Vanuit de Verordening ruimte 2014 zijn de navolgende aspecten van belang voor dit bestemmingsplan:

- Bescherming (en ontwikkelingsmogelijkheden) in de groenblauwe mantel
- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Bescherming (en ontwikkelingsmogelijkheden) in de groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Het voorliggende plan gaat uit van een kleinschalige ontwikkeling welke een toegevoegde waarde kan betekenen voor de belevingswaarde en recreatieve waarde van het landschap. Bovendien wordt met het plan een kwaliteitsimpuls gegeven aan de nu al aanwezige fraaie landschappelijke inpassing van het perceel. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers -nat grasland- wordt invulling gegeven aan de verbetering van de natte ecologische verbindingzone die rondom het perceel Rijsbergseweg 74 aanwezig is.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Nieuwe ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. De gemeente Etten-Leur onderschrijft beide principes.

In dit geval gaat het om een omzetting en een kleinschalig initiatief in een bestaand bijgebouw. Het agrarische bouwvlak wordt omgezet in een woonbestemming waarbij de oppervlakte van de agrisch bouwvlak wordt verkleind. De huidige toegangssituatie en voor- en zijerf behorende bij de voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt een tuinbestemming. Deze ontwikkeling past binnen Categorie 2 van de regionale kwaliteitsafspraken: Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn verbonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

De ontwikkeling past onder:

- wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Het initiatief is een zeer kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling met geen landschappelijke invloed. Er wordt ook niet gebouwd. Het perceel zal door de recreatieve mogelijkheden alleen wat meer bezoekers trekken maar dat zal zeer bescheiden zijn. Het agrarisch bebouwingsvlak wordt verkleind. Er resteert slechts 1230 m² bouwvlak dat omgezet wordt in een woonbestemming. De oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing is niet meer dan 400 m² en bij het niet (langer) gebruiken van het bedrijfsgebouw van 300 m² als kleinschalige recreatieve overnachting en beauty en wellnessruimte zal het gebouw middels een in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting onder de gebruikelijke sloop/bonusregeling (25 % van 300) vallen zodat alsnog sloop van de overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvindt.

Zoals in de regionale afspraken is vastgelegd wordt voor deze categorie 2 ontwikkeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Omdat het perceel Rijsbergseweg 74 al heel fraai is (zie foto paragraaf 2.1 huidige situatie) en voorzien van een landschappelijke inpassing als gevolg van een vrijwillige deelname aan het project Particulier Landschapsbeheer is de verplichte aanleg van een goede landschappelijke inpassing gezocht in een uitbreiding van de natuurwaarde van het perceel. De al aanwezige houtwallen en natuurpoel worden in deze bestemmingsplanherziening vastgelegd als te handhaven natuurelementen.

De uitbreiding van de natuurwaarde van het perceel is in samenwerking met Brabants Landschap opgesteld. Rekening houdend met de natte ecologische verbindingzone ten noorden westen en zuiden van het perceel is een kwaliteitsimpuls opgesteld bestaande uit de aanleg van natuurvriendelijke oevers 'nat grasland' over een lengte van ca 200 meter. De realisering en instandhouding van deze kwaliteitsimpuls wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen en ook in de met de initiatiefnemer ten behoeve van deze herziening afgesloten anterieure overeenkomst.

Het plan voldoet aan de regionale afspraken in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan "Buitengebied"

De locatie Rijsbergseweg 74 heeft ingevolge het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" (2013) de bestemming "Agrarisch met waarden" vanwege de ligging in "landschappelijk afwisselend gebied" en de ligging binnen de groenblauwe mantel, gebieden grenzend aan de ecologische hoofdstructuur. Het perceel heeft tevens een gebiedsaanduiding in verband met de ligging langs een doorgaande weg.

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden mogelijkheden geboden voor nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Een daarvan is "Kleine bedrijven - ambachtelijk in toeristisch recreatieve sfeer", tot een maximale oppervlakte van 400 m² waarbij overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. De beauty en wellness ligt in dezelfde sfeer en is ons inziens zeker op deze kleinschalige wijze vergelijkbaar met deze categorie. Doordat het perceel in de groenblauwe mantel ligt stelt de provinciale Verordening ruimte eisen aan dit soort omzettingen van gebruiksmogelijkheden. Deze ontwikkelingen moeten gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Daarnaast zal in verband met de Verordening ruimte bij dit soort

ontwikkelingen sprake moeten zijn van een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Daarvoor zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemers (zie ook paragraaf 3.1).

Er is in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een onderscheid gemaakt tussen bed & breakfast en overige recreatieve overnachting. Bed & breakfast is alleen toegestaan in het hoofdgebouw (de woning). In dit geval gaat het om een bijgebouw zodat gesproken moet worden over recreatieve overnachtingen.

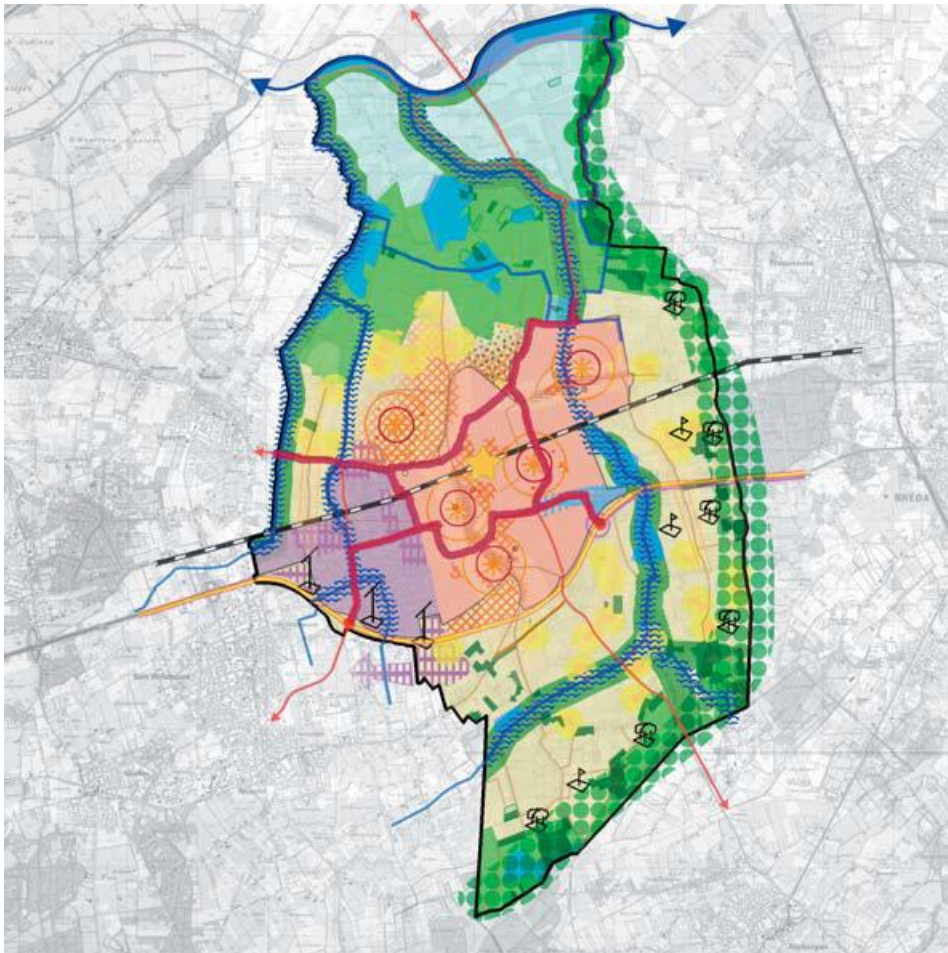
Recreatieve overnachting wordt in het bestemmingplan Buitengebied alleen mogelijk gemaakt als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Recreatieve overnachting als nieuwe hoofdfunctie (dus als de agrarische functie beëindigd is) is alleen via een bestemmingsplanherziening mogelijk. Door de ligging van het perceel in de groenblauwe mantel worden in verband met de Verordening ruimte extra eisen gesteld aan deze omzetting (vergelijkbaar met de eisen bij het onderdeel beauty en wellness). In dit geval gaat het alleen om het gebruik van een bestaand bijgebouw en wordt niets nieuws gebouwd. Ons college is van mening dat de voorgestelde kleinschalige recreatieve overnachting (twee slaapkamers) in combinatie met het beauty en wellness gedeelte (incl recreatieve overnachting binnen 300 m²) past in de lijn van de ontwikkelingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

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 ook de hoofdlijn van het gemeentelijk glastuinbouwbeleid beschreven.

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 het visiebeeld van de StructuurvisiePlus zijn onder andere de Groene Hoofdstructuur, de glastuinbouw, de ecologische verbindingen, bosgebieden en zoekgebieden waterberging, in lijn met het provinciale beleid, opgenomen. Deze gebieden zijn van een goede bestemming en zonodig bescherming voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied 2013. De voorliggende herziening van dit bestemmingsplan voor het perceel Rijsbergseweg 74 is niet in strijd met de gemeentelijke StructuurvisiePlus.



Visiebeeld StructuurvisiePlus 2020

3.2.3 Beleidsnota Cultuur, toerisme en recreatie

De gemeente heeft een beleidsnota Cultuur, toerisme en recreatie. Deze nota is in 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het buitengebied is samengevat het volgende opgenomen.

Etten-Leur heeft een gevarieerd buitengebied. Er is sprake van een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, water en recreatie. Het buitengebied van Etten-Leur moet vooral geschikt worden geacht voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en kanovaren ofwel routegebonden recreatie. Ook kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) en functieveranderingen in het kader van plattelandsvernieuwing worden -waar passend- mogelijk geacht. Er worden geen intensieve en/of grootschalige recreatieve ontwikkelingen voorzien en ook niet passend geacht. In dit geval gaat het om een kleinschalig initiatief binnen bestaande bebouwing wat passend geacht wordt op deze locatie in het Buitengebied.

Hoofdstuk 4 Planaspecten

Omdat de planherziening enkel gaat om het gebruik van een bestaand bijgebouw ten behoeve van een andere functie 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 sprake van het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van recreatieve overnachtingen en kleinschalige beauty en wellness. Dit zijn geen geluidsgevoelige functies.

Het bijgebouw ligt op een afstand van ruim 40 meter van de Rijsbergseweg. De voormalige bedrijfswoning ligt tussen het bijgebouw en de weg en heeft aldus een afscherpende werking.

Samengevat kan geconcludeerd worden dan vanuit het geluidsaspect geen belemmeringen naar voren komen voor deze herziening.

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 het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw voor een andere functie. Er wordt niet nieuw gebouwd. De nieuwe functie betreft geen bedrijfsmatige activiteiten die vervuilend kunnen zijn voor de bodem.

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.

De beoogde ontwikkeling betreft een gewijzigd gebruik van een bijgebouw er wordt niet gebouwd. 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 perceel Rijsbergseweg 74 bevinden zich geen agrarische bedrijven (dichtbijzijnde is een grondgebonden veehouderij op 250 meter). Er is alleen sprake van landbouwgronden.

Het aspect 'Hinderlijke bedrijvigheid' speelt niet bij dit initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of transportwateren die een risico opleveren in het kader van externe veiligheid. Er zijn geen leidingen aanwezig ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart Noord-Brabant). Er zijn ook geen opslagplaatsen gevaarlijke stoffen aanwezig. 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 waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

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 zoveel 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 het ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

Het waterschap adviseert het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Initiatieven die leiden tot een vergroting van het bebouwd/verhard oppervlak met minder dan 2000 m² hoeven volgens het waterschap Brabantse Delta niet uitgebreid getoetst te worden. Bij dergelijke initiatieven wordt ervan uitgegaan 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 uit het gebruik van een bestaand bijgebouw voor een andere functie. Er wordt niet nieuw gebouwd en ook geen extra verharding aangebracht zodat er geen vergroting van het verhard oppervlak plaatsvindt. Er worden wel in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap natuurvriendelijke oevers aangelegd op het perceel. Hierdoor zal het perceel kunnen bijdragen aan het versterken van het ecologisch functioneren van de natte ecologische verbindingingszone. Daarnaast kunnen de natuurvriendelijke oevers op kleinschalige wijze een bijdrage leveren aan mogelijke waterretentie voor de A-waterloop langs het perceel.

In het kader van het vooroverleg is het waterschap Brabantse Delta gevraagd om een wateradvies over het herzieningsplan. Het waterschap heeft op 15 augustus 2014 onder voorbehoud een positief advies gegeven. Het voorbehoud heeft betrekking op het opnemen in de waterparagraaf van de eisen en randvoorwaarden die gelden op basis van de Keur waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft hiervoor het volgende tekstfragment voorgesteld:

"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 dagelijks bestuur:

- handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor het categorie A oppervlaktewaterlichaam aan de zuidoostkant van het plangebied geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek (op de onderhoudsstrook) beperkingen voor het gebruik gelden, omdat deze onderhoudsstrook te allen tijde bereikbaar moet zijn voor het machinale doorgaande onderhoud van het oppervlaktewaterlichaam door het waterschap:
- oppervlaktewater te dempen/(ver)graven (natuurvriendelijke oevers aante leggen).

De keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta"

Daarnaast wordt gevraagd aan te geven hoe het hemelwater in de huidige situatie afgevoerd wordt:

Afvalwater

Het vuile water van huidige bedrijfswoning en het bijgebouw wordt geloosd op het aanwezige drukrioleringsysteem.

Hemelwater

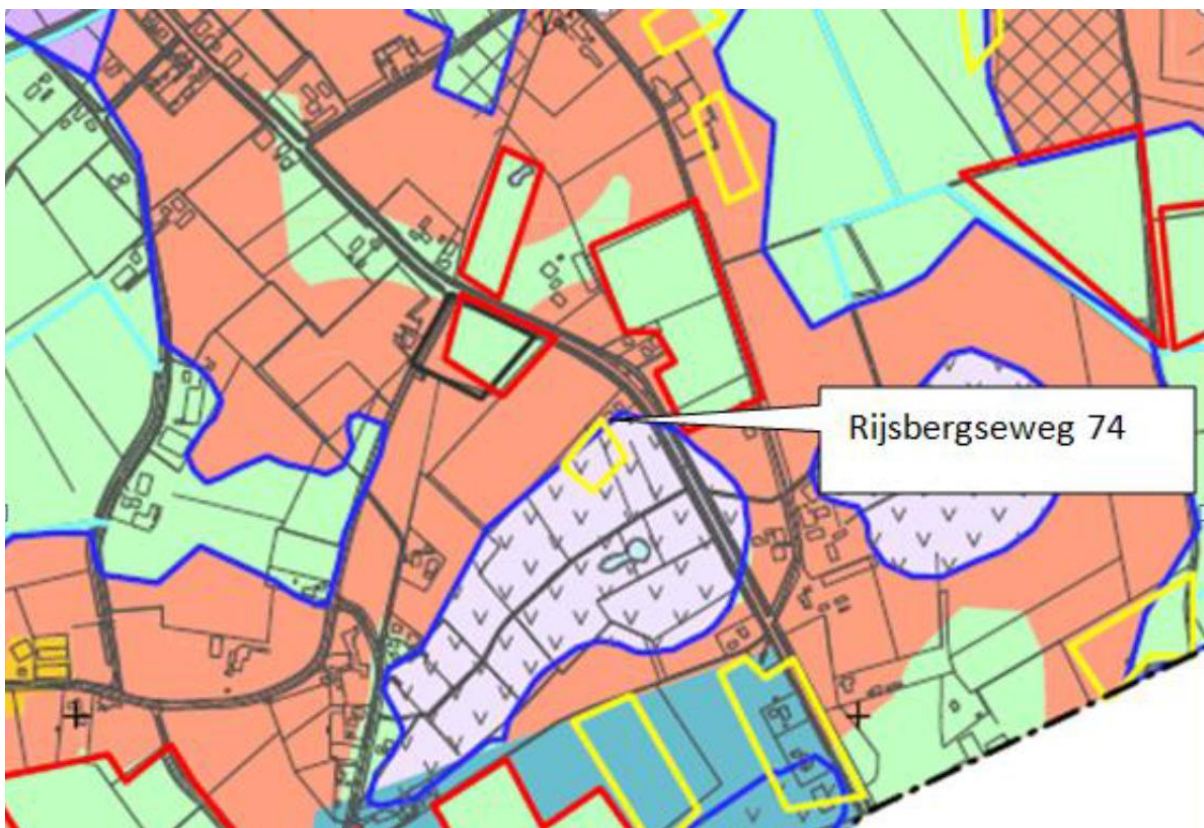
Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Er zal geen verandering optreden in de afvoer van het hemelwater.

Conclusie

Het initiatief betreft geen ontwikkelingen die negatief werken op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied. De initiatiefnemer zal op de opmerkingen van het waterschap Brabantse Delta gewezen worden.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

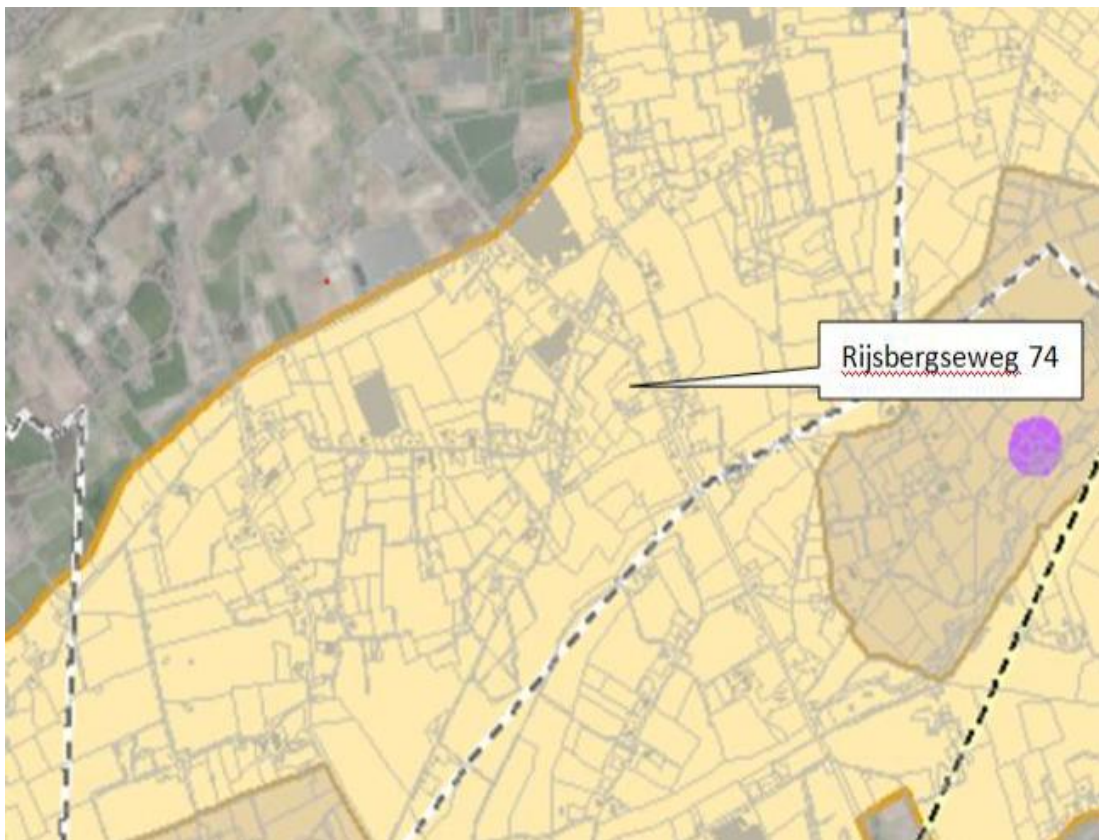
4.3.1 Gemeentelijke archeologische beleidskaart 2011



Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het perceel Rijsbergseweg 74 in een gevarieerd gebied. Aangezien het initiatief echter alleen een functiewijziging inhoudt en geen nieuwbouw, dus geen versterking van gronden, is een verkennend archeologisch onderzoek niet nodig. Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.3.2 cultuurhistorie

Cultuurhistorie bepaalt mede de identiteit van Etten-Leur. De historische lijnen (zoals oorspronkelijke wegen), donken, waterlopen, beekdalen, monumenten en beeldbepalende accenten (zoals molens en watertorens) zijn structuurbepalend voor het gebied. Binnen de gemeente Etten-Leur zijn verschillende gebieden aanwezig met een redelijk hoge en hoge cultuurhistorische waarde. De locatie Rijsbergseweg 74 ligt aan een oorspronkelijke weg (Etten-Leur/ Rijsbergen) en is gelegen in de een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang: 'Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur' en ongeveer tussen de cultuurhistorische vlakken: 'Pannenhoef/Lokker' en 'Landgoed de Vloeiweide'. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van turfvaarten. Bijzonder is de droogmakerij de Oude Zoek (bij Schijf). Na de vervening veranderde het gebied grotendeels in heidevelden, die in de loop van de achttiende en negentiende eeuw zijn ontgonnen. Hierbij zijn tal van landgoederen gesticht.



Uitsnede cultuurhistorische waarden kaart.

De herziening betreft een nieuwe functie voor een bestaand bijgebouw. Er worden geen historische lijnen, vlakken of landschappen aangetast noch komen op een andere manier cultuurhistorische waarden in het geding.

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.

Omdat de herziening alleen betrekking heeft op een functieverandering van een bestaand bijgebouw, er geen sloop van bebouwing of kap van beplanting plaatsvindt zal geen verkennend onderzoek plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.

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 maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur maar ligt wel ingesloten tussen percelen die deel uitmaken van een ecologische verbindingzone.

Beschermde soorten

In voorliggend plangebied is ruim sprake van opgaande beplantingen en/ of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het gebied dan wel beschermde soorten te verwachten. 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.

Er worden echter geen gebouwen gesloopt of beplantingen gekapt. De herziening betreft louter een nieuwe functie voor een bestaand bijgebouw. Verbouwingswerkzaamheden zullen alleen intern uitgevoerd worden. Onderdeel van het plan is daarnaast juist het versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied door de aanleg van natuurvriendelijke oevers - nat grasland- om de kwaliteit van de omringende 'natte' ecologische verbindingzone te verbeteren.

Gesteld kan worden dat deze herziening geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden en/of Flora en Fauna.

Hoofdstuk 5 Motivering herziening

Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft de wijziging van een agrarische bestemming op de locatie Rijsbergseweg 74. De agrarische bestemming wordt omgezet in een woon- en tuinbestemming ter plaatse van de gebouwen en erfinrichting. Het overige gebied houdt de agrarische bestemming met waarden (zonder bebouwingmogelijkheden), diverse landschapselementen worden met een passende bestemming opgenomen. Een van de bijgebouwen krijgt een specifieke bestemming voor recreatieve overnachtingen en kleinschalig beauty en wellnesscentrum. Het bestemmingsplan bevat ook een drietal voorwaardelijke verplichtingen om vast te leggen dat het gebruik conform de bestemming plaatsvindt en ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

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, archeologische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Tevens zal worden 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 gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 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 de agrarisch bestemming naar een woonbestemming van het perceel Rijsbergseweg 74.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Er is voor de planregels gebruik gemaakt van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren zijn nu opgenomen in de Wabo. De inhoudelijke toetsingskaders voor de vergunningen/ toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden

Deze bestemming 'agrarisch met waarden' betreft landbouwgronden met bepaalde landschappelijke en/of natuurlijke waarden. De van toepassing zijnde waarden zijn aangeduid (overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2013).

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw.

Landschappelijk afwisselend gebied

In deze gebieden wisselen landbouwgronden, houtwallen en beplanting of wateroppervlakken elkaar af. Er is tevens afwisselend sprake van openheid van het landschap of mee beslotenheid. Het betreft hier vrijwel het gehele zuidelijk zandgebied van Etten-Leur.

Wonen

Deze bestemming betreft de burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. De bijgebouwen mogen alleen gebruikt worden voor woongerelateerde doeleinden.

Binnen de woonbestemming 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 bij de toelichting is uiteengezet welke aan huis gebonden beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Voor een bijgebouw is een specifieke bestemming opgenomen voor recreatieve overnachtingen en kleinschalig beauty en wellnesscentrum. Wanneer het bijgebouw niet als zodanig (meer) gebruikt wordt is een verplichting opgenomen het bijgebouw te slopen conform de sloop/bonusregeling.

Voor het realiseren, beheren en in stand houden van het landschappelijke plan is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Groen- houtsingel

Binnen deze bestemming vallen de landschapselementen welke van dermate invulling en/of omvang zijn dat deze specifiek worden bestemd. In de bestemming is een beschermingsregeling opgenomen en een mogelijkheid om de houtwal onder voorwaarden te verplaatsen indien dit nodig is voor de uitbreiding van agrarische bedrijven.

Natuur

Deze bestemming betreft de op het perceel aanwezig poel. In overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is deze bestemming gekozen voor poelen die gerealiseerd zijn in relatie tot (natte) ecologische verbindingzones.

Waarde Archeologie 1 t/m 4

De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Daartoe zijn regels opgenomen die archeologische waarden beschermen in relatie tot bodemingrepen.

Anti dubbeltelregeling

Om misbruik van bouwregels te voorkomen is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

Het betreft hier de regeling met betrekking tot ondergronds bouwen en met betrekking tot bestaande afstanden die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Bestaande maten die als legaal zijn gerealiseerd mogen als maximaal of minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Algemene gebruiksregels

De regeling betreft een algemeen verbod ten aanzien van gebruik in strijd met de gegeven bestemming.

Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels bevatten regelingen voor de gebiedsaanduidingen die op de planverbeelding zijn opgenomen. In dit geval betreft het de groenblauwe mantel en het landschappelijk afwisselend gebied.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling. Via deze bestemmingsplanherziening worden passende bestemming aan de locatie gegeven.

Het plan voor de beoogde ontwikkeling heeft de principe instemming van de gemeente. Met de ontwerpkaders voor de ontwikkeling is ingestemd door de gemeenteraad. De ontwerpkaders zijn tevens besproken met omwonenden. Deze staan positief ten opzichte van deze ontwikkeling. De bestemmingsplanherziening is/wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg gezonden naar de aangewezen instanties.

7.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

7.1.2 Provincie Noord Brabant;

De provincie heeft op 18 juli 2014 een vooroverlegreactie toegezonden. De provincie constateert een strijdigheid met de Verordening ruimte omdat geen verantwoording in het plan is opgenomen hoe wordt omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts is aangegeven dat het aan dit plangekoppelde kwaliteitsimpuls landschap niet is aangetroffen en dat een voorwaardelijke verplichting opgenomen moet worden om de kwalitatieve invulling veilig te stellen. Zij vragen het bestemmingsplan aan te vullen danwel te wijzigen op de bovengenoemde punten. In paragraaf 3.1 provinciaal en regionaal beleid is daartoe een verantwoording opgenomen. Deze ontbrak in het voorontwerp omdat al een positief standpunt door de provincie was ingenomen in een speciaal voor de overeenstemming over de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de provincie voorgelegd projectvoorstel. Daarnaast is abusievelijk de kwaliteitsimpuls Landschap niet als bijlage overgekomen op ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt in deze ontwerpfase hersteld. De voorwaardelijke verplichting om de landschappelijke inpassing te realiseren en in stand te houden en de koppeling aan de "kwaliteitsimpuls landschap", die overigens al wel in het voorontwerp was opgenomen, is verbeterd (zie artikel 7.4.4 planregels).

7.1.3 Waterschap Brabantse Delta;

Het waterschap heeft op 15 augustus 2014 onder voorbehoud een positief advies gegeven. Het voorbehoud heeft betrekking op het opnemen in de waterparagraaf van de eisen en randvoorwaarden die gelden op basis van de Keur waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft hiervoor een tekstfragment voorgesteld dit is integraal opgenomen in paragraaf 4.2 Water.

Daarnaast wordt gevraagd aan te geven hoe het hemelwater in de huidige situatie afgevoerd wordt. Dit is aangevuld in paragraaf 4.2 Water

7.1.4 Inspraak

Het voorontwerpplan heeft van 3 juli 2014 t/m 14 augustus 2014 ter inzage gelegen voor de inspraak. De omwonenden zijn ook schriftelijk geïnformeerd over de inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. Eventuele planschade en de legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zal kostenverhaal plaatsvinden op basis van het bepaalde in de Wro. Verder wordt het gebruik van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw en de landschappelijke inpassing in een overeenkomst vastgelegd.

7.3 Eventuele wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan

Aanpassingen aan paragraaf 3.1 en 4.2 van de toelichting, planregels en planverbeelding in verband met de ingekomen vooroverlegreacties.

7.4 Eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpplan heeft met ingang van 22 januari 2015 tot en met 4 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn dan ook geen wijzigingen aangebracht in het plan.

Eventuele wijzigingen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting:

1. **Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven**
2. **Vooroverlegreactie Provincie Noord Brabant**
3. **Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta**

Bijlage 1 Beleidsregel 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.

Indien de onderstaande 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 geluid- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in een woonomgeving.

Het gaat om de volgende beroepen:

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

Indien de onderstaande 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.

Het gaat om de volgende beroepen:

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

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'