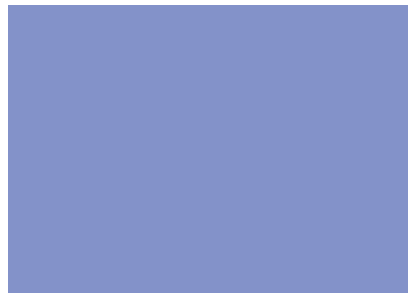
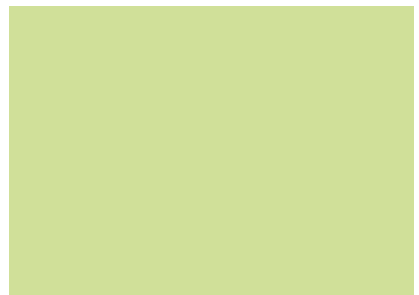


Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vosdonk

Gemeente Etten-Leur



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vosdonk

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

juni 2012

Vastgesteld:

12 juni 2012

Projectgegevens:

TOE04-ETT00004-01A

REG04-ETT00004-01A

TEK04-ETT00004-01A

SVB03-ETT00004-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0777.0014VOSDONK-3001

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van de toelichting	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Vertaling beleid in bestemmingsplan	11
2.5	Conclusie	18
3	Huidige situatie	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Ruimtelijke structuur	20
3.3	Functionele structuur	25
4	Milieu en duurzaamheid	27
4.1	Externe veiligheid	27
4.2	Geluidhinder	33
4.3	Luchtkwaliteit	35
4.4	Geur	36
4.5	Bodem	36
4.6	Flora en fauna	36
4.7	Archeologie	37
4.8	Water	38
4.9	Milieuzonering	42
4.10	Belemmeringen vliegveld Seppe/vliegbasis Woensdrecht	47
5	Beschrijving van het plan	51
5.1	Planvorm	51
5.2	Toelichting op de bestemmingen	51
6	Economische uitvoerbaarheid	61
6.1	Uitvoerbaarheid	61
6.2	Kostenverhaal	61
7	Maatschappelijke toetsing en overleg	63
7.1	Maatschappelijke toetsing	63
7.2	Vooroverleg en inspraak	63
7.3	Vaststelling	64

Bijlagen:

- Bijlage 1: Overzicht (bedrijfs)woningen, zelfstandige kantoren en detailhandelsvestigingen
- Bijlage 2: Eindverslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk
- Bijlage 3: Raadsvoorstel en raadsbesluit, inclusief oordeel zienswijzen en memorie van wijzigingen



Plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen moeten conform de Wet ruimtelijke ordening iedere tien jaar worden herzien. Dankzij deze wettelijke termijn zijn gemeenten verplicht om te voorzien in actuele bestemmingsplannen, waardoor wordt voorkomen dat moet worden gewerkt met verouderde regels. De regels die zijn opgenomen in een bestemmingsplan moeten overeenkomen met de feitelijke of gewenste situatie ter plaatse. Naast de wettelijke herzieningsplicht geldt dat alle nieuwe bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar dienen te zijn.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bedrijventerrein Vosdonk. Voor dit bedrijventerreinen zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing. In de loop der jaren zijn deze plannen gewijzigd door herziening van delen van de plankaart of planregels. Op perceelsniveau is soms ingestemd met afwijking van de algemeen geldende regels (op grond van de planregels van het bestemmingsplan of met toepassing van een regeling in de wet). Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen. Het doel van het bestemmingsplan is te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader dat recht doet aan de feitelijke situatie en waarin het meest recente beleid is vertaald.

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is de 'Beleidsnotitie Herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woon-werklocaties Etten-Leur' opgesteld. De beleidsnotitie omvat een analyse van de feitelijke situatie op de bedrijventerreinen Vosdonk en Zwartenberg en de woon-werklocatie Attelaken en bevat voorstellen voor de juridische regeling die in de nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen. De beleidsnotitie heeft van 13 januari tot en met 25 februari 2011 ter inzage gelegen, waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. De beleidsnotitie is op 16 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk' heeft betrekking op de bedrijfskavels op het bedrijventerrein en op de aangrenzende woonpercelen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. De vigerende rechten zijn hierbij gerespecteerd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen of waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt in hoofdzaak geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het bedrijventerrein Vosdonk, aan de westzijde van Etten-Leur. Een aantal woonpercelen die ten oosten en westen van het bedrijventerrein liggen, is ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

De woonwagenlocatie aan het Egelhof en het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei vallen buiten de planbegrenzing.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Hoeveneseweg. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de Kattestraat, de woonwagenlocatie aan het Egelhof, de Heistraat en de Grauwe Polder. De zuidelijke plangrens bestaat uit de Munnikenheiweg en de snelweg A58. In het westen wordt de plangrens gevormd door de gemeentegrens, de spoorlijn Etten-Leur - Roosendaal en de watergang ten westen van de bedrijfspercelen aan de Vossendaal.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen. In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgenomen met de data van vaststelling en goedkeuring.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Bedrijventerrein Vosdonk	1 maart 1993	16 juni 1993
Eerste partiële herziening bedrijventerrein Vosdonk (plankaart)	15 juni 1998	20 augustus 1998
Tweede partiële herziening bedrijventerrein Vosdonk (planregels detailhandel)	27 mei 2002	6 september 2002
Bedrijventerrein Vosdonk: intrekken planregel 2 lid D onder 4 en 12.1 (benzineverkooppunten)	4 juli 2005	20 september 2005
Bedrijventerrein Vosdonk-Zuid	4 oktober 1994	26 januari 1995
Tweede partiële herziening bedrijventerrein Vosdonk-Zuid (planregels detailhandel)	27 mei 2002	6 september 2002
Bedrijventerrein Vosdonk-West/Parklaan-West	28 februari 2000	3 oktober 2000
Bedrijventerrein Vosdonk-West/Parklaan-West: wijzigen planregel 7.4.	4 juli 2005	20 september 2005
Bedrijfsterrein Vosdonk-Lokkerdreef	24 november 1980	17 november 1981
Wijzigingsplan Mon Plaisir 102 (intrekken aanduiding afwijkende detailhandel)	19 april 1994	-

1.4 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin het geldende beleidskader is opgenomen en is beschreven hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is de huidige ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken en in hoofdstuk 7 is een toelichting op de gevolgde procedures opgenomen.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidskaders die van belang zijn voor voorliggend bestemmingsplan op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Daarna is aangegeven hoe de beleidskaders zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op hoofdlijnen het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 weergegeven. Hoofddoel van het beleid is om op een duurzame en efficiënte manier ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te garanderen en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. In dat kader hebben rijk, provincies en gemeenten een convenant ondertekend over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In het convenant is onder andere vastgelegd hoeveel hectare aan bestaand bedrijventerrein moet worden geherstructureerd en hoeveel hectare nieuw bedrijventerrein mag worden ontwikkeld tot 2020. Bij de aanleg van bedrijventerreinen moet de zogeheten SER-ladder worden gevolgd. Dit door de Sociaal Economische Raad ontworpen instrument voorziet erin dat pas nieuwe locaties mogen worden ontwikkeld als de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zijn uitgeput. Nadrukkelijk moet eerst worden bekeken of het benutten van bestaand terrein uitkomst kan bieden.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet niet in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Door het bieden van een flexibele bebouwingsregeling biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om bestaande bedrijfskavels opnieuw in te richten.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die halverwege 2011 als ontwerp is gepubliceerd, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' wordt naar verwachting begin 2012 vastgesteld. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande bedrijventerrein Vosdonk. Doordat een flexibele bebouwingsregeling is opgenomen, biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor herinrichting van bestaande bedrijfskavels. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de eerste stap van de SER-ladder: voldoen aan de toenemende ruimtebehoefte door herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied. Op deze manier kan verder ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

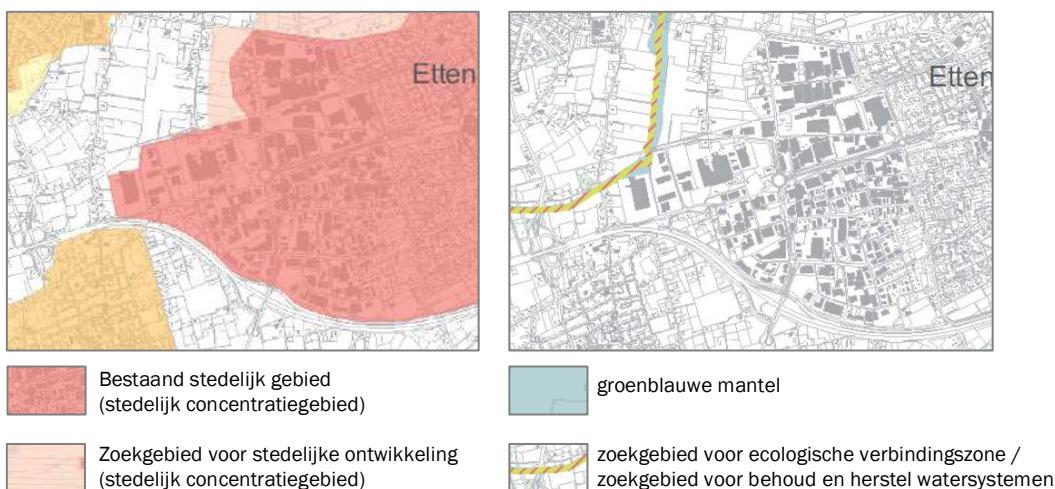
Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie de regierol. Zij moet voorkomen dat nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd terwijl bestaande bedrijventerreinen leegkomen, verpauperen of worden onttrokken voor ander gebruik of een andere stedelijke invulling. Bestaande bedrijventerreinen moeten optimaal worden benut. Dit principe geldt ook voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein. In regionaal verband worden afspraken gemaakt over de planning van nieuwe bedrijventerreinen, de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, de gronduitgifte en het aanbod aan werklocaties. De provincie streeft ook afspraken na over de mogelijkheden voor parkmanagement op (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen en verdere verduurzaming van bedrijventerreinen. De provincie ziet in de toekomst meer mogelijkheden voor menging van woon- en werkfuncties. Een voldoende aanbod voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken aan hun omgeving in de vorm van geluid -, stof -, geur - of verkeershinder en bedrijven met een extern veiligheidsrisico blijft nodig. Een menging van functies op dit type bedrijventerrein is juist ongewenst. De veroudering van werklocaties moet worden voorkomen door bedrijventerreinen kwalitatief op peil te houden. De provincie is van mening dat terughoudendheid moet worden betracht ten aanzien van omzetting van bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties.

Voorliggend bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling van bestaande bedrijfskavels. Door het toepassen van milieuzonering zijn centraal op Vosdonk relatief zware bedrijven toegestaan, waarmee wordt voldaan aan het provinciale standpunt dat, met name in de stedelijke regio's, voldoende vestigingsmogelijkheden voor relatief zware bedrijven moeten worden geboden. Aan de randen van het bedrijventerrein wordt minder zware bedrijvigheid toegestaan, zodat het woon- en leefklimaat in de omliggende woongebieden niet wordt geschaad.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt vrijwel volledig in het 'bestaand stedelijk gebied' (stedelijk concentratiegebied). Gebieden ten noorden en noordwesten van Vosdonk zijn aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (stedelijk concentratiegebied). Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen. Zo moet in de toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan verantwoording worden afgelegd over de mogelijkheden voor herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik in relatie tot de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

De verantwoordingsplicht bij zuinig en oneigenlijk ruimtegebruik beperkt zich tot onbebouwde en vrijkomende bedrijfsterreinen. Voor het overige geldt het bestaande ruimtegebruik en gebruik van panden als een gegeven.

De gronden op Vosdonk zijn in voorliggend bestemmingsplan primair bestemd voor de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 5.1. Daarnaast zijn vormen van detailhandel toegestaan die passend zijn op het bedrijventerrein (en daar reeds voorkomen) en is op een klein deel van het bedrijventerrein de vestiging van kleinschalige kantoren (bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m²) toegestaan. Bestaande afwijkende functies (overige vormen van detailhandel en zakelijke dienstverlening) zijn positief bestemd door middel van een aanduiding en zijn daarmee locatiegebonden vastgelegd. Het primaat ligt hierdoor in het nieuwe bestemmingsplan nadrukkelijk bij de vestiging van bedrijven in middelzware tot zware milieucategorieën. Door het opnemen van een flexibele bebouwingsregeling, met onder andere een maximum bebouwingspercentage van 80%, biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bedrijfspercelen en intensivering van het ruimtegebruik. Hiermee past voorliggend bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Een klein gedeelte van het bestemmingsplan (langs de westelijke plangrens) valt niet in het stedelijk gebied. Het betreft de gronden rond de Kibbelvaart, die is aangeduid als zoekgebied voor ecologische verbindingzone en zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in zoekgebieden voor ecologische verbindingzones dienen mede te strekken tot verwezenlijking, behoud en beheer van de ecologische verbindingzone. Het zoekgebied heeft een breedte heeft van ten minste 50 meter in 'bestaand stedelijk gebied' en ten minste 25 meter in overig gebied. Een aantal percelen rond de Kibbelvaart valt daarnaast binnen de 'groenblauwe mantel'. De 'groenblauwe mantel' bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en extensieve recreatie.

De betreffende gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan van een passende bestemming voorzien ('Agrarisch' respectievelijk 'Groen'). Het zoekgebied voor de ecologische verbindingzone langs de Kibbelvaart is aangeduid als 'ecologische verbindingzone'. De aanduiding heeft een breedte van 50 meter en is zodanig gelegd dat deze niet op gronden met een bedrijfsbestemming ligt. Realisering van een ecologische verbindingzone op bedrijfspercelen die in particulier eigendom zijn wordt niet realistisch geacht. Hierdoor is de zone aan de noordzijde van de Kibbelvaart breder dan aan de zuidzijde. De gronden met de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingzone' zijn mede bestemd voor verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingzone. Bescherming is geregeld via een bouwverbod voor gebouwen en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus

De Structuurvisie Plus: Etten-Leur in Bloei 2020 (23 mei 2005) geldt als leidend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van Etten-Leur. De structuurvisie gaat uit van de regionale functie van Etten-Leur op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Met betrekking tot de bestaande bedrijventerreinen geldt als speerpunten het behoud van de kwaliteit en het optimaal benutten van de ruimte.

2.3.2 Sociaal economisch beleidsplan 2009

De gemeenteraad heeft op 22 december 2009 het Sociaal Economisch Beleidsplan vastgesteld. Het plan bevat het beleid voor de arbeidsmarkt, de werklocaties en de voorzieningen voor de komende vier jaar. De gemeente Etten-Leur wil bedrijven de ruimte bieden om te ondernemen. Op de bestaande bedrijventerreinen is echter de fysieke ruimte voor nieuwbouw zeer beperkt. Op termijn is uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerreinen nodig om de doelstelling te kunnen realiseren. Alvorens tot uitbreiding over te gaan zal via herstructurering, intensief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering het bestaande aanbod worden geoptimaliseerd. Een deel van de vraag aan bedrijventerrein kan zo worden gefaciliteerd. Op het gebied van herstructurering, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering is vooral op het bedrijventerrein Vosdonk al veel bereikt. De voortzetting van dit beleid is afhankelijk van geldstromen vanuit rijk en provincie. De gelden worden regionaal verdeeld. De provincie en regio inventariseren momenteel de mate waarin de bedrijventerreinen (ook in Etten-Leur) herstructurering behoeven. Op deze wijze ontstaat een totaalbeeld voor de regio en worden prioriteiten gesteld. Het resultaat bepaalt mede de aanpak van nieuwe herstructureringen in Etten-Leur.

In het kader van herstructurering, intensief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering zet Etten-Leur niet in op functiemenging. Functiescheiding is namelijk één van de succesfactoren van Etten-Leur. Etten-Leur kent aparte locaties voor bedrijven en kantoren. Deze scheiding wordt in beginsel gehandhaafd. De inzet op intensiever grondgebruik mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte (verhogen van parkeerdruk is nadelig voor verkeersveiligheid en uitstraling).

Een belangrijk actiepoint uit het Sociaal Economische Beleidsplan is het zuinig benutten van de ruimte. De gemeente heeft als lokale regelgever daarin een belangrijke rol. Via het bestemmingsplan kunnen het gebruik van gronden en de bouw mogelijkheden worden geregeld.

2.3.3 Structuurvisie Detailhandel en Horeca

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Detailhandel en Horeca vastgesteld. In de visie is het beleid geformuleerd voor winkelvestigingen buiten de reguliere winkelgebieden. Het leefklimaat in gemeenten wordt mede bepaald door het winkelaanbod. Dit aanbod is veelal geconcentreerd in winkelgebieden binnen de woongebieden.

Het beleid is er tot op de dag van vandaag op gericht om een ongewenste verschuiving naar locaties buiten woongebieden zoveel als mogelijk te sturen. Buiten de winkelgebieden is alleen detailhandel toegestaan die kan worden aangemerkt als perifere detailhandelsvestiging (PDV). Het betreft detailhandel in goederen die zich qua ruimtebeslag of milieuhinder minder goed lenen voor vestiging in een regulier winkelgebied. Het PDV-beleid geldt voor detailhandel in auto's, boten, caravans, keukens, sanitair, bouwmarkten en brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Afhankelijk van de aard van het bedrijventerrein is detailhandel in deze branches al dan niet toegestaan.

In de Structuurvisie Detailhandel en Horeca (2007) is dit uitgangspunt als gemeentelijk standpunt nogmaals bevestigd. Tot het PDV-beleid hoort ook woninginrichting. Op de bedrijventerreinen is deze vorm van detailhandel niet toegestaan.

2.3.4 Milieuvisie 2010

De gemeenteraad heeft op 13 juli 2010 de Milieuvisie vastgesteld. In de Milieuvisie zijn doelstellingen tot 2020 geformuleerd en acties voor de korte termijn. Enkele van de doelstellingen en acties zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Externe veiligheid	De productie, de opslag en het vervoer van goederen kan gevaar voor de omgeving opleveren (brand, explosie). In de nota Externe Veiligheid heeft de gemeenteraad bepaald welk veiligheidsniveau moet worden gerealiseerd. Om dit niveau te bereiken moeten bestaande knelpunten worden opgelost en nieuwe knelpunten worden voorkomen. Als actie geldt het aanpassen van de regelgeving in bestemmingsplannen aan het beleid en het behoud van een ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken.
Geluid	De doelstelling is om geluidhinder van bedrijven te handhaven op het bestaande niveau en waar mogelijk terug te dringen. Het continueren van het zonebeheer op de bedrijventerreinen kan daartoe bijdragen.
Energie	De bedrijven op de bedrijventerreinen worden gestimuleerd duurzame energie te gebruiken of zelf duurzame energie op te wekken. Waar mogelijk worden bedrijventerreinen volgens de principes van duurzaam bouwen gerealiseerd of gerenoveerd.
Luchtkwaliteit	De doelstelling is om de huidige toestand zonder overschrijding van de luchtkwaliteitsgrenswaarden (fijn stof en stikstofdioxide) te continueren en te verbeteren. De grootste bedrijfsemissies worden gevolgd (voornamelijk op het bedrijventerrein Vosdonk).

Water	De wateroverlast in de gemeente wordt aangepakt met maatregelen zoals opgenomen is in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. De waterkwaliteit wordt verder verbeterd via maatregelen in het kader van de Kaderrichtlijn Water. In 2020 is er sprake van een duurzame en optimaal ingerichte afvalwaterketen. Als actie is geformuleerd: het onderzoeken en stimuleren van het gedoseerd lozen van regenwater door bedrijven op bedrijventerrein Vosdonk op de gemeentelijke riolering. Dit om bij zware regenbuien wateroverlast tegen te gaan.
Ruimtegebruik	Het uitgangspunt is zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen van hinder naar woongebieden (toepassen milieuzonering).

2.3.5 Handhavingsbeleid

Het Integraal handhavingprogramma vormt de basis voor het toezicht op de naleving van regels op het gebied van milieu, bouwen, ruimtelijke ordening en brandveiligheid. Op de bedrijventerreinen ligt het accent op milieucontroles. Deze controles vinden volgens landelijke prioriteiten periodiek plaats. De frequentie van de controle wordt bepaald door de aard van de bedrijvigheid en de belasting voor het milieu.

De bedrijven zijn onderverdeeld in categorieën 0 t/m 4. Categorie 0 – bedrijven (zonder milieubelasting) worden in principe niet gecontroleerd, tenzij er klachten zijn, een nieuwe melding is ontvangen of een nieuw bedrijf is opgeleverd. Bedrijven in categorie 3 worden één keer in de drie jaar gecontroleerd en bedrijven in de categorie 4 één keer per jaar. Categorie 1 en 2 bedrijven worden eenmaal in de tien jaar gecontroleerd. Indien bij milieucontrole evidente afwijkingen van het bestemmingsplan worden geconstateerd, wordt overgegaan tot aanschrijving. Dat gebeurt ook bij vaststelling van afwijkingen tijdens bouwcontrole. Het toezicht op de naleving van de gebruiksregels vindt op de standaardwijze plaats, waarbij in het bijzonder aandacht is voor de bestrijding van hennepplantages en growshops. Ook hier vindt controle plaats naar aanleiding van klachten of meldingen door derden.

2.3.6 Welstandsnota

Op 25 mei 2010 heeft de gemeenteraad de welstandsnota voor de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze nota bevat criteria die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Indien binnen het plangebied nieuwbouw plaatsvindt, kunnen de welstandscriteria die van toepassing zijn voor het gebied waarbinnen het initiatief zich bevindt onverkort worden toegepast.

2.3.7 Groenbeleidsnota

De Groenbeleidsnota heeft als doelstelling het beschermen en zo mogelijk versterken van het openbaar groen in het bestaand stedelijk gebied, alsmede het versterken van de samenhang van het groen met oog voor landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische patronen.

Dit gebeurt doordat in de nota uitgangspunten voor nieuw beleid zijn gedefinieerd. De nota dient als integraal beleidskader voor de stedelijke groenstructuur van de gemeente Etten-Leur, inclusief de randen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. De nota vormt, in samenhang met andere beleidsterreinen, één van de toetsingskaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, evenals voor de ontwikkeling van beleid met betrekking tot groen. Ter uitvoering van de Groenbeleidsnota is een lijst met beschermde bomen vast gesteld. Op deze lijst staan de groenhoofdelementen.

2.4 Vertaling beleid in bestemmingsplan

Het provinciale en het gemeentelijke beleidskader geven uitgangspunten voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Vosdonk. Deze uitgangspunten zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in concrete gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het beleid is in hoofdlijnen gericht op het behoud van Vosdonk als middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein, waarbij voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om herstructurering/herinrichting van bedrijfspercelen en zuinig ruimtegebruik mogelijk te maken. Niet-bedrijfsfuncties die passend zijn op het bedrijventerrein (zoals perifere detailhandel in specifieke branches) kunnen worden toegestaan. Het beleid is er verder op gericht om functies die niet of niet overal op het bedrijventerrein gewenst zijn (reguliere detailhandel, zelfstandige kantoren) zoveel mogelijk te weren.

In de 'Beleidsnotitie Herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woonwerklocaties Etten-Leur' is aangegeven hoe de uitgangspunten kunnen worden vertaald in het bestemmingsplan. Aan de hand van 7 thema's is aangegeven hoe de gemeente de toekomstige situatie van Vosdonk ziet:

- 1 maatschappelijke ontwikkelingen;
- 2 bedrijventerrein (aard van bedrijvigheid);
- 3 bedrijfswoningen;
- 4 ruimtegebruik;
- 5 bedrijfsverzamelgebouwen;
- 6 zakelijke dienstverlening;
- 7 detailhandel.

2.4.1 Maatschappelijke ontwikkelingen

Het bedrijventerrein Vosdonk is ontwikkeld met een specifiek doel: huisvesting van industrie, nijverheid, groothandel, opslag en transport. In de loop van de tijd hebben ook andere activiteiten een plaats gekregen op het bedrijventerrein. De komende decennia zal dit proces zich voort zetten aangezien de economische structuur wijzigt. De vraag naar mogelijkheden voor huisvesting van traditionele bedrijfssectoren (productiearbeid) verandert geleidelijk maar zichtbaar naar dienstverlening en administratieve arbeid (zakelijke dienstverlening). Het huidige bedrijventerreinenbeleid moet worden omgezet naar een beleid voor werklocaties.

In West-Brabant is thans al sprake van een duidelijke trend dat het aantal arbeidsplaatsen in de zakelijke dienstverlening toeneemt. Een andere trend is de daling van het aantal arbeidsplaatsen in de industriesector.

Een voortschrijdende automatisering, snellere productieprocessen en het verplaatsen van activiteiten naar het buitenland leiden tot deze daling. In de logistiek en detailhandel neemt het aantal arbeidsplaatsen in West-Brabant toe.

De bestaande bedrijventerreinen zijn nog sterk geënt op de traditionele productiebedrijven. Ook de regels in de bestemmingsplannen zijn daarop afgestemd. De komende jaren moet een omslag worden gemaakt in het denken over werklocaties en hun inrichting. Er zal in dat verband niet alleen worden gekeken naar bestaande bedrijventerreinen maar ook naar andere locaties in het stedelijk gebied met potentie als werklocatie. Het vraagstuk hoe om te gaan met de bestaande voorraad komt steeds meer aan de orde. De oplossing van dit vraagstuk staat thans prominent op de agenda voor het regionaal ruimtelijk overleg.

Ofschoon het nadenken over een oplossing voor dit vraagstuk in een pril stadium is, zal er bij het bepalen van het beleid voor de regels in de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen soms al wel rekening mee worden gehouden. De huidige bestaande situatie op de bedrijventerreinen vormt in beginsel de basis voor het bepalen van de regels. De nieuwe regels moeten evenwel ruimte bieden om binnen de planperiode van het bestemmingsplan (tien jaar) indien gewenst in te kunnen spelen op maatschappelijke trends.

2.4.2 Bedrijventerrein (aard van bedrijvigheid)

Een bedrijventerrein is primair bedoeld voor de huisvesting van bedrijvigheid die vanwege milieuhinder of qua omvang en visuele uitstraling niet thuishoort in een woonomgeving, centrumgebied (winkels en voorzieningen) of landelijk gebied. Afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid kan er sprake zijn van overlast voor de omgeving in de vorm van geluid, geur, stof of verkeersbewegingen. Indien de overlast voor de leefomgeving beperkt blijft, is een menging met een woonomgeving of centrumgebied acceptabel. Het gaat dan vaak om aan-huis-gebonden beroepen, ambachtelijke of verzorgende bedrijven, eenmanszaken of zaken met beperkt personeel en dienstverlenende bedrijven (zowel zakelijk als persoonlijk). De omvang van dergelijke bedrijven is vaak beperkt.

Activiteiten die wel overlast veroorzaken en bedrijven die qua grondgebruik of bedrijfsbebouwing niet thuishoren in een woonomgeving, een centrumgebied of het landelijk gebied, horen thuis op een bedrijventerrein. Het betreft bedrijven die in hoofdzaak gericht zijn op:

- de productie van goederen (ambachtelijk of industrieel);
- de bewerking van goederen (ambachtelijk of industrieel);
- de verwerking van goederen (ambachtelijk of industrieel);
- de reparatie en onderhoud van goederen (ambachtelijk of industrieel);
- de opslag van goederen (nieuw of gebruikt);
- de handel in goederen ten behoeve van het aanwenden voor een beroeps- of bedrijfsuitoefening (groothandel);

- het transport van goederen, personen en daaraan gelieerde activiteiten (transport-bedrijven, rijtscholen en dergelijke);
- het verrichten van technisch onderzoek (zoals laboratoria).

Op bedrijventerrein Vosdonk is de vestiging van bedrijven die in bovenstaande categorieën vallen in principe rechtstreeks toegestaan. Vanwege de gewenste (beeld)kwaliteit van het bedrijventerrein is de vestiging van bedrijven die afval inzamelen en verwerken niet gewenst. Dergelijke bedrijven zijn dan ook niet toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor de exploitatie van een milieustraat/gemeentewerf of een afvalinzamel- of afvalverwerkend bedrijf waarbij de werkzaamheden inpandig plaatsvinden.

Bij de bedrijfsactiviteiten hoort als ondergeschikte nevenactiviteit het voeren van de administratie: het kantoor bij het bedrijf. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren dan ook algemeen toegestaan, mits de omvang van het kantoor maximaal 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijf betreft. Hierbij mag worden uitgegaan van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, ook als een bedrijf op meer percelen is gevestigd; in dat geval vormt het totaal aan bedrijfsruimten op deze percelen het uitgangspunt voor het bepalen van de toegestane oppervlakte aan kantoren. Dit maakt het voor bedrijven mogelijk om kantooractiviteiten op één locatie te clusteren. Via een afwijkingsmogelijkheid kunnen kantooractiviteiten tot 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte worden toegestaan. In het geval de toestemming wordt aangevraagd voor het deel van het bedrijventerrein waarop de uitoefening en vestiging van bedrijven in de categorieën 4 en 5 van de VNG-bedrijvenlijst (zie milieuzonering) is toegestaan, wordt beoordeeld of de omvang van kantoor en de daarbij behorende hoeveelheid administratief personeel geen beperkingen oplegt aan de uitoefening of vestiging van bedrijven in de omgeving. Voor de bedrijfspercelen aan weerszijden van de Roosendaalseweg is vergroting van het oppervlak aan kantooractiviteiten tot 60% van de bedrijfsvloeroppervlakte mogelijk. De betreffende gronden zijn aangeduid als 'wro-zone - ontheffingsgebied'.

2.4.3 Bedrijfswoningen

Het beleid gaat uit van het handhaven van de bestaande bedrijfswoningen. De realisering van nieuwe bedrijfswoningen is daarom niet toegestaan. Bij het gros van de bedrijven is de aanwezigheid van een bedrijfswoning namelijk niet noodzakelijk uit oogpunt van de bedrijfsvoering, terwijl de toevoeging van nieuwe (bedrijfs)woningen belemmerend kan werken voor de activiteiten van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven. Op een bedrijventerrein als Vosdonk is dat niet wenselijk. In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Als bijlage bij de toelichting is een overzicht opgenomen met de aanwezige (bedrijfs)woningen op bedrijventerrein Vosdonk.

2.4.4 Ruimtegebruik

Het optimaal benutten van de ruimte is uitgangspunt voor zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid. De bestaande situatie en regels zijn echter leidend.

Voor zover het aanscherpen van regels niet wettelijk verplicht is, dient per geval een afweging plaats te vinden. Het gemeentebestuur weegt daarbij het effectief nut van de aanscherping af in relatie tot het mogelijk nadeel voor derden. Teneinde optimaal ruimtegebruik te bevorderen kiest het gemeentebestuur om die reden niet voor het aanscherpen van bouwregels maar voor het verruimen ervan. De aanpassingen hebben vooral betrekking op het bebouwingspercentage en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Het maximum bebouwingspercentage is in voorliggend bestemmingsplan gesteld op 80% van de oppervlakte van het bouwperceel. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Deze verruiming (in de vigerende bestemmingsplannen was in de meeste gevallen sprake van een maximum bebouwingspercentage van 70% en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter) biedt bedrijven meer mogelijkheden op het eigen perceel.

Om te voorkomen dat door de ruimere bouw mogelijkheden problemen ontstaan met betrekking tot parkeren en laden/lossen, is in het nieuwe bestemmingsplan een regeling opgenomen, die parkeren en laden/lossen op eigen terrein verplicht. Hierdoor wordt een verschuiving van het parkeren naar de openbare ruimte (waar geen of slechts beperkt parkeerruimte aanwezig is) voorkomen. Ten behoeve van een objectieve toetsing zijn in de regels parkeernormen opgenomen voor diverse soorten bedrijvigheid. De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW, zoals opgenomen in de ASVV 2004. Het bedrijventerrein Vosdonk is aangemerkt als 'matig stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom'. Omdat sprake is van een bestaand bedrijventerrein is in het bestemmingsplan het gemiddelde tussen de minimale en de maximale norm zoals opgenomen in de ASVV 2004 gehanteerd als parkeernorm. Dit resulteert in de volgende parkeernormen:

Type bedrijf	parkeernorm
arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (30 m ² of meer bvo per arbeidsplaats)	0,8 pp / 100 m ² bvo
arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (minder dan 30 m ² bvo per arbeidsplaats)	2,7 pp / 100 m ² bvo
bouwmarkt, kringloopwinkel	2,5 pp / 100 m ² bvo
showroom (auto's, keukens, caravans etc.)	1,7 pp / 100 m ² bvo
kantoren zonder baliefunctie	1,7 pp / 100 m ² bvo
restaurant	13 pp / 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,3 pp / 100 m ² bvo

Door het opnemen van bouwvlakken wordt gestuurd op de mogelijkheden die bedrijven hebben richting de weg, het openbaar groen of het water. Conform de vigerende bestemmingsplannen geldt in principe een afstand tot de openbare weg van 10 meter. Wanneer bedrijfspercelen grenzen aan openbaar groen of een watergang is overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen een afstand van 4 meter opgenomen. Bestaande afwijkende situaties zijn positief bestemd doordat het bouwvlak in die gevallen rond de aanwezige gebouwen is gelegd.

In de praktijk komt het wel eens voor dat bestaande bedrijfsgebouwen worden gesplitst, zodat meer bouwpercelen ontstaan waarop verschillende bedrijven zijn gevestigd. De huidige regeling laat dat niet toe, omdat in dat geval niet meer kan worden voldaan aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. In voorliggend bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt dat bedrijfsgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Hierdoor is splitsing van een bedrijfsgebouw mogelijk.

2.4.5 Bedrijfsverzamelgebouwen

Het bedrijfsverzamelgebouw sluit aan op de vraag in de markt naar kleinere bedrijfsruimten met relatief lage huisvestingskosten. De gebouwen zijn vooral bedoeld voor startende ondernemers als springplank naar eigen huisvesting, maar voorzien steeds meer in een bredere vraag in de markt. De meeste bedrijven die zijn gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw hebben een beperkte omvang. Ook de overlast naar de omgeving is beperkt; in veel gevallen gaat het om bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Steeds meer bedrijven in de zakelijke dienstverlening maken gebruik van deze huisvesting in bedrijfsverzamelgebouwen.

In de vigerende bestemmingsplannen is een bedrijfsgebouw gedefinieerd als een gebouw dat dient ter uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten. Het bouwkundig splitsen van bedrijven in meerdere zelfstandige units en het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw is op grond hiervan mogelijk. Het realiseren van één pand op meerdere bouwpercelen is op grond van de vigerende regeling niet mogelijk, aangezien dan niet kan worden voldaan aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De vigerende mogelijkheden worden in voorliggend bestemmingsplan gerespecteerd. Zolang splitsing van een bedrijfspand er niet toe leidt dat meerdere bouwpercelen ontstaan, is het dus mogelijk om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Het begrip dat is opgenomen voor een bedrijfsgebouw ('een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte ter uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten') maakt omzetting in een bedrijfsverzamelgebouw rechtstreeks mogelijk. Een pand dat slechts uit twee units bestaat, wordt hierbij niet aangemerkt als bedrijfsverzamelgebouw, maar als een 'gesplitst bedrijfsgebouw'.

Hoewel de realisering van bedrijfsverzamelgebouwen algemeen mogelijk is, is in de regels wel een begrip opgenomen voor bedrijfsverzamelgebouw. Hierin is bepaald dat slechts sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw als het een gebouw betreft op een onverdeeld bouwperceel, waarin drie of meer bedrijven zijn gevestigd. In een bedrijfsverzamelgebouw mogen alle toegelaten milieucategorieën worden gevestigd, inclusief de lagere categorie 1. Om tegemoet te komen aan de wens vanuit de markt om in een bedrijfsverzamelgebouw ook kleine kantoren (zakelijke dienstverlening) te vestigen, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Als voorwaarde geldt dat de kantoren niet groter mogen zijn dan 150 m² en dat maximaal 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik mag zijn ten behoeve van kantoren.

Voor de bestaande kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen is de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen, met daaraan gekoppelde gebruiksregels.

Ofschoon bedrijfsgebouwen niet bedoeld zijn voor opslag door particulieren blijkt dit gebruik in de praktijk in toenemende mate voor te komen (stalling van auto's, caravans etc.). In veel gevallen worden units in bedrijfsverzamelgebouwen hiervoor benut. In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen waardoor dit gebruik mogelijk wordt gemaakt. Hierbij geldt dat opslag voor particulieren uitsluitend plaats mag vinden in een bedrijfsverzamelgebouw, tot maximaal 1/3 van de bedrijfsvloeroppervlakte van het gebouw.

2.4.6 Zakelijke dienstverlening

Het Sociaal Economisch Beleidsplan (2009) kent als uitgangspunt het handhaven van de scheiding tussen kantoren en bedrijven. Aan de oostzijde van de gemeente heeft zich de afgelopen decennia een kantorenpark ontwikkeld. Een uitbreiding van dit kantorenpark op termijn is ook aan de oostzijde voorzien. De huidige positie van het kantorenpark wordt alleen behouden als op andere bedrijvenlocaties de vestiging van zelfstandige kantoren niet mogelijk is of wordt beperkt. Een heroverweging van het beleid is pas aan de orde als de ruimte aan de oostzijde van de gemeente volledig wordt benut. Het hanteren van dit beleid betekent dat op de bedrijventerreinen in beginsel geen zelfstandige kantoren (zakelijke dienstverlening) zijn toegestaan. De bestaande praktijk en de maatschappelijk tendens in de arbeidsmarkt (zie ook paragraaf 2.4.1) vragen om een nuancering.

Op het bedrijventerrein Vosdonk blijft het uitgangspunt dat het gebruik van het pand als zelfstandig kantoor (zakelijke dienstverlening) niet is toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik van ruimten in een bedrijfsverzamelgebouw (kantoren met beperkt personeel) en voor de bedrijfspanden gecombineerd met bedrijfswoning in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein Vosdonk (Kroonstraat, Pauvreweg, Guldenweg). Dit gedeelte van het bedrijventerrein is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn zowel bedrijven als kantoren toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor een kantoor is gemaximeerd op 500 m². Hiermee wordt voorkomen dat grootschalige zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. In bedrijfsverzamelgebouwen zijn via afwijking kantoren toegestaan (zie paragraaf 2.4.5). Op een aantal locaties zijn al kantoren aanwezig in bedrijfsverzamelgebouwen. Voor deze kantoren is de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen. Als gebruiksregels zijn dezelfde regels opgenomen die gelden als voorwaarde bij de afwijking: kantoren mogen maximaal 150 m² groot zijn, waarbij maximaal 1/3 deel van een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik mag zijn als kantoor.

Op het bedrijventerrein is een aantal panden in gebruik bij technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's. Tot op heden zijn deze bedrijven aangemerkt als economisch technologisch verbonden aan andere bedrijven en als zodanig toegelaten. De bestaande rechten moeten worden gerespecteerd.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2' is dan ook geregeld dat dergelijke activiteiten mogen worden gevestigd. Op een aantal locaties binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' zijn zelfstandige kantoren gevestigd. De betreffende percelen zijn aangeduid als 'kantoor', waarbij per perceel een maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoorruimte is vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat de bestaande kantoren worden uitgebreid, waardoor (onder andere uit oogpunt van externe veiligheid) onwenselijke situaties zouden kunnen ontstaan. Als bijlage bij de toelichting is een lijst opgenomen met adressen waar in de huidige situatie kantoren zijn gevestigd.

2.4.7 Detailhandel

Het leefklimaat in gemeenten wordt mede bepaald door het winkelaanbod. Dit aanbod is veelal geconcentreerd in het centrumgebied en in winkelgebieden binnen de woongebieden. Het beleid is er tot op de dag van vandaag op gericht om een ongewenste verschuiving naar locaties buiten woongebieden zoveel mogelijk te voorkomen. Buiten de winkelgebieden is alleen detailhandel toegestaan die kan worden aangemerkt als perifere detailhandel. Het betreft detailhandel in goederen die zich qua ruimtebeslag of milieuhinder minder lenen voor vestiging in een regulier winkelgebied. Tot het PDV-beleid hoort ook woninginrichting. Op de bedrijventerreinen is deze vorm van detailhandel in principe niet toegestaan. Eén en ander is opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie Detailhandel en Horeca (zie paragraaf 2.3.3). De bestaande detailhandel in (onder andere) keukens en sanitair op bedrijventerrein Vosdonk wordt zonder meer gerespecteerd. Uitbreiding van het detailhandelsaanbod in dergelijke zaken wordt echter niet toegestaan.

Een trend in de detailhandel is schaalvergroting; steeds meer winkels willen naar een omvang die moeilijk kan worden ingepast in de gewone winkelgebieden of vanwege de verkeersaantrekkende werking daar minder gewenst zijn. Deze grootschalige winkels zoeken vaak een locatie op een bedrijventerrein. Etten-Leur kiest, in het belang van het winkelhart en de bestaande buurtcentra, voor een grote mate van terughoudendheid voor wat betreft de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen. Naast groothandels (die als bedrijf worden aangemerkt), behoort alleen voor detailhandel die redelijkerwijs niet kan worden gevestigd in het centrumgebied of in de buurtwinkelcentra vestiging op een bedrijventerrein tot de mogelijkheden. In de bedrijfsbestemmingen is volumineuze detailhandel rechtstreeks toegestaan. In het begrip dat voor detailhandel in volumineuze goederen is opgenomen, is aangegeven welke branches mogen worden gevestigd. Het betreft:

- detailhandel in auto's, vrachtauto's en landbouwwerktuigen (inclusief verkoop van losse onderdelen en accessoires als nevenactiviteit);
- detailhandel in caravans, boten en tenten (inclusief verkoop van losse onderdelen en accessoires als nevenactiviteit);
- detailhandel in banden;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen (met uitzondering van motorbrandstoffen).

Detailhandel in meubels, woninginrichting, keukens en sanitair is uitgesloten, aangezien nieuwvestiging van deze branches op Vosdonk conform het gemeentelijk beleid niet gewenst is. De bestaande detailhandelsvestigingen in keukens, sanitair en parket zijn positief bestemd.

Voor alle overige vormen van detailhandel geldt een verbod. Er zijn afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de volgende detailhandelsactiviteiten:

- productiegebonden detailhandel (tot maximaal 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijf);
- detailhandel in grove bouwmaterialen (alleen bij een minimum bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m²);
- detailhandel in motoren, al dan niet in combinatie met scooters en brommers (alleen bij een minimum bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m²).

In de huidige situatie zijn op een aantal locaties detailhandelsvestigingen aanwezig die niet passen in de branches die rechtstreeks zijn toegestaan. Om deze activiteiten positief te bestemmen, is op de betreffende percelen een aanduiding opgenomen. In de regels is bepaald dat de huidige detailhandelsbranche mag worden uitgeoefend. Als bijlage bij de toelichting is een lijst opgenomen met adressen waar in de huidige situatie detailhandel is gevestigd die niet onder de algemeen toegestane branches valt. Naast deze detailhandelsactiviteiten zijn op Vosdonk twee verkooppunten voor motorbrandstoffen gevestigd. Ter hoogte van het transferium is een benzineverkoop punt gevestigd waar ook lpg wordt verkocht. Deze benzinepomp is aangeduid als 'verkoop punt motorbrandstoffen met lpg'. Aan de Lokkerdreef is een benzinepomp gevestigd die werkt met een pasjessysteem en daardoor niet voor eenieder toegankelijk is. Dit benzineverkoop punt is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verkoop punt motorbrandstoffen zonder tankshop'. Nieuwvestiging van benzineverkoop punten is niet aan de orde. Op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) zijn benzineverkoop punten dan ook niet opgenomen.

Op bedrijventerrein Vosdonk komen ook postorderbedrijven en (in toenemende mate) internetwinkels voor. Het betreft bedrijven waar opslag van goederen plaatsvindt en van waaruit goederen worden gedistribueerd. Er is geen sprake van fysiek klantencontact. Om die reden moeten deze bedrijven worden aangemerkt als distributiebedrijven en niet als detailhandelsvestigingen. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn ingevolge de regels van de bedrijfsbestemmingen algemeen toegestaan. Doordat detailhandel in de gebruiksregels is uitgesloten, wordt voorkomen dat de bedrijven uitgroeien tot detailhandelsvestigingen.

2.5 Conclusie

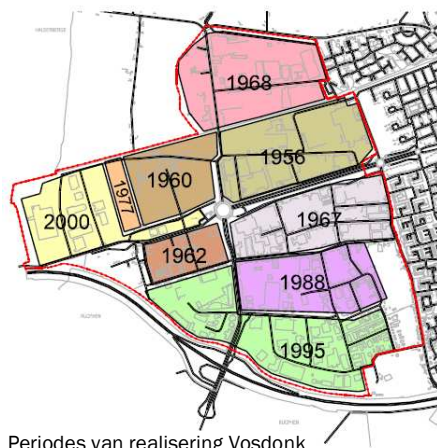
Gelet op de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals hiervoor is aangegeven, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Voorliggende actualisering van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Vosdonk past binnen dit streven. Het relevante provinciale en gemeentelijke beleid is vertaald in de bestemmingsregeling.

3 Huidige situatie

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie in het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten.

3.1 Algemeen

Het bedrijventerrein Vosdonk ligt aan de westzijde van het stedelijk gebied van Etten-Leur. Vosdonk is vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw uitgegroeid tot de huidige omvang. Het bedrijventerrein kan worden gekenmerkt als een gemengd bedrijventerrein. Bedrijventerrein Vosdonk moet worden gezien als het economische hart van de gemeente. Het terrein biedt werkgelegenheid aan ruim 9.000 personen uit Etten-Leur en de regio. De werkgelegenheid varieert van productiearbeid tot werk voor hoger opgeleiden (aansturen van processen, ontwikkelen van logistieke systemen, laboratoriumwerk). Het leegstandspercentage bedraagt 3-4% en ligt daarmee onder de norm voor frictieleegstand van 5%. De markt geeft aan dat een hoger leegstandspercentage wenselijk is om natuurlijke dynamiek op gang te houden en mogelijk te maken. Momenteel loopt het percentage licht op onder invloed van de economische recessie.



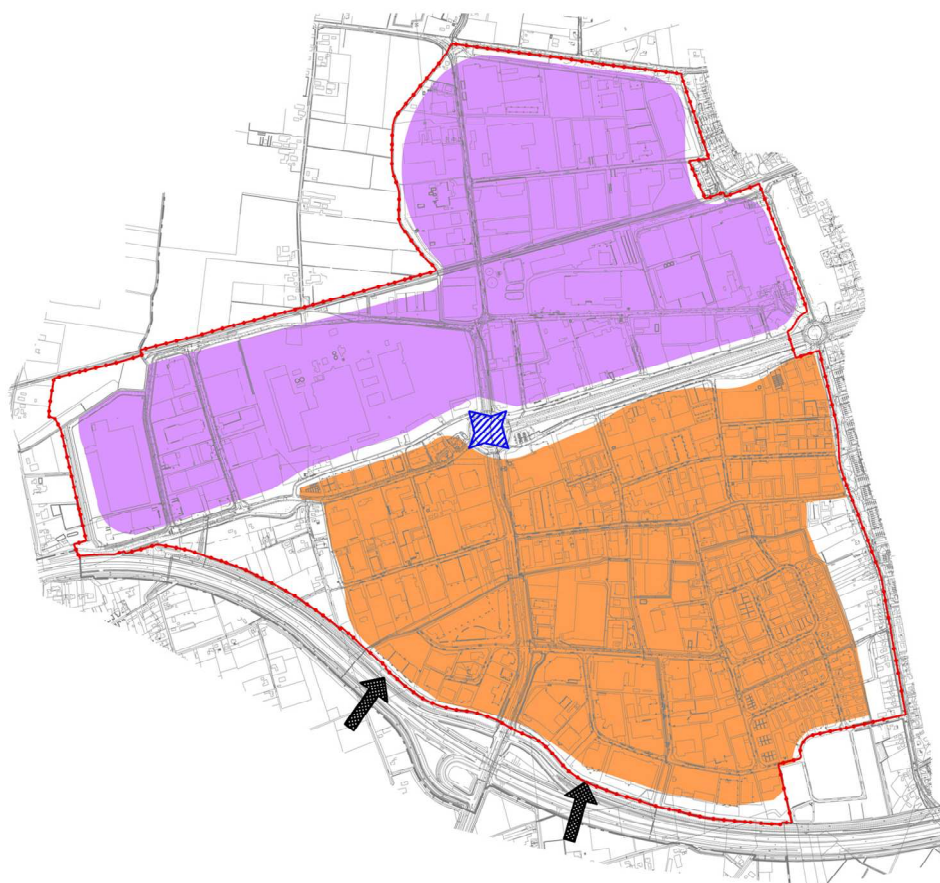
Periodes van realisering Vosdonk

Het bedrijventerrein Vosdonk kent een sterke dynamiek. De functie van het terrein kan alleen worden behouden als vernieuwing plaatsvindt. Dat geldt voor de oudere delen en delen die inefficiënt werden gebruikt. In de jaren negentig van de vorige eeuw is een plan van aanpak opgesteld dat de basis dient voor de vernieuwing: het Masterplan Vosdonk. Dit plan is grotendeels gerealiseerd en heeft op sommige locaties geleid tot grootschalige herstructurering en het volledig herinrichten van het openbaar gebied. Dit illustreert het belang dat Etten-Leur hecht aan de economische functie van het bedrijventerrein Vosdonk. De dynamiek blijkt tevens in veranderingen qua bedrijfsactiviteit. Het aandeel bedrijven in de industriële productie neemt af; daartegenover staat een toename van bedrijven in de maintenance (onderhoud), bedrijven in de transportsector en bedrijven met een meer dienstverlenend karakter.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Bebouwing

De huidige omvang van het bedrijventerrein Vosdonk is ontstaan door regelmatige uitbreiding. Het oudste deel van het bedrijventerrein bevindt zich tussen de Roosendaal-seweg en de spoorlijn. De ligging aan het toenmalig tracé van rijksweg 58 was bepalend voor het succes en de verdere groei van het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde van de rijksweg werd ook bedrijventerrein ontwikkeld. Na omleiding vormt de huidige rijksweg nu de zuidgrens van het bedrijventerrein. De noordgrens is de Hoevenseweg.



Legenda	
plangrens	
Grootschalige bedrijfsterreinen	
Kleinschalige bedrijfsterreinen	
centraal knooppunt	
zichtlocatie rijksweg	

Vosdonk Ruimtelijke Structuur

December 2010
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

De oostzijde van het bedrijventerrein grenst direct aan het woongebied van Etten-Leur; de westzijde wordt gevormd door de Laakse Vaart, de spoorlijn, de Kibbelvaart en de grens met de gemeente Halderberge.

Aan het begin van deze eeuw is het toenmalig tracé van de rijksweg opnieuw ingericht als lokale oost-westweg. De weg is onderdeel van de westelijke entree van de gemeente en verbindt het stedelijk gebied met afslag 19 van rijksweg 58. Een centraal punt op deze route is de rotonde aan het Vossendaal. Deze rotonde ligt niet alleen centraal op de oost-westroute maar ook op de noord-zuidroute. Aan de westzijde van de rotonde zijn een tankstation en transferium aanwezig.

Aan de noordwestzijde van de rotonde is het bedrijf Isover prominent aanwezig: qua omvang én personeelsbestand het grootste bedrijf op het bedrijventerrein. Dit geldt ook voor de uitstraling van het bedrijf; de schoorsteen bepaalt de skyline van Etten-Leur aan de westzijde. Het bedrijf is ook kenmerkend voor het verschil in karakter tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het bedrijventerrein. Aan de noordzijde zijn vooral de zwaardere bedrijven gevestigd op grote bedrijfskavels; aan de zuidzijde heeft het bedrijventerrein een kleinschaliger karakter. In het zuidoostelijk deel vormt een combinatie van wonen en werken een overgang naar het aangrenzend woongebied. In ruimtelijk opzicht is in dit deel een ruime afstand tot de aangrenzende woonwijk aangehouden. In het zuidwesten bevinden zich aan de Hoge Donk nog enkele agrarische percelen met woonbebouwing. Hoewel dit gebied wordt ingesloten door het bedrijventerrein en de rijksweg 58, kent het gebied door de weilanden en opgaand groen een landschappelijk karakter.

De zone langs de rijksweg is ontwikkeld als zichtlocatie; ter hoogte van het bedrijventerrein is de geluidswal langs de rijksweg niet overal doorgetrokken. Het passerend verkeer heeft zo zicht op het bedrijventerrein. Omdat de bedrijven het visitekaartje vormen voor de gemeente is extra aandacht gevraagd voor de architectonische vormgeving van de gebouwen.

De meeste gebouwen op het bedrijventerrein Vosdonk bestaan uit één of twee lagen; een enkel pand bestaat uit meerdere lagen. De bouwhoogtes variëren van 10 tot 25 meter (met uitzondering van enkele hogere bouwwerken, zoals schoorstenen).

3.2.2 Groenstructuur

De hoofdontsluitingsfunctie van de Roosendaalseweg wordt benadrukt door een dubbele bomenrij langs beide zijden van de weg. De bomenrijen staan in ruime groene bermen. De weg vormt met haar groene uitstraling een uitzondering, want over het algemeen komt er, behalve enkele braakliggende percelen, weinig groen voor op het bedrijventerrein. Wel vormt het woongebiedje aan de Hoge Donk een groter groengebied in de zuidwesthoek van het plangebied.

Het meeste groen bevindt zich aan de randen van het bedrijventerrein. Zo vormt aan de zuidzijde een dubbele bomenrij op de geluidswal langs de rijksweg een groene afscheiding van het bedrijventerrein en aan de noordzijde de laanbeplanting langs de Hoefenseweg. Langs deze weg bevindt zich, binnen de grenzen van het plangebied, een groenzone die een retentiefunctie heeft.

Op de grens met de woongebieden De Grient, Centrum-West en Grauwe Polder zijn verschillende groenelementen aanwezig. De Oude Leemputten, ten oosten van de Heistraat, heeft zich ontwikkeld als een natuurgebiedje. In het zuidoosten is tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Grauwe Polder een brede onbebouwde zone aanwezig. Deze zone fungeert deels als retentievoorziening.



Legenda	
plangrens	
hoofdbomenstructuur	
hoofdstructuur	
vlakelementen	
groene buffer	

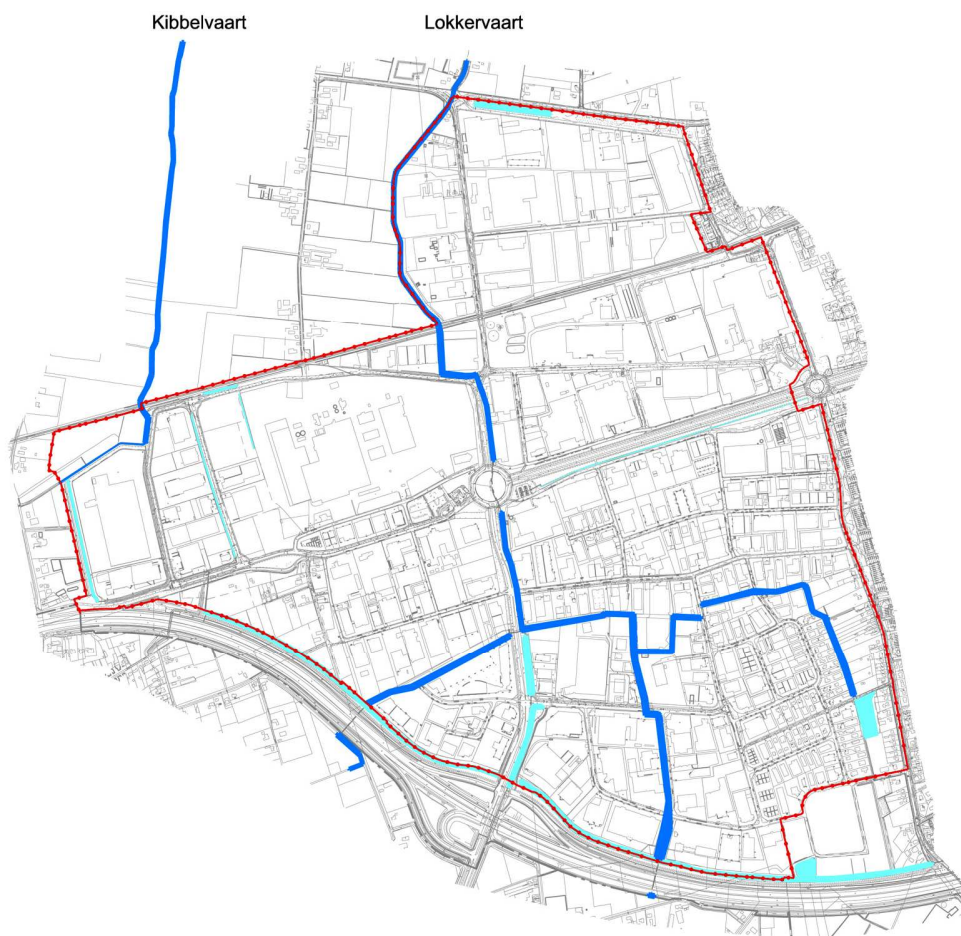
Vosdonk Hoofdgroenstructuur




December 2010
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

De overgang met het buitengebied in de westpunt van het bedrijventerrein vindt geleidelijk plaats, door middel van een wal die de bedrijfsbebouwing omsluit.

3.2.3 Waterstructuur

Centraal door het plangebied loopt de Lokkervaart, deels parallel aan de wegen Vossondaal en Vosdonk. De watergang is als open water aanwezig, maar is voor een deel ook overkluisd. Ter hoogte van de Vosdonk splitst de Lokkervaart zich in twee stromen. Aan de westzijde loopt de watergang door achter de percelen aan de zuidzijde van de Nieuwe Donk. Aan de oostzijde is het verloop van de watergang grilliger.



Legenda	
plangrens	
structurele watergang	
retentie / wadi	

Vosdonk Waterstructuur

December 2010
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

De Lokkervaart gaat ten noorden van het bedrijventerrein over in de Laakse Vaart en mondt uiteindelijk uit in de Mark. De Lokkervaart is van belang voor de waterstructuur van het bedrijventerrein. De watergang vangt water op vanuit het bedrijventerrein en vanuit het landelijk gebied ten zuiden van de rijksweg. Ook is de retentievoorziening ten zuiden van het Stuiverpad met de watergang verbonden. Via stuwen wordt de afvoer van het water geregeld. Een tweede watergang die voor het bedrijventerrein van structureel belang is, is de Kibbelvaart. Deze vaart vormt aan de noordwestzijde de grens van het bedrijventerrein. De watergang maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingzone. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vosdonk-West is hiermee al rekening gehouden. Verder zijn langs de rijksweg en de spoorbaan afwateringsloten aanwezig.



Legenda	
plangrens	
rijksweg	
gebiedsontsluitingsweg A	
gebiedsontsluitingsweg B	
Erftoegangsweg 50km	
Erftoegangsweg 30km	
Spoorweg	

Vosdonk Verkeer

December 2010
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Etten-Leur

Een dergelijke sloot bevindt zich ook aan de zuidzijde van de Roosendaalseweg. De functie van deze sloot zal in de toekomst worden verruimd (retentie). Op het plandeel Vosdonk-West zijn langs de wegen in de groenstroken wadi's aangelegd. Deze wadi's vangen het gebiedseigen hemelwater op. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die overbouwning van de watergang ten oosten van het perceel Munnikenheiweg 47 mogelijk maakt. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is onder andere opgenomen dat de inhoud van de retentievijver niet minder mag bedragen dan 1.650 m³ en dat een vrije doorvaarthoogte van minimaal 2,5 meter behouden moet blijven.

3.2.4 Verkeersstructuur

Bedrijventerrein Vosdonk beschikt over een directe ontsluiting op rijksweg 58, via afslag 19. De daarop aansluitende weg Vosdonk maakt onderdeel uit van de zogeheten Kleine Ring: een stelsel van gebiedsontsluitingswegen (categorie A). Ook de Roosendaalseweg, de Heistraat, de Kattestraat en de Hoeveneseweg maken onderdeel uit van de Kleine Ring. Het Vossendaal en de weg Grauwe Polder fungeren ook als gebiedsontsluitingsweg. Binnen de lokale verkeersafwikkeling zijn deze wegen van een lagere orde en derhalve aangewezen tot gebiedsontsluitingsweg categorie B. De Mon Plaisir is aangewezen als een erftoegangsweg met een 50 km/h-regime. Alle andere wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen met een 30 km/h-regime. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 4 juli 2005 deze functies aan de wegen toegekend.

De gebiedsontsluitingswegen zijn voorzien van fietspaden. Op het bedrijventerrein is verder een fietspad aanwezig langs de Mon Plaisir. Het Stuiverpad vormt een snelle fietsroute tussen Grauwe Polder en de Pauvreweg. Op de geluidswal langs de rijksweg is eveneens een fietspad aanwezig.

Het bedrijventerrein Vosdonk wordt doorsneden door de spoorlijn Breda - Roosendaal. Ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich een raccordement, waardoor de bedrijfspercelen aan weerszijden van de Oude Kerkstraat zijn aangesloten op de spoorlijn. Hoewel het raccordement in onbruik is geraakt, is het in de toekomst mogelijk om deze aansluiting (indien daar behoefte aan is) weer in gebruik te nemen. De betreffende gronden zijn mede aangeduid als 'railverkeer'.

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Bedrijven

Op Vosdonk-Noord (ten noorden van de Roosendaalseweg en Nijverheidsweg) bevinden zich voornamelijk bedrijven van milieucategorieën 3.1 tot met 4.2. Isoever wordt ingedeeld in categorie 5.1. Een beperkt aantal bedrijven hoort tot de lagere categorieën 1 en 2. Deels zijn deze bedrijven gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. Van de bedrijven in de categorieën 1 of 2 die in een eigen pand zijn gevestigd, geldt dat deze na genoeg allemaal zijn gevestigd op een perceel met een omvang van meer dan 5.000 m².

Vosdonk-Zuid (ten zuiden van de Roosendaalseweg en Nijverheidsweg) kent een breed scala van bedrijven in de categorieën 1 t/m 4.2. De categorieën 4.1 en 4.2 zijn beperkt vertegenwoordigd. De bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn voornamelijk verspreid aanwezig. In het oostelijk deel bevindt zich wel een kleine concentratie van bedrijven in deze lichte categorieën. De omvang van het bedrijfsperceel bedraagt in dat geval minder dan 5000 m². Ook in Vosdonk-Zuid zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig waarin bedrijven in de lagere categorieën zijn gevestigd. De meeste detailhandelsvestigingen bevinden zich op Vosdonk-Zuid, met een concentratie langs de Vosdonk, ter hoogte van de afslag van de rijksweg. Het accent ligt op de verkoop van bouwmaterialen, keukens, sanitair, bouwonderdelen en dergelijke. Verder is de verkoop van auto's en aanverwante goederen goed vertegenwoordigd.

Naast de gebruikelijke bedrijven treft men op het bedrijventerrein Vosdonk bedrijven aan die louter gericht zijn op administratief werk (boekhouden, makelaars in effecten en/of in roerende goederen), technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus, audiovisuele studio's, arbeidsbemiddeling, arbodiensten, organisatieadviesbureaus en beveiligingsbedrijven. De meeste van deze bedrijven zijn gevestigd in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Vosdonk. Ongeveer de helft van deze bedrijven is gehuisvest in een bedrijfsverzamelgebouw; de andere helft heeft een eigen pand.

3.3.2 Wonen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan komen zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen voor. De meeste bedrijfswoningen bevinden zich in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein, langs de Kroonstraat, Pauvreweg en Guldenweg. De bedrijfswoningen zijn grotendeels los van het bedrijfspand gebouwd; een enkele woning is in het pand geïntegreerd. Als bijlage bij de toelichting is een overzicht opgenomen met de bedrijfswoningen en burgerwoningen die zich op het bedrijventerrein bevinden.

In het zuidoosten staan op de rand van het bedrijventerrein vrijstaande burgerwoningen langs de westzijde van de Grauwe Polder (twee lagen met kap). De tuinen van de woningen zijn vrij diep en worden gebruikt als moestuin of voor het houden van paarden en ander kleinvee. Verder zijn langs de Oude Kerkstraat nog drie burgerwoningen aanwezig. In de zuidwesthoek ligt het woonbuurtje Hoge Donk, ingeklemd tussen het bedrijventerrein en de rijksweg. In dit buurtje zijn zestien vrijstaande woningen aanwezig. De woning Hoge Donk 40 is een rijksmonument. De woningen liggen verspreid tussen bosperceeltjes en weilandjes met enkele houtwallen.

Op het perceel Nijverheidsweg 59 (in het woonbuurtje Hoge Donk) is realisering van een bedrijfsloods voorzien, ten behoeve van de stalling van voertuigen en daarmee verband houdende opslag van goederen. Dit initiatief is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen, met de aanduiding 'bedrijfswoning' zodat de huidige woning behouden kan blijven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat op de overige woonpercelen in de Hoge Donk een vergelijkbare ontwikkeling kan worden toegestaan.

4 Milieu en duurzaamheid

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Externe veiligheid

Zowel bedrijven met activiteiten met gevaarlijke stoffen als transportroutes (boven- en ondergronds) kunnen een risico voor de (directe) omgeving met zich meebrengen. Elke gemeente is verplicht een beleid te formuleren om de veiligheid voor de burger te verbeteren. Het gemeentelijk beleid omtrent externe veiligheid is geformuleerd in de nota Externe Veiligheid (raadsbesluit van 15 december 2008).

4.1.1 Algemeen

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Het thema heeft dus betrekking op de veiligheid van derden die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar wel risico's kunnen lopen. Het doel van het besluit is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totaal aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en herzien van bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden gekozen hoe deze grens- en richtwaarden in het bestemmingsplan worden verankerd. Bij het ordenen met veiligheidselementen moeten in ieder geval worden betrokken:

- de wettelijke normstelling;
- het gemeentelijk externe veiligheidbeleid;
- de verantwoordingsplicht groepsrisico (art. 13 Bevi);
- het tijdsaspect (welke veranderingen zijn gedurende de planperiode te verwachten).

In de nota Externe Veiligheid (2008) is een aantal aanbevelingen gedaan die van belang zijn bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen alsmede het formuleren van beleidsuitgangspunten ten behoeve van deze herziening. De nieuwe bestemmingsplannen dienen Bevi-proof te zijn, oftewel moeten de toets aan het Bevi kunnen doorstaan.

Het veiligheidsbeleid maakt een onderscheid tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Voor de beoordeling van het plaatsgebonden risico (PR) bestaat een stelsel van richt- en grenswaarden. Grenswaarden zijn juridisch harde normen waarvan niet mag worden afgeweken. Richtwaarden dienen zoveel mogelijk te worden nageleefd, afwijking is (mits gemotiveerd) mogelijk. De normstelling bij het plaatsgebonden risico richt zich op kwetsbare objecten (woningen, scholen, grote kantoren, ziekenhuizen etc.) en beperkt kwetsbare objecten (verspreid liggende woningen, bedrijfsgebouwen, kleine kantoren etc.). Het verschil tussen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar wordt bepaald door de verblijfstijd van personen, de kwetsbaarheid van personen en het aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig is.

Het beleid voor het groepsrisico (GR) is gericht op het voorkomen van groepen slachtoffers en daarmee samenhangende maatschappelijke ontwrichting. De omvang van het groepsrisico wordt bepaald door de personendichtheid binnen het invloedsgebied. Voor de beoordeling van het groepsrisico bestaat geen norm. Wel bestaat de verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat in een bestemmingsplan, conform de in de regelgeving opgenomen kaders, de wijziging – de toename – van het groepsrisico moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Met name zal hierbij aandacht moeten worden besteed aan de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een incident.

4.1.2 Risicovolle Inrichtingen

Op bedrijventerreinen zijn de (aanvullende) eisen op het gebied van plaatsgebonden risico en groepsrisico minder scherp dan in woonwijken. Op bedrijventerreinen wil de gemeente ruimte scheppen voor economische ontwikkeling en werkgelegenheid. Dit wordt acceptabel geacht omdat bedrijventerreinen juist zijn bestemd voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten met het doel om die ruimtelijk te scheiden van woonfuncties. In het algemeen is er sprake van goed zelfredzame mensen en professionele organisaties die ook moeten voldoen aan regelgeving op het gebied van onder meer bedrijfsomstandigheden en brandveiligheid. Er zijn ruime wegen die de zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en de bestrijdbaarheid ten goede komen. Het ontstaan van nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) en de uitbreiding daarvan dienen te worden tegengegaan.

Een toename van het groepsrisico en overschrijding van de oriëntatiewaarde is in beginsel acceptabel, mits in de verantwoordingsplicht van het groepsrisico voldoende dan wel extra aandacht wordt besteed aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Bedrijfsgebouwen worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar. Een uitzondering vormen bedrijfsgebouwen met groepen met minder zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, minder validen etc.). De gemeente Etten-Leur heeft besloten om zelfstandige kantoren met een maximum van 1.500 m², in drie bouwlagen en geen maximum aan aanwezigen als beperkt kwetsbaar te beschouwen. Bedrijfspannen met kantoorruimten (ook groter dan 1.500 m²) worden niet als kantoorgebouwen aangemerkt.

Op het bedrijventerrein Vosdonk zijn negen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Op onderstaande percelen is sprake van een Bevi-inrichting:

- Nijverheidsweg 102;
- Daalderweg 16;
- Soevereinstraat 9;
- Lokkerdreef 41;
- Munnikenheiweg 63;
- Oude Kerkstraat 4;
- Parallelweg 1;
- Vossendaal 11;
- Hermelijnweg 25.

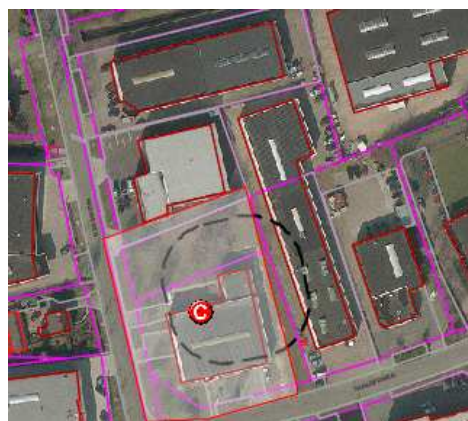
Deze percelen zijn op de verbeelding aangeduid als 'risicovolle inrichting'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn risicovolle inrichtingen toegestaan. Op andere locaties is nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen niet rechtstreeks mogelijk. Via afwijking kunnen nieuwe risicovolle inrichtingen worden toegestaan. Voorwaarde hiervoor is dat de PR 10^{-6} contour van de inrichting geheel op het eigen perceel en/of de openbare ruimte ligt; de PR 10^{-6} contour mag derhalve niet over percelen van derden liggen. Daarnaast dient bij wijziging van het bestemmingsplan het groepsrisico te worden verantwoord.

Slechts bij een beperkt aantal bedrijven op Vosdonk is in de huidige situatie sprake van een PR 10^{-6} -contour die reikt tot buiten het terrein van de inrichting zelf. Het betreft de volgende bedrijven.

- Ipg-station Tamoil: Nijverheidsweg 102 (PR 10^{-6} -contouren van 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuilen);
- Lely Coatings: Daalderweg 16 (75 meter vanaf PGS 15-2 opslagruimte);
- PCO Europe BV: Soevereinstraat 9 (80 meter vanaf PGS 15-2 opslagruimte);
- Sun Chemical: Lokkerdreef 41 (20 meter vanaf PGS 15-2 opslagplaats; marginaal over terrein burenen).



PR 10-6-contouren rond Tamoil



PR 10-6-contour rond Lely Coatings



PR 10-6-contour rond PCO Europe BV

Binnen de PR 10⁻⁶-contouren zijn geen kwetsbare objecten gesitueerd. Er is derhalve geen sprake van een saneringssituatie. Wel is binnen de contouren een aantal beperkt kwetsbare objecten (bedrijfsgebouwen) aanwezig. Gelet op de ligging van deze objecten (op een bedrijventerrein), de goede zelfredzaamheid en de goede bereikbaarheid en bestrijdbaarheid wordt deze situatie geaccepteerd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶-contouren niet mogelijk. De contouren vallen namelijk over bestemmingen ('Bedrijventerrein - 1', 'Bedrijventerrein - 2', 'Groen' en 'Verkeer') waarbinnen de realisering van kwetsbare objecten niet mogelijk is. Het is daarom niet zinvol om de contouren op de verbeelding op te nemen. Dit voorkomt bovendien dat het bestemmingsplan moet worden herzien of gewijzigd op het moment dat één van de PR 10⁻⁶-contouren wordt aangepast.

Op dit moment is er geen sprake van een saneringssituatie. De aanwezigheid van de risicovolle inrichtingen levert derhalve geen belemmering op voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Om het ontstaan van nieuwe saneringssituaties te voorkomen, is de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen in de bedrijfsbestemmingen niet rechtstreeks toegestaan. Via afwijking kan een risicovolle inrichting worden gevestigd, maar slechts als de PR 10⁻⁶-contour binnen de grens van de inrichting en/of over het openbaar gebied ligt en het GR verantwoord wordt geacht. De bestaande risicovolle inrichtingen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'risicovolle inrichting'.

4.1.3 Transport per rail

Op landelijk niveau is regelgeving in voorbereiding omtrent de externe veiligheid langs spoorwegen (Basisnet Spoor). Op basis van deze regelgeving gelden langs het spoor op termijn veiligheidszones die zullen variëren van 0 tot 30 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De uiteindelijke breedte van die zone wordt bepaald door de maximale 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico die wordt berekend indien het vervoer de toegestane risicoruimte volledig benut. Dit is de grens waarbinnen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen gebouwd mogen worden. Naast de veiligheidszones wordt naar verwachting langs spoorlijnen waarover veel zeer brandbare vloeistoffen worden vervoerd, tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld ter breedte van 30 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Bouwen in dit gebied is mogelijk, mits voldoende en zorgvuldig beargumenteerd. Tenslotte moeten gemeenten indien zij nieuwe bebouwing binnen 200 meter van het spoor mogelijk willen maken, de hoogte van het groepsrisico verantwoorden en de mogelijkheden van zelfredzaamheid en hulpverlening daarbij in beeld brengen.

Zolang bij de herziening van het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden worden geschapen waardoor het GR kan toenemen, hoeft het GR niet te worden verantwoord. Dit geldt ook voor voorliggend bestemmingsplan, dat een conserverend karakter heeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

4.1.4 Transport over de weg

Ook voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt dat er landelijke regelgeving (Basisnet in voorbereiding is. Op grond van de concept-regeling wordt de conclusie getrokken dat langs rijksweg 58 geen veiligheidszone geldt. De reden is dat de PR 10^{-6} -contour op de weg ligt (dus 0 meter) en de verwachting voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit tracé niet zodanig is dat dit zal veranderen. Wel geldt ook hier een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Tenslotte moeten gemeenten indien zij bebouwing binnen 200 meter van de weg mogelijk willen maken, de hoogte van het groepsrisico verantwoorden en de mogelijkheden van zelfredzaamheid en hulpverlening daarbij in beeld brengen.

Ook hier geldt dat zolang in de herziening van een bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden worden geschapen (waardoor het GR kan toenemen) geen verantwoording hoeft te worden afgelegd. Een berekening hoeft dan niet te worden uitgevoerd.

4.1.5 Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit verplicht gemeenten om buisleidingen op te nemen in bestemmingsplannen. Met de invoering van het besluit vervalt de circulaire Zoning langs hogedrukaardgasleidingen (1984). De circulaire gaf veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden. Het nieuwe besluit kent een grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

De aanwezigheid van een gasleiding langs het spoor maakt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen relevant is voor het plangebied is. De leiding heeft een diameter van 265 mm en een druk van 40 bar. Er is geen sprake van een PR 10⁻⁶-contour. Conform het Bevb heeft deze leiding een belemmeringszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Overigens zijn er voornemens om deze leiding binnen de planperiode buiten werking te stellen en te verwijderen.

De belemmeringszone van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Gas'. Bescherming van de leiding is geregeld via een bouwverbod (met afwijkingmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen, als de leiding buiten gebruik is gesteld en/of is verwijderd.

4.1.6 Verantwoording groepsrisico

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1.2 zijn binnen het plangebied negen inrichtingen gevestigd die onder de reikwijdte van het Bevi vallen. Slechts bij vier bedrijven is sprake van een PR 10⁻⁶-contour buiten de perceelsgrens. De invloedsgebieden van alle risicovolle bedrijven liggen volledig binnen het plangebied; er is geen sprake van een invloedsgebied over een woonwijk.

In de omgevingsvergunningen (milieuvergunningen) van de Bevi-bedrijven is reeds ingegaan op het groepsrisico. Daaruit blijkt dat het groepsrisico in alle gevallen ruimschoots beneden de oriëntatiewaarde blijft. Bedrijfsactiviteiten zijn niet statisch en kunnen op basis van vergunningen ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wijzigen. Binnen dat wettelijke kader wordt rekening houdend met de omgeving en worden eisen gesteld aan de risicobronnen. De verantwoording van het groepsrisico in het kader van het bestemmingsplan voor een bedrijventerrein (art. 13 Bevi) dient dan ook in dat licht plaats te vinden.

De dichtheid van personen op het bedrijventerreinen Vosdonk bedraagt gemiddeld circa 20 werknemers per hectare. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waardoor het groepsrisico niet toeneemt ten gevolge van de vaststelling van het plan. In het algemeen is sprake van goed zelfredzame personen en professionele organisaties die moeten voldoen aan regelgeving op het gebied van onder meer arbeidsomstandigheden en veiligheid. Er zijn ruime wegen die de zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en de bestrijdbaarheid ten goede komen. Het ontstaan van nieuwe kwetsbare objecten en de uitbreiding daarvan wordt planologisch zoveel mogelijk tegengegaan. Het groepsrisico wordt daarmee verantwoord geacht.

Ook in het kader van de verantwoording van het groepsrisico vanwege de gastransportleidingen (zie paragraaf 4.1.5) geldt dat de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen toename van het groepsrisico tot gevolg heeft. Omdat sprake is van een conserverend plan zal de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de gasleidingen niet toenemen.

Daarnaast geldt, net als voor de Bevi-inrichtingen, dat op het bedrijventerrein in het algemeen sprake is van goed zelfredzame personen en professionele organisaties, dat de ruime wegen de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid ten goede komen en dat voorliggend bestemmingsplan het ontstaan en de uitbreiding van kwetsbare objecten zoveel mogelijk tegengaat.

4.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is grotendeels vastgelegd in de Wet geluidhinder. In het plangebied dient rekening te worden gehouden met industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Daarnaast is sprake van luchtvaartverkeerslawaai vanwege het nabijgelegen vliegveld Seppe. Het wettelijke kader hiervoor wordt niet gevormd door de Wet geluidhinder, maar door de regelgeving op het gebied van luchtvaart. In paragraaf 4.10 wordt hier nader op ingegaan. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen en bedrijventerreinen.

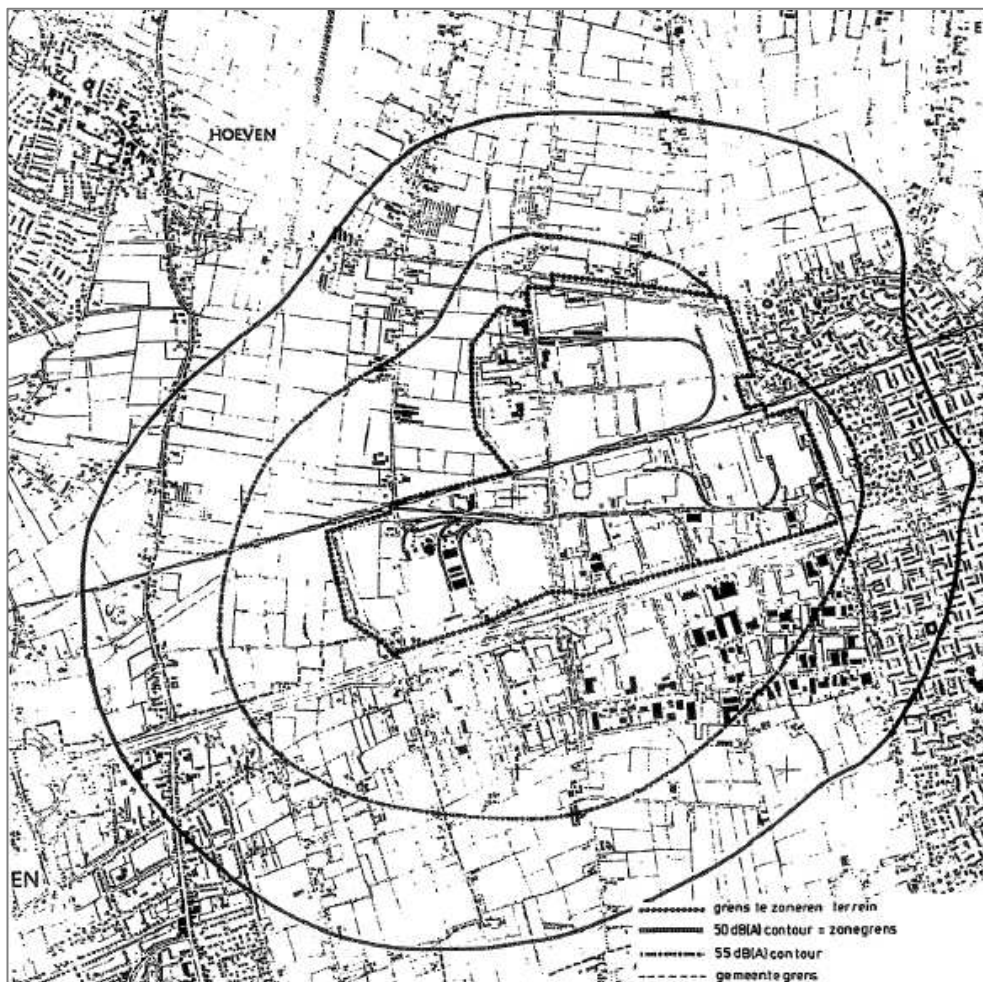
4.2.1 Industrielawaai

Een bedrijventerrein waar vestiging mogelijk is van bedrijven die horen tot het Besluit omgevingsrecht onder D bijlage 1 (zogenaamde 'grote lawaaimakers') moet worden gezoneerd. Een gezoneerd bedrijventerrein is een terrein of een gedeelte daarvan waarop zich bedrijven bevinden of worden toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Rondom een gezoneerd bedrijventerrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het bedrijventerrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van het gebied en moet ingevolge de Wet geluidhinder worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De 55 dB(A)-contour geeft de grens aan tot waar in principe gevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Indien de gevelbelasting voor deze objecten als van gevolg van activiteiten op het gezoneerde bedrijventerrein meer bedraagt dan 50 dB(A), maar maximaal 55 dB(A), dan is voor realisatie van een geluidsgevoelige bestemming een ontheffing nodig. Deze ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend.

Voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de omgevingsvergunning voor milieu (milieuvergunning) of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer (Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, oftewel het Activiteitenbesluit). In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidsniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Slechts op een beperkt deel van het bedrijventerrein Vosdonk is de vestiging van bedrijven behorend tot het Besluit omgevingsrecht onder D bijlage 1 toe gestaan. Bij Koninklijk Besluit van 19 juli 1990 is een zone bepaald aan de hand van de geluidemissie van de betrokken bedrijven.

Voor woningen gelegen binnen de 55 dB(A)-contour is de zogenaamde Maximaal Toegestane geluidsbelasting (MTG) vastgesteld. Een MTG is de hoogst toegestane geluidsbelasting op de gevels van de omliggende woningen. De MTG is vastgesteld voor die woning die ten tijde van het zonebesluit een belasting hadden van 55 dB(A) met een maximum van 65 dB(A). Nieuwe woningen (of andere geluidsgevoelige gebouwen) zijn niet toegestaan binnen de 50 dB(A)-contour. Dit beperkt de mogelijkheden voor de bouw van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein, maar ook voor nieuwbouw van woningen in het omringend landelijk en stedelijk gebied.



Zonebesluit Vosdonk

Sinds de vaststelling van het Koninklijk Besluit vindt zonebeheer plaats aan de hand van de omgevingsvergunningen voor milieu. Uit dit zonebeheer blijkt dat de daadwerkelijke geluidproductie is verminderd; de contouren kunnen in beginsel worden aangepast. In het kader van de herziening van voorliggend bestemmingsplan voor het bedrijventerrein wordt echter geen aanpassing overwogen. De aanpassing kan wel aan de orde komen bij de ontwikkeling van het gebied Hoge Haansberg.

In voorliggend bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee bedrijfsbestemmingen.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' mogen geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden gevestigd. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' is dit niet toegestaan. De geluidzone rond het bedrijventerrein is, voor zover gelegen binnen het plangebied, opgenomen als 'geluidzone - industrie'. Het betreft de gronden tussen de grens van het gezoneerde bedrijventerrein (de bestemming 'Bedrijventerrein - 1 inclusief bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen) en de 50 dB(A)-contour.

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Als gevolg van artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De meeste wegen op het bedrijventerrein Vosdonk hebben een maximale snelheid 30 km/uur. Uitzondering hierop zijn de Vosdonk, Vossendaal, Roosendaalseweg, Hoevensweg, Kattestraat, Heistraat, Grauwe Polder en de Mon Plaisir; op deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. De daarbij behorende geluidszones vallen in het plangebied. Dat geldt ook voor de geluidzone langs de rijksweg. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Omdat er in de nabijheid van de wegen geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, kan een akoestisch onderzoek achterwege worden gelaten.

4.2.3 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt deels binnen de zones van de spoorlijn Breda – Roosendaal. Om dezelfde reden als bij wegverkeerslawaai het geval is, hoeft ook ten gevolge van railverkeerslawaai geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen van belang. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat er naast de autonome groei geen rekening gehouden hoeft te worden gehouden met eventuele ingrijpende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van dit bestemmingsplan per saldo gelijk blijft. Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wet milieubeheer kan een conserverend bestemmingsplan worden vastgesteld, zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

4.3.2 Huidige luchtkwaliteit

Op basis van de huidige luchtkwaliteitgegevens worden nergens in Etten-Leur luchtkwaliteitsgrenswaarden uit de Wet milieubeheer overschreden. Enkele bedrijven –in het bijzonder op bedrijventerrein Vosdonk– hebben een aanzienlijke uitstoot (emissie) aan luchtverontreinigende stoffen. Zoals hiervoor gemeld is er sprake van een bestaande situatie.

Voor voorliggend bestemmingsplan, met een conserverend karakter, hoeft geen toetsing naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.4 Geur

Voor een conserverend bestemmingsplan is toetsing aan de geurnormen niet noodzakelijk. Bij het toelaten van bedrijvigheid op het bedrijventerrein Vosdonk moet de geuremissie worden meegewogen. Geurhinder vanwege een nieuw te vestigen bedrijf dient acceptabel zijn voor naburige bedrijven of woningen in de omgeving. De richtlijnen in de Wet milieubeheer zijn hierbij uitgangspunt.

4.5 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij relevante nieuwbouw zal voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat de bodem schoon is. Afhankelijk van het moment van totstandkoming van het bedrijventerrein heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Op de oudere bedrijventerreinen zijn verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen worden in samenspraak met de provincie actief aangepakt (Bio Vosdonk-Noord).

In het kader van voorliggend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het niet noodzakelijk de bodem te onderzoeken.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd. Het plangebied is niet aangewezen als vogelrichtlijngebied of in de onmiddellijke nabijheid van een dergelijk gebied gelegen.

4.6.2 Habitatrichtlijn

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het bedrijventerrein Vosdonk betreft een bestaand stedelijk gebied met volop menselijke activiteiten en verstoringen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Flora en faunawet bevinden. Een uitzondering vormt de Kibbelvaart in het noordwesten. De vaart vormt een ecologische verbingszone. In de berm van de vaart ten zuiden van de spoorlijn bloeit de Zwanebloem.

Voorliggend conserverend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen, en daarmee negatieve effecten op eventueel aanwezige natuurwaarden, mogelijk. De ecologische verbingszone rond de Kibbelvaart is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'ecologische verbingszone'. Bescherming is geregeld via een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

4.7 Archeologie

4.7.1 Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologische erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologische belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologische bodemarchief worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden is daarmee officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2010 het beleid ter bescherming van het archeologisch erfgoed vastgesteld.

4.7.2 Regeling Vosdonk

Voorafgaand aan de ontwikkeling van Vosdonk-West (ten westen van Isover) heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft tot de conclusie geleid dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. De bouwregeling voor deze plangebieden hoeft niet te worden aangepast. Voor het resterende gebied van het bedrijventerrein Vosdonk gelden uiteenlopende verwachtingen ten aanzien van archeologische waarden in de bodem. De verwachtingen lopen uit een van hoog voor de hogere ruggen in het landschap tot zeer laag omdat gronden eerder al zijn ontgraven. Voor de bouwregeling geldt bij nieuwbouw of uitbreiding de verplichting tot het opstellen van een (beknopt) