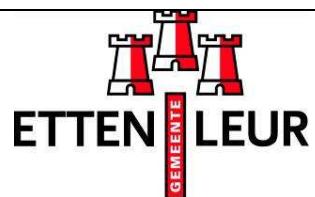


BESTEMMINGSPLAN **“Roosendaalseweg 33-37”**

GEMEENTE ETTEN-LEUR





gemeente Etten-Leur
titel bestemmingsplan 'Roosendaalseweg 33-37'
IDN NL.IMRO.0777.0030ROOSENDAALSEWE-3201

Ontwerp 17 februari 2010
Vastgesteld 29 juni 2010

INHOUD

1. Inleiding.....	blz. 3
2. Beschrijving situatie.....	blz. 4
3. Beleidskader.....	blz. 6
4. Kwaliteit van de leefomgeving.....	blz. 7
5. Juridische aspecten.....	blz. 11
6. Economische uitvoerbaarheid.....	blz. 13
7. Maatschappelijke toetsing en overleg.....	blz. 14
8. Overzicht van wijzigingen.....	blz. 15

Bijlagen:

1. reactie regioarcheoloog
2. quick scan flora en fauna d.d. 31 juli 2009
3. gedeelte verslag klankbordgroepoverleg d.d. 27 oktober 2009
4. vooroverleg
 - gedeelte verslag planteam provincie Noord-Brabant en gemeente Etten-Leur d.d. 11 september 2008
 - watertoets Brabantse Delta d.d. 26 oktober 2009
5. nota van zienswijzen
6. 'Aan huis gebonden beroepen en bedrijven'

1 INLEIDING

1.1 aanleiding

Aan de Roosendaalseweg 33 tot en met 37 was tot enige tijd geleden een transportbedrijf gevestigd. Inmiddels is dit bedrijf verhuisd naar een bedrijventerrein elders in Etten-Leur.

Op het gedeelte van het perceel waar het transportbedrijf was gevestigd komen 20 garageboxen. Aan de Roosendaalseweg, ter hoogte van de voormalige inrit van het transportbedrijf zal een vrijstaande woning worden gebouwd en tevens zal een gedeelte van de inrit behouden blijven ten behoeve van de bereikbaarheid van de garageboxen.

De bestaande woningen blijven gehandhaafd, maar de loods is inmiddels gesloopt.

1.2 opzet van de toelichting

In de toelichting wordt ingegaan op de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Roosendaalseweg". 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 Roosendaalseweg 33 tot en met 37. Op onderstaande tekening is de ligging van het plangebied aangegeven.



Schaal 1:2000

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is ongeveer 1800 m² groot en ligt in het binnenstedelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Grauwe Polder en ligt in het noorden van deze wijk, aan de Roosendaalseweg. De bebouwing langs deze weg wordt gekenmerkt door forse vrijstaande woningen met een diversiteit aan verschijningsvormen. Aan de overzijde van het perceel is zijn naast grondgebonden woningen ook appartementengebouwen in drie tot vier lagen gebouwd. Tevens ligt er een grote openbare parkeerplaats.

Op het perceel zelf zijn een kleine vrijstaande woning (gekoppeld middels een bijgebouw aan de twee- onder-een-kapwoning) en een twee-onder-een-kapwoning aanwezig. Achter op het perceel stond een loods die gebruikt werd voor het transportbedrijf. De woningen zijn in de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd.



Bestaande bebouwing

2.3 Planbeschrijving

Het plan omvat de bouw van 20 garageboxen en de bouw van een vrijstaande woning aan de Roosendaalseweg. De huidige inrit zal deels behouden blijven als toegangsweg naar de garageboxen en als toegang naar de oprit van de nieuw te bouwen woning. De bestaande woningen op deze locatie worden ook in dit bestemmingsplan meegenomen.



nieuw plan

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Roosendaalseweg 33 tot en met 37 ligt in het bestemmingsplan "herziening Grauwe Polder I". Voor het perceel geldt op dit moment de bestemming "Vrijstaande woningen (villa's)". Op grond van deze bestemming kunnen ter plaatse alleen grondgebonden woningen gebouwd worden. De bouw van garageboxen is niet toegestaan. Daarnaast kan de nieuw te bouwen vrijstaande woning ook niet voldoen aan de geldende bouwregels. Er dient een woning gebouwd te worden van minimaal 8,00 meter breed met aan beide zijden een afstand van 4,00 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Het nieuwe bouwperceel is voor deze meters niet breed genoeg.

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

Etten-Leur is ontstaan op een kruispunt van wegen. Het kruispunt waar Etten-Leur rondom is ontstaan heeft een driehoekige vorm (Frankische Driehoek). De wegen komen samen aan de zuidende van de Markt. Één van die wegen is de Roosendaalseweg.

Door de aanleg van de Rijksweg (A 58) is de historische structuur haast verloren gegaan. Toen het centrumplan in de jaren '90 werd ontwikkeld, omdat de rijksweg omgelegd werd ten zuiden van de bebouwde kom van Etten-Leur, was één van de uitgangspunten dat de oude structuur weer hersteld zou worden.

Op of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of monumenten aanwezig.

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. Een kleine punt ten oosten van het plangebied is gelegen in de historische bewoningslocatie (situatie 1832), de verwachtingswaarde is dan ook hoog. Het overige deel van het plangebied bestaat uit enkeerdgronden met grondwatertrap VI en kent ook een hoge verwachtingswaarde.

Maar gelet op de aard en de omvang van het project 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.

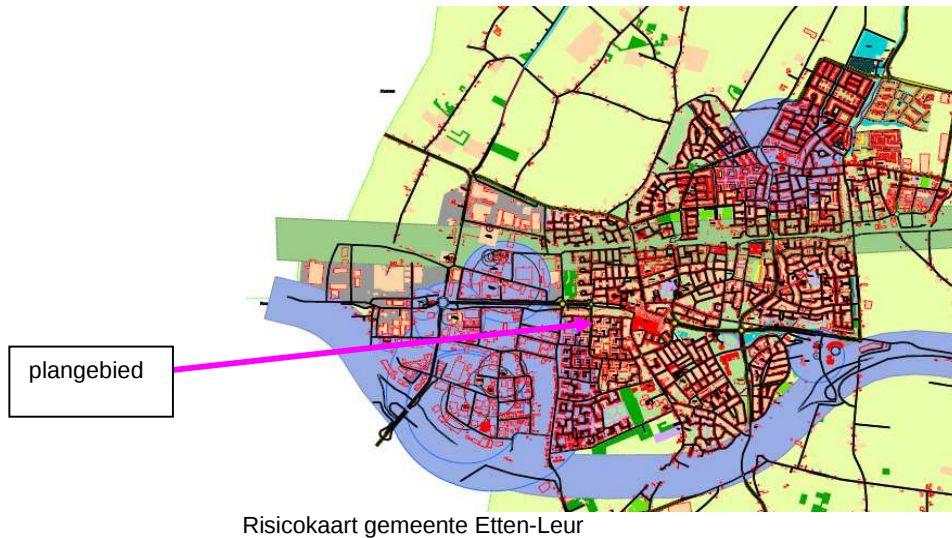
Echter, het is niet uitgesloten dat bij grond- en bouwwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden.

4.2 geluid

De Roosendaalseweg 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 (een drietal woningen), conform het bestemmingsplan nog een tweetal geluidgevoelige objecten extra gebouwd mogen worden en gelet op het feit dat er in de directe omgeving van de projectlocatie alleen maar geluidgevoelige objecten aanwezig zijn, is de bouw van één vrijstaande woning in het kader van geluid niet (ruimtelijk) onaanvaardbaar.

4.3 externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven, routes gevaarlijke stoffen of transportleidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied.



4.4 flora en fauna

4.4.1 Groenstructuur

Op het perceel is, buiten een voortuin bij de woningen geen groen aanwezig. Op de achterperceelsgrens is een bomenrij aanwezig met verschillende soorten bomen. Deze bomenrij kan niet geheel behouden blijven. De bomenrij maakt echter geen onderdeel uit van waardevolle groenstructuren, zoals verwoord in de Groenbeleidsnota. Drie bomen zullen gehandhaafd blijven. Deze liggen ten zuidwesten van het perceel.

4.4.2 Flora en Fauna

Op 31 juli 2009 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door IJzerman Advies. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

- de geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden;
- een vergunning op basis van de natuurbeschermingswet of compensatie van de Ecologische Hoofdstructuur is niet aan de orde;
- Algemeen voorkomende soorten kunnen worden aangetroffen, maar deze soorten staan op lijst 1 van de Flora- en Faunawet. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeven er geen ontheffingen te worden aangevraagd. Wel dient er zorg gedragen te worden om de verstoring van de algemene soorten zoveel mogelijk tegen te gaan door verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober uit te voeren;
- Nader onderzoek is niet noodzakelijk vanwege het ontbreken van geschikte biotopen;
- Kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien toch binnen het broedseizoen wordt gekapt, dient dit onder deskundige begeleiding te gebeuren.

Op grond van bovenstaande vormt de bestaande flora en fauna geen belemmering voor de bouw van garageboxen.

4.5 water

4.5.1. Waterparagraaf

Het verharde oppervlak binnen het plangebied zal niet toenemen. Het perceel is op dit moment volledig verhard. Dit zal in de toekomstige situatie niet anders zijn. Het aantal verharde vierkante meters zal minimaal gelijk blijven.

Het verharde oppervlak zal niet meer dan 2.000 m² omhelzen, omdat het perceel maar circa 1860 m² groot is. De invloed op de waterhuishouding zal dan ook niet groot zijn, mede gelet op de bestaande situatie.

4.5.2 Riolering

De nieuwbouw wordt bij voorkeur voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, 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.

4.6 Bodem

Het plangebied bleek verontreinigd met minerale olie. In 1996 heeft een sanering plaatsgevonden van deze verontreiniging. In 2004 is opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd. Op het achterterrein, in de nabijheid van de voormalige olieopslag is de grond met minerale olie verontreinigd. Inmiddels is een saneringsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van sanering van de verontreinigde grond door middel van ontgraving.

Echter nog niet het gehele plangebied is onderzocht. Er is geen onderzoek verricht naar de funderingslaag die mogelijk nog onder de bestrating aanwezig is. Nadat de opstallen zijn gesloopt dient alsnog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd voordat er een bouwvergunning kan worden verleend.

4.7 Hinder door bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het stadskantoor, de winkels en horeca in het centrum liggen op voldoende afstand van het plangebied.

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 hoeven te worden. Omdat binnen het plangebied sprake is van de bouw van één woning en 20 garageboxen, 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. Daarnaast worden er garages gebouwd. Aan de geldende parkeernormen wordt dan ook voldaan.

Inrit

Op dit moment is al een grote inrit op het perceel aanwezig. Deze grootte was noodzakelijk voor de vrachtwagens van het transportbedrijf. Een deel van de inrit blijft behouden als toegangsweg van en naar de garageboxen en als toegang naar de oprit bij de nieuwe woning. Wel dient deze bestaande inrit qua verschijningsvorm aangepast te worden.

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 “Roosendaalseweg 33-37” 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 Verkeer-Verblijf

Binnen de bestemming Verkeer-Verblijf is het mogelijk om ter hoogte van de aanduidingen garageboxen op te richten. Dit artikel geeft de bouw- en gebruiksregels binnen deze bestemming weer.

Artikel 5 Wonen-Aaneengesloten

Voor de bestaande woningen binnen het plangebied is gekozen voor de bestemming Wonen-Aaneengesloten. De woningen zijn, hetzij via de hoofdbebouwing, hetzij via aanbouwen direct aan elkaar verbonden. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen waar de woningen en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan moeten voldoen. Ook de regels voor een aan-huis-gebonden-beroep zijn in dit artikel opgenomen. In bijlage 6 van de toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen. Tot slot zijn de regels voor huisvesting voor mantelzorg ook in dit artikel opgenomen.

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

Artikel 6 Wonen-Vrijstaand

De bestemming Wonen-Vrijstaand maakt het mogelijk om een nieuwe vrijstaande woning binnen het plangebied te bouwen. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen waar de woning aan moet voldoen. Ook zijn bouwregels opgenomen voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Verder zijn ook de regels voor een aan-huis-gebonden-beroep zijn

in dit artikel opgenomen. In bijlage 6 van de toelichting is uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving, om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen. Tot slot zijn de regels voor huisvesting voor mantelzorg ook in dit artikel opgenomen.

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

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen ten behoeve van ondergrondse werken en bouwwerken.

Algemene 9 ontheffingsregels

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 "Roosendaalseweg 33-37".

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. Omdat het bouwrecht in het bestemmingsplan "Herziening Grauwe Polder I" al een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning al aanwezig was en in dit nieuwe bestemmingsplan wordt meegenomen met een zeer kleine aanpassing is artikel 6.12 Wro niet van toepassing.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

Op 27 oktober 2009 heeft de laatste klankbordgroepbijeenkomst plaatsgevonden met onder andere omwonenden. Daarnaast is er vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie regio Zuid en met het Waterschap.

7.1 vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

Voor deze locatie was eerst een andere invulling bedacht. Een invulling met twee kleinschalige appartementengebouwen. Dit plan is op 11 september 2008 in het planteamoverleg (overleg tussen gemeente en provincie) besproken. De provincie had aangegeven dat dit plan niet in vooroverleg hoeft, indien er geen beperkingen zijn in het kader van flora en fauna en/of archeologie. Nu het plan is gewijzigd, het nieuwe plan ook kleinschaliger is dan het vorige plan, het feit dat archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk is en uit het flora en fauna onderzoek is gebleken dat er geen beperkingen zijn mogen wij een beroep doen op de toezegging van de provincie op 11 september 2008.

Waterschap Brabantse Delta

Op 26 oktober 2009 heeft het Waterschap over het beoogde bouwplan geadviseerd. Het verhard oppervlak dat afgekoppeld wordt van de gemengde riolering is kleiner dan 2000 m². Dit betekent dat er geen retentievoorziening nodig is. Wel wijst het Waterschap op het feit dat voor de lozing van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het oppervlaktewater een vergunning van het waterschap noodzakelijk is.

Het Waterschap kan positief adviseren.

7.2 inspraak/burgerparticipatie

De ontwikkelingen aan de Roosendaalseweg 33-37 heeft een lange voorgeschiedenis. Vanaf het begin is een werkgroep samengesteld bestaande uit omwonenden en een vertegenwoordiger van de Seniorenraad. Op 27 oktober 2009 is de laatste bijeenkomst geweest. Het verslag van deze bijeenkomst is in de bijlage opgenomen. De werkgroep sprak zich met name uit over de bestaande bomenrij. Naar aanleiding van deze opmerkingen is besloten om drie bomen op het perceel te behouden. Hierdoor kwamen drie garageboxen te vervallen. De drie bomen maken nu onderdeel uit van de te verkopen kavel. Alle overige bomen zullen wel worden gekapt.

7.3 zienswijzen

Gedurende een termijn van zes weken vanaf 18 februari 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Verwezen wordt naar bijlage 5 van deze toelichting.

8 OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de planregels en de plantoelichting als volgt gewijzigd:

Plantoelichting

De artikelgewijze toelichting van artikel 9 in hoofdstuk 5 is aangepast, omdat een algemene ontheffingsbevoegdheid voor de bouw van masten uit de planregels is gehaald.

Planregels

Artikel 1:

- het begrip 'antenne installatie' is verwijderd;

Artikel 4:

- aanpassing van de hoogte van (licht)masten van 8,00 m naar 4,00 m en er is voor gekozen om deze hoogte alleen van toepassing te verklaren voor lichtmasten en niet voor overige masten;
- artikel 4.4. een gebruiksverbod is toegevoegd.

Daarnaast zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Plantoelichting

- hoofdstuk 8 is ingevuld;
- hoofdstuk 7 is aangevuld met paragraaf 7.3;
- aanvulling artikelgewijze toelichting van artikel 4 en 5 in hoofdstuk 5 naar aanleiding van de beleidsregel 'aan huis gebonden beroep en bedrijf';
- artikelgewijze toelichting in hoofdstuk 5 met betrekking tot de algemene wijzigingsregel is verwijderd, want die komt in de planregels niet voor;
- artikelgewijze toelichting procedureregulering gewijzigd. Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingplichten opgenomen in de planregels. Deze procedureregulering geldt dan ook alleen voor de ontheffingen;
- nota van zienswijzen en beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen en bedrijven' zijn toegevoegd aan de bijlagen.

Planregels

Artikel 2:

- tekstuele aanpassing van 2.1.7.

Artikel 3:

- de toegestane hoogte van een erker is iets aangepast.

Artikel 5/6:

- beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen en bedrijven' zorgde voor enkele aanpassingen in de planregels;
- enkele tekstuele verbeteringen zijn doorgevoerd.

Artikel 10:

- wordt nu direct verwezen naar de Algemene wet bestuursrecht.
- Daarnaast zijn er geen wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingplichten opgenomen in dit bestemmingsplan. Daar hoeft dan ook niet naar verwezen te worden.

BIJLAGE 1
Reactie regioarcheoloog

Beste Esther,

Ik adviseer wel vaker vooruitlopend op het toekomstige beleid. In dat geval zou een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn. Wat mij betreft is een arch. Onderzoek dus niet nodig. In de tussentijd heeft de provincie ook reactie gegeven op onze conceptkaarten en geen grote aanpassingen voorgesteld. Ze waren zelfs erg tevreden erover.

m.vr.gr.

Mw. drs. M. Parlevliet
regioarcheoloog

Aalburg---Alphen-Chaam---Baarle-Nassau---Drimmelen---Etten-Leur
Moerdijk---Oosterhout---Werkendam---Woudrichem---Zundert

Regiobureau Breda | Claudius Prinsenlaan 10 | Postbus 3400 | 4800 DK Breda
076-529 4183 | 06-1001 4392 | m.parlevliet@breda.nl | ma-di-wo-vr aanwezig

Van: Esther de Koning [mailto:Esther.deKoning@etten-leur.nl]

Verzonden: vrijdag 8 mei 2009 10:27

Aan: Parlevliet, mw. M.

CC: Cynthia Soeters

Onderwerp: vraagje archeologie Roosendaalseweg 33-37

Hoi Masja,

Ik wil je graag een vraagje stellen (zie bijlage) en wil je vragen of het je lukt om deze week (vrijdag 15 mei) een korte reactie zou kunnen geven. Mocht dat niet lukken, wil je dit mij dan laten weten?

Groetjes,

Esther de Koning-Barten | Medewerker gebiedsontwikkeling

Gemeente Etten-Leur | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur

T (076) 5024213 | **F** (076) 5033880 | **E** Esther.deKoning@etten-leur.nl | **I** www.etten-leur.nl

*****DISCLAIMER*****

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).
Verstreking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.
Gemeente Etten-Leur sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending

This e-mail is intended exclusively for the addressee(s),
and may not be passed on to, or made available for use by
any person other than the addressee(s)
Gemeente Etten-Leur rules out any and every liability
resulting from any electronic transmission.

Voor de e-mail disclaimer van de Gemeente Breda zie:

<http://www.breda.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&action=11&pagid=bri&imainid=109&isubid=&stukid=6383>



Beste Masja,

Voor de locatie aan de Rosendaalseweg 33-37 is het idee ontstaan om op het gedeelte van het vm. transportbedrijf twee dingen te bouwen:

- aan de zijde van de Rosendaalseweg een vrijstaande woning (groene ster)
- op het achterterrein ongeveer 23 garageboxen (gele ster)

De totale oppervlakte van de toekomstige bebouwing zal ongeveer als volgt zijn:

- vrijstaande woning incl. bijgebouwen +/- 55 m²;
- garageboxen +/- 450 m²

In totaal dus om en nabij de 500 m².

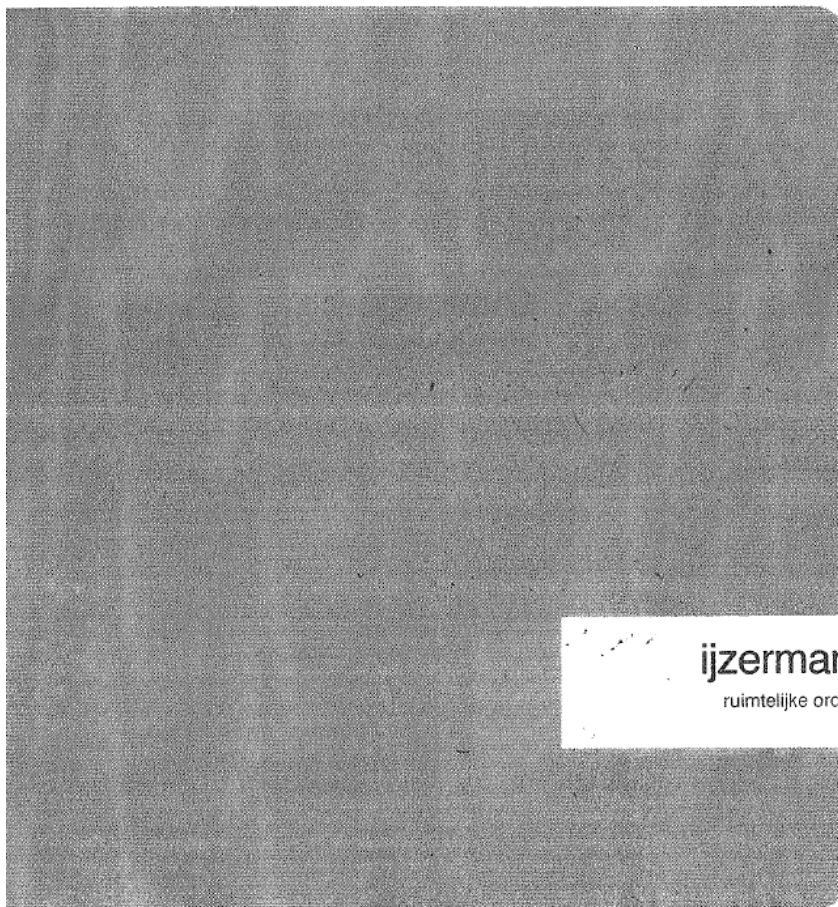
De archeologische verwachting volgens de advieskaart is hoog, maar behoud in huidige staat niet vereist. Echter de concept-beleidsadvieskaart zegt het volgende: het is bebouwde kom (bodemverstoringen) en bij meer dan 1000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Nu is dit nog geen vastgesteld beleid en nu ligt dit nog bij de provincie, maar ik wil je graag vragen of in deze situatie een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

BIJLAGE 2

Quick scan flora en fauna d.d. 31 juli 2009

quick scan flora en fauna

onderzoek naar beschermde natuurwaarden
ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen



ijzerman advies
ruimtelijke ordening & ecologie

locatie Roosendaalseweg, Etten-Leur
rapportnummer 2009192

quick scan flora en fauna

Locatie Roosendaalseweg, Etten-Leur

rapportnummer 2009192

rapportnummer: 2009192

datum: 31 juli 2009

opdrachtgever: Maas-Jacobs Vastgoed BV
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert
076-5975200

contactpersoon: De heer M. Foesenek

uitvoerder: © IJzerman advies
St. Josephstraat 126e
5017 GL Tilburg
Tel. 013-5821401
GSM 06-38506432
Mail sander@landschappers.nl
www.ijzermanadvies.com

projectleider: S.J. IJzerman



IJzerman advies is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Beleidskader	5
Wettelijk kader: gebiedsbescherming	5
Wettelijk kader: soortenbescherming	5
Zorgplicht	5
Werkwijze	6
Veldinspectie	6
Deskstudie	6
Expert judgement	6
Gebiedsbeschrijving	7
Huidige situatie	7
Toekomstige situatie en benodigde ingrepen	7
Beschermde natuurwaarden	10
Gebieden	10
Flora	10
Libellen en vlinders	10
Amfibieën, vissen en reptielen	10
Broedvogels	10
Zoogdieren	11
Advies	12
Bronnen	13
Bijlage 1: natuurloket	15

Inleiding

Maas Jacobs Vastgoed BV verzocht IJzerman advies een quick scan flora en fauna op te stellen voor de planlocatie aan de Roosendaalseweg te Etten-Leur.

De quick scan is uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of de actuele beschermde natuurwaarden van de locatie worden bedreigd.

In deze quick scan flora en fauna wordt vooraf een inschatting gemaakt van de effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden zullen hebben. Daarnaast wordt ook vanuit het oogpunt van planologische gebiedsbescherming naar de locatie gekeken.

De quick scan flora en fauna is een toetsingsinstrument en levert een aantal duidelijke adviezen die betrekking hebben op de te volgen procedures en handelingen (zoals bijvoorbeeld, een aanvullend onderzoek of een ontheffing op de Flora- en faunawet, een vergunning Natuurbeschermingswet, of een goedgekeurde gedragscode).

IJzerman advies is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus en hanteert de door deze brancheorganisatie opgestelde gedragscode.

Beleidskader

Wettelijk kader: gebiedsbescherming

Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudings-doelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatieve. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringsstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Wettelijk kader: soortenbescherming

Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Voor ruimtelijke ingrepen zijn dit meestal:

- Artikel 8: Het is verboden (beschermde) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- Artikel 9: Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De mate van bescherming hangt af van het voorkomen van de soorten in Nederland. Er zijn drie beschermingsregimes ingesteld:

- Voor algemeen voorkomende soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling op de Flora- en faunawet;
- Voor minder algemene soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling als de werkzaamheden gebeuren volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Indien dit niet gebeurd is een ontheffing op de Flora- en faunawet nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (zgn. lichte toets).
- Voor strikt beschermde soorten moet een uitgebreide toets worden gedaan. Bij andere ruimtelijke ingrepen wordt het noodzakelijk geacht een toets te verrichten en ontheffing te hebben vóór uitvoering van de werkzaamheden. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang (zoals de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling), er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Zorgplicht

De Flora- en faunawet bevat ook een onderdeel zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en dieren en hun leefomgeving. Deze zorgplicht is altijd geldig en geldt voor alle planten en dieren, ook als er een ontheffing is verleend. Onnodig lijden dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Werkwijze

De quick scan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. De quick scan flora en fauna is een momentopname in tegenstelling tot een volledig ecologisch onderzoek beperkter wat betreft omvang en tijdsduur. Een volledig ecologisch onderzoek bestaat uit soortgerichte, uitgebreide inventarisaties, die meestal in diverse opnamerondes en volgens standaardmethodes worden uitgevoerd.

De quick scan flora en fauna bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement.

Veldinspectie

De veldinspectie heeft plaats gevonden op 24 juli 2009. Hierbij werd de ecologische potentie van de locatie in relatie met het mogelijk voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is vlakdekkend gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, hollen, haren, veren, krabsporen en pootafdrukken). Daarnaast is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties.

Deskstudie

De deskstudie richt zich op bekende verspreidingsgegevens (Natuurloket, piscaria.nl, diverse atlasen) en ruimtelijke plannen (lokaal, provinciaal, nationaal en Europees) die relevant zijn voor deze locatie. Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van LNV en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Het bestaat uit een database waarin globale gegevens over de verspreiding van beschermde

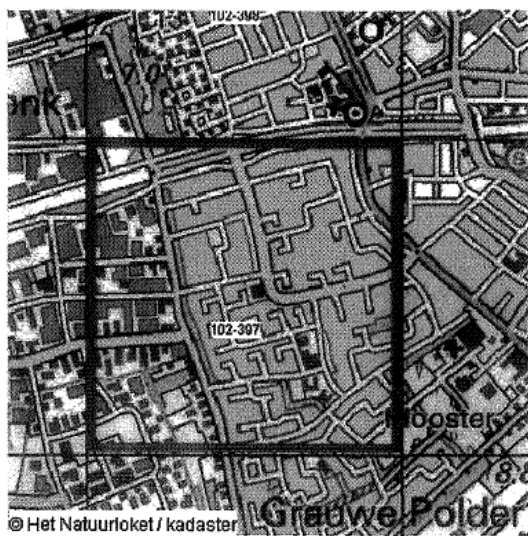
planten en dieren zijn opgenomen. Vaak zijn de gegevens afkomstig van vrijwilligers en meestal op het niveau van één vierkante kilometer, nauwkeurig.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de internet-site www.waarneming.nl.

Deze is weliswaar niet compleet, maar geeft een beeld van recente losse waarnemingen. In deze deskstudie zijn de gegevens van het Natuurloket en waarneming.nl indicatief gebruikt.

Een locatie wordt zowel vanuit het oogpunt van de soort-bescherming (Flora- en faunawet) als de gebiedsbescherming (Vogel- en Habitatrichtlijn, Ecologische Hoofdstructuur en de Natuurbeschermingswet 1998) onderzocht. De locatie wordt in een GIS-omgeving (locaal of webbased) geprojecteerd over vastgestelde kaarten.

Vervolgens wordt onderzocht of de geplande ontwikkelingen van invloed zijn op planologisch beschermde gebieden.



© Het Natuurloket / kadaster

Afbeelding 1 : onderzocht kilometerhok uit Natuurloket

Expert judgement

Op basis van expert judgement wordt een uitspraak gedaan over de actuele beschermde natuurwaarden van de locatie in relatie tot geplande ontwikkelingen. Voor de expert judgement kan gebruik worden gemaakt van een netwerk van specialisten.

Als de deskstudie en de veldinspectie onvoldoende houvast bieden om tot een onderbouwde beoordeling te komen, zal worden aangegeven dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is om de effecten op de aanwezige natuurwaarden nader te onderzoeken.

Gebiedsbeschrijving

Huidige situatie

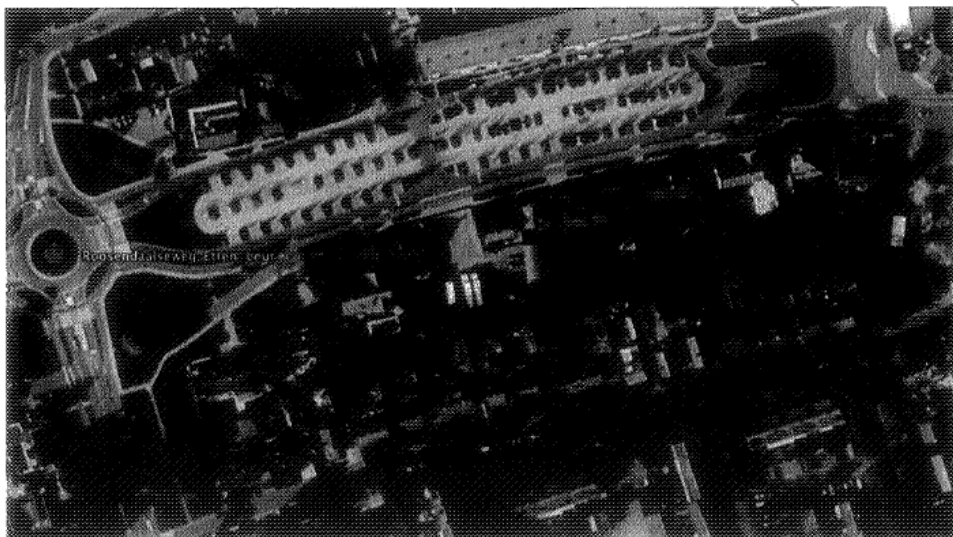
Het plangebied is gelegen in de bebouwde kern van Etten-Leur, achter de huizen 33, 35 en 37 aan de Roosendaalseweg. De locatie betreft een voormalige bedrijfsruimte van een transportbedrijf. De locatie bestaat uit een verharde binnenplaats, een leegstaande loods en een rij bomen tegen de zuidgrens van de planlocatie.

De loods heeft een bitumen dakbedekking. Aan binnenzijde is een kantoorruimte en een open ruimte aanwezig. De loods is enigszins vervallen en bevat scheuren in de muren.

Momenteel is de bebouwing leegstaand en niet in gebruik. Recentelijk hebben illegale bewoning en brandstichting plaatsgevonden.

De bomenrij, bestaande uit enkele beuken, Amerikaanse eik, paarden- en wilde kastanje, is gelegen tussen de open bedrijfsruimte van de achterliggende achtertuinen.

Waterstructuren ontbreken op de locatie.

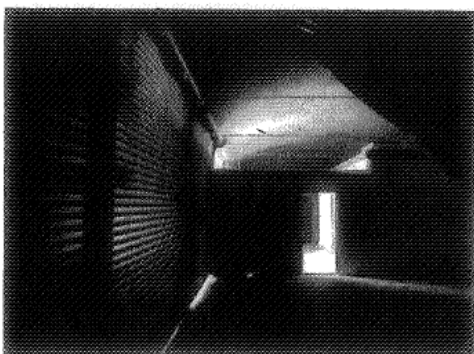
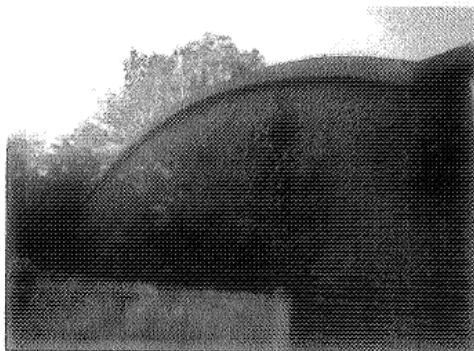


Afbeelding 2: ligging plangebied (bron: Google Earth)

Toekomstige situatie en benodigde ingrepen

Men is voornemens garageboxen te realiseren op de planlocatie. Hiertoe zal de bestaande bebouwing inclusief de groenstructuren moeten verdwijnen.

Indien de exacte ruimtelijke ontwikkelingen nog niet bekend zijn, wordt bij de beschrijving van de effecten op de natuurwaarden uitgegaan van definitief verstorende handelingen (kappen van bomen en struiken, afgraven van de grond, sloop van bebouwde structuren).





Beschermde natuurwaarden

Gebieden

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied of overig beschermd natuurgebied. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet vereist. De locatie is niet gelegen in de GHS.

Flora

Het plangebied kan worden gekenmerkt als bebouwd en verhard terrein binnen de bebouwde omgeving. Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde en strikt beschermde soorten of resten hiervan. Het gebied is onderzocht op potentiële gebieden die als groeiplaats voor strikt beschermde soorten in aanmerking zouden kunnen komen. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (verstoorde, stikstofrijke gebruikruimte) kan worden gesteld dat het plangebied geen strikt beschermde soorten herbergt.

Libellen en vlinders

Het ontbreken van meer natuurlijke vegetaties op de planlocatie zelf, zorgt voor het ontbreken van strikt beschermde insectensoorten, die zeer specifieke eisen stellen qua vegetatie aan hun biotoop (onder andere waardplanten).

Amfibieën, vissen en reptielen

Structureel geschikte waterstructuren ontbreken op de planlocatie zelf. Strikt beschermde soorten zullen geen gebruik maken van de planlocatie als voortplantingsgebied.

Mogelijk komen er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker (*Rana temporaria*) of gewone pad (*Bufo bufo*) in landfase voor. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (AMvB artikel 75, tabel 1). Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Broedvogels

In de groenstructuren die op de planlocatie staan, zullen zeker vogels tot broeden komen. Bij kap- en sloopwerkzaamheden dient men rekening te houden met broedvogels. Tijdens de veldinspectie werden onder meer koolmees, houtduif en merel waargenomen.

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet en zijn beschermd. U dient daarom gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

De meeste vogels broeden tussen 15 maart tot 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Aangeraden wordt de eventuele kapwerkzaamheden buiten deze periode uit te voeren. In het broedseizoen kan

ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige¹ te worden uitgevoerd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Strikt beschermde soorten die in bomen nestelen zoals spechten (in bomen) zijn niet aangetroffen op de planlocatie. Alle aanwezige bomen, relatief jong, zijn op zichtbare openingen aan de buitenzijde uitvoerig gecontroleerd. Deze zijn niet aangetroffen.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Fouragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongevoel. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii* en *Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van de vele lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting in het gebied.

De bebouwing is uitvoerig gecontroleerd aan buiten- en binnenzijde. Alle spouwopeningen zijn nagelopen en gecontroleerd op bruikbaarheid voor vleermuizen. Ook alle zolder- en tussenruimtes konden goed worden onderzocht; er zijn geen ontoegankelijke ruimtes aangetroffen. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties van vleermuizen. De bebouwing was ten tijde van de inspectie niet in gebruik door vleermuizen en is door het ontbreken van geschikte ruimtes voor vleermuizen ook niet geschikt voor toekomstig gebruik.

De aanwezige bomen zijn niet in het bezit van voor vleermuizen bruikbare holtes, kieren en spleten, en derhalve ongeschikt als vaste verblijfslocatie voor boombewonende vleermuizen. Verwijdering van bomen heeft daarnaast geen significant nadelig effect op fourageergebied of trekroutes voor vleermuizen, omdat de ligging binnen de bebouwde omgeving niet de functie van verbindingzone tussen belangrijke leefgebieden bezit.

Advies

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet naar de aanwezigheid van strikt beschermde soorten is niet vereist door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige² te worden uitgevoerd.

	jan	feb	ma	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
BV												

Tabel 2 : aandachtskalender Broedvogels (BV). Voorkeursperiode voor werkzaamheden in groen.

² Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die :

•Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of

•Als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of

•Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

Bronnen

www.brabant.nl
www.vogelbescherming.nl
www.natuurloket.nl
www9.minlnv.nl
www.ravon.nl
www.sovon.nl
www.piscaria.nl

Boye, P. et al., *Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland*, Bundesamt für Naturschutz, Bonn, 1999.

Broekhuizen, S., et al., *Atlas van de Nederlandse Zoogdieren*, KNNV, Utrecht, 1992.

Delft, J.J.C.W. van en W. Schuitema, *Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant*, RAVON Noord-Brabant, Tilburg/ Stichting RAVON, Nijmegen, 2005.

Diepenbeek, A. van, *Veldgids diersporen*, KNNV, Utrecht, 1999.

Diepenbeek, A. van & J. van Delft, *Het waarnemen van amfibieën en reptielen*, RAVON, Nijmegen, 2006.

Diepenbeek, A. van & R. Creemers, *Herkenning amfibieën en reptielen*, RAVON, Nijmegen, 2006.

Dietz, C. et al., *Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas*, Kosmos, 2007.

Dietz, M. et al. *Von Fledermäusen und Menschen*, Bundesamt für Naturschutz, Bonn, 2002.

Eekelen, R., et al., *Kruipers in de polder*, Bureau Waardenburg rapport nr.06-123, 25 juli 2006.

Eekelen, R. van & A.H. van den Berg, 2006. *De Grote modderkruiper in het rivierengebied*. DLN 107 (5): 202-207.

Janssen, R. en J. Buys, *Inventarisatie van vleermuizen op kerkzolders, een handleiding*, 2001.

Kapteyn, K., *Vleermuizen in het landschap*, Schuyt & Co, 1995.

Lenders, H.J.R. en C.C.H. Marijnissen, *Waarnemen en herkennen van amfibieën en reptielen in het veld*, Stichting RAVON, Nijmegen, 1993.

Limpens, H., et al., *Atlas van de Nederlandse vleermuizen*, KNNV, Utrecht, 1997.

Mebis, T. et al., *Uilen van Europa*, Tirion, Baarn, 2004.

Meijden, R. van der, *Heukels' Flora van Nederland*, Wolters-Noordhoff, 1996.

Ministerie van LNV, *Toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet*, maart 2005.

Nie, H. de, *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*, Media Publishing Int BV, Doetinchem 1996

Simon, M, et al. *Ecology and Conservation of Bats in Villages and Towns*, Bundesamt für Naturschutz, Bonn, 2004.

Sinsch, U., *Biologie und Ökologie der Kreuzkröte*, Laurenti, 1998.

SOVON Vogelonderzoek Nederland, *Atlas van de Nederlandse broedvogels; verspreiding, aantallen, verandering* - Nederlandse Fauna 5. Naturalis, KNNV Uitgeverij & EIS-Nederland, Leiden, 2002.

Spikmans, F. & J. Kranenbarg, *Herkenning zoetwatervissen*, RAVON, Nijmegen, 2006.

Spikmans, F. & T. de Jong, *Het waarnemen van zoetwatervissen*, RAVON, Nijmegen, 2006.

Spitzen-van der Sluijs, et al., *Atlas reptielen en amfibieën in Gelderland 1985-2005, provincie Gelderland*, RAVON, 2007.

Stumpel, T en H. Strijbosch, *Veldgids Amfibieën en reptielen*, KNNV, Utrecht, 2006.

Twisk, P., et al., *Zoogdieren van West-Europa*, KNNV, Utrecht, 1994.

Twisk, P. en H. Limpens, *een thuis voor de vleermuis*, Provincie Noord-Brabant, Den Bosch, 2006.

Weeda, E.J. et al., *Nederlandse Oecologische Flora*, KNNV, Leiden, 1999.

Bijlage 1: natuurloket

In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.

* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet

lijst 1 (vrijstelling)

FF23 = Flora- en faunawet

lijst 2 + 3 (streng beschermd)

Hri = Habitatrichtlijn (alleen

bijlage 2 en 4)

RL = Rode Lijst

(#) = tevens meetnetgegevens verzameld.

Rapportage voor kilometerhok X:102 / Y:397

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hri*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						niet		niet onderzocht
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2					slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: gegevens inzien van dit hok

Volledigheid onderzoek:

Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerder niveau beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

■ niet van toepassing

BIJLAGE 3

Verslag werkgroepvergadering d.d. 27 oktober 2009

Werkgroep “herontwikkeling percelen Roosendaalseweg 33 tm 37, v.m. terrein firma Rokx”	
Datum: 27 oktober 2009	Verslag no. 5
Aanwezig: Dhr. R. van der Westen, bewoner Bazuinlaan 40 Dhr. H.C.M. Tak, Roosendaalseweg 29 Dhr. C. Peeters, Roosendaalseweg 39 Dhr. R. Wijbenga, namens de Seniorenraad Dhr. J. Bastiaansen, Bazuinlaan 36 Dhr. P. Heling, Bazuinlaan 42 Dhr. M. Foesenek, Maas-Jacobs Vastgoed B.V. Dhr. J.P. Schouw, wethouder (voorzitter) gemeente Etten-Leur Mw. E. de Koning, medewerkster Ruimtelijke Ordening, gemeente Etten-Leur Mw. I. van der Stel, medewerkster Ruimtelijke Ordening (notuliste), gemeente Etten-Leur	
Afwezig met bericht van verhindering Mw. G. Peeters-Meulen, Bazuinlaan 30 Dhr. B. van der Heijden, Bazuinlaan 32 Dhr. K. Konings, Woonstichting Etten-Leur	

Opening.

De voorzitter heet iedereen van harte welkom.

De laatste keer is de werkgroep op 8 juli 2009 bijeengewees. In het overleg van 8 juli 2009 is besproken dat de bestaande woningen (vrijstaande en twee-onder-een-kap) worden verkocht en dat de achtertuinen van deze woningen iets worden doorgetrokken naar de achterzijde, zodat de tuinen groter worden. Tussen de woningen aan de Roosendaalseweg nummer 37 en 39 zal een vrijstaande woning opgericht worden. Op het achterterrein zijn garageboxen voorzien welke aan de voorzijde ontsloten wordt. Het terrein kan afgesloten worden.

Tevens heeft de werkgroep in datzelfde overleg gevraagd om aandacht te schenken aan een vijftal punten:

1. Behoud zoveel mogelijk bomen op het achterterrein;
2. Leg de hobbymatige activiteiten welke er toegestaan zijn bij de bestemming “Verkeer en verblijf” en de aanduiding “Garageboxen” vast;
3. Zorg voor een degelijke afsluiting van het terrein;
4. Laat de ontwikkelaar in overleg met de naastgelegen burens de erfafscheiding te bepalen;
5. Houd de werkgroep op de hoogte met betrekking tot de voortgang van het bouwplan.

Met betrekking tot de punten 2 tot en met 5 zijn er geen wijzigingen te melden en deze punten hebben ook de aandacht van de gemeente. Met betrekking tot punt 1 dient gemeld te worden dat de gemeente van de initiatiefnemer een kapvergunning heeft ontvangen voor de kap van de bomenrij op het achterterrein waar de garageboxen zijn voorzien. De gemeente heeft geen rechtsmiddelen om deze kapvergunning te weigeren. Wel bestaat de mogelijkheid voor burgers om bezwaar te maken tegen de verleende kapvergunning.

De werkgroep geeft aan zich niet serieus genomen te voelen omdat het behoud van de bomenrij één van de belangrijkste speerpunten was voor de werkgroep.

De heer Foesenek (Maas-Jacobs) spreekt dit tegen. Gedurende de bijeenkomsten van de werkgroep is er goed overleg geweest met betrekking tot het bouwplan voor het realiseren van een appartementencomplex. Hierbij is er door de initiatiefnemer rekening gehouden met de wensen van de werkgroep. Dat dit bouwplan geen doorgang vindt is niet toe te rekenen aan de initiatiefnemer of de werkgroep, maar aan een communicatiefout binnen de gemeente waarvoor de wethouder reeds excuses heeft aangeboden. De initiatiefnemer had bij dit bouwplan de bomenrij willen behouden uit privacyoverwegingen voor de achtertuin gelegen aan de Bazuinlaan.

De heer Foesenek (Maas-Jacobs) brengt naar voren dat ook met betrekking tot het bouwplan van de garageboxen de wens van de werkgroep om de bomenrij te behouden door de initiatiefnemer onderzocht is. Ondanks dat het niet nodig was om voor de aanvraag van de kapvergunning een flora en fauna onderzoek uit te laten voeren heeft de initiatiefnemer dit toch laten doen. Hieruit is gebleken dat de aanwezige bomen ongeschikt zijn als vaste verblijfslocatie voor boombewonende vleermuizen. Verwijdering van de bomenrij heeft daarnaast geen significant nadelig effect op fourageergebied of trekroutes voor vleermuizen, omdat de ligging binnen de bebouwde omgeving niet de functie van verbindingszone tussen belangrijke leefgebieden bezit. Een kopie van het flora en fauna onderzoek is als bijlage bij dit verslag ingesloten.

Om de garageboxen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de bomenrij gekapt wordt. Bij behoud van de bomenrij moeten er 16 garageboxen geschrapt worden, dit is niet haalbaar. Omdat het hier gaat om de bouw van garageboxen is behoud van de bomenrij uit privacyoverwegingen ook niet nodig.

Conclusie:

Na enige discussie komt de werkgroep tot de volgende conclusie: inventariseer of de 2 à 3 mooiste bomen aan de westzijde (direct naast perceel Roosendaalseweg 39) van de bomenrij behouden kunnen blijven.

Realiseer in overleg met de naast- en achtergelegen burens een mooie erfafscheiding waarbij ook naar de hoogteverschillen van de belendende percelen gekeken wordt.

Verder geeft de heer Tak aan om tijdens de bouwactiviteiten van de garageboxen rekening te houden met een boom gelegen in zijn achtertuin. Deze boom staat nabij de perceelsgrens.

Sluiting.

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid. Zoals afgesproken wordt de werkgroep op de hoogte gehouden van de voortgang van het project en de stappen die genomen worden gedurende de planprocedure.

Hierna wordt de vergadering gesloten.

Bijlagen:

- Kopie quick scan flora en fauna.

Gezien en akkoord,
Voor het verslag,

Wethouder Schouw.

BIJLAGE 3

**Gedeelte verslag planteam provincie Noord-Brabant en gemeente
Etten-Leur d.d. 11 september 2008 en watertoets Waterschap
Brabantse Delta d.d. 26 oktober 2009**

Overleg tussen de gemeente Etten-Leur en het planteam provincie Noord-Brabant d.d. 11 september 2008

Aanwezig vanuit de Provincie Noord-Brabant:

- Bart Coolen
- Floor Naus
- Marinus Biemans

Aanwezig vanuit de gemeente Etten-Leur:

- Jos Verbraaken
- Riny van Oers
- Ingrid van der Stel

15. Locatie Roosendaalseweg 33-37.

Geen voor-overleg nodig mits archeologie-, en flora en fauna onderzoek geen beperkingen opleveren.

Het volgende overleg vindt plaats op maandag 19 januari 2009. Tijdstip 10:00 tot 12:00 uur. Lokatie: Provinciehuis Den Bosch.



Gemeente Etten-Leur
 Mevrouw E. de Koning- Barten
 Postbus 10100
 4870 GA ETTEN-LEUR

Uw brief van : e-mail 1 oktober 2009

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *09U007154*

Barcode :



Behandeld door : mevrouw K. Moll

Doorkiesnummer : 076 564 10 56

Datum : 23 oktober 2009

Verzenddatum : 26 OKT. 2009

Onderwerp: Roosendaalseweg 33-37

Geachte mevrouw De Koning,

Op 1 oktober 2009 hebben wij uw verzoek om advies ontvangen over het plan aan de Roosendaalseweg 33-37 te Etten-Leur. Het plan betreft de bouw van een woning en 23 garageboxen.

Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak dat afgekoppeld wordt van de gemengde riolering is kleiner dan 2000 m². Dit betekent dat er geen retentievoorziening nodig is.

Wij wijzen u erop dat u voor de lozing van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewater een vergunning van het waterschap nodig heeft. U kunt hierover contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap, telefoonnummer 076 564 10 75.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseren wij daarom positief in het kader van de watertoets.

Wij wijzen u erop wijzen dat het waterschap voorstander is van de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 56.

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

ir. A.H.J. Bouter

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	27 OKT. 2009
Doorkiesnummer	2009/10391
Aanpak:	GO 0+
Vertrouwelijk	JA NEE

Bijlage 5:
Notitie van zienswijzen

Notitie van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Roosendaalsweg 33-37

Op 17 februari 2010 is de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Roosendaalseweg 33-37 bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode en de Staatscourant. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 18 februari 2010 tot en met 31 maart 2010 ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn konden mensen een zienswijze indienen.

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingediend. Deze notitie dient ter beantwoording van de ingediende zienswijze.

Dhr. H.A.M. van der Heijden, Bazuinlaan 32, 4876 AE, Etten-Leur (ingekomen 30 maart 2010)

Beknpte puntsgewijze inhoud van de zienswijze:

1. artikel 4.2:
mogelijkheid tot het bouwen van een lichtmast van 8,00 m opgenomen, dit is niet wenselijk.
Voorgesteld wordt om de hoogte te schrappen en maximaal 3,25 m op te nemen en eventueel een afwijkmogelijkheid door middel van ontheffing voor hoger.
2. artikel 5.2 en 6.2:
gothoogte en bouwhoogte van aaneengesloten en vrijstaande woning wordt niet aangegeven en gepleit wordt om deze wel op te nemen.
3. artikel 9:
laat de mogelijkheid tot ontheffing verlenen voor een mast van 40 meter achterwege, want die is nooit passend op dit perceel, in deze omgeving.
4. scherp het verbod tot het gebruik van garageboxen tot een werkplaats aan door deze niet alleen in de begripsbepaling op te nemen, maar ook als gebruiksverbod.

Reactie van de gemeente:

1. Wij delen de mening van reclamant. Een lichtmast op deze locatie van 8,00 m is niet passend. Wij zullen deze hoogte dan ook aanpassen. Echter niet naar 3,25 meter, maar naar 4,00 meter. Een ontheffingsmogelijkheid voor hoger zullen wij niet opnemen, omdat wij de mening van reclamant delen dat hogere palen hier echt niet passend zijn.
2. De gothoogte en bouwhoogte staan aangegeven op de planverbeelding in een cirkel. In de planregels wordt verwezen naar deze zogenaamde 'aanduidingen'. Voor beide type woningen (aaneengesloten en vrijstaand) geldt een maximale gothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Het ontwerp-bestemmingsplan bevat dus wel degelijk maximale hoogten voor de woning(en).
3. Wij delen de mening van reclamant en zullen deze ontheffingsbevoegdheid uit de regels halen.
4. Gelet op de expliciete uitspraken door de klankbordgroep met betrekking tot de vrees voor bedrijfjes in de garageboxen, zullen wij een gebruiksverbod opnemen voor de uitoefening van enige vorm van handel of bedrijf.

Conclusie:

Met uitzondering van punt 2, kunnen wij ons vinden in de zienswijzen van reclamant. Alle andere punten leiden tot wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 6:
‘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/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 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'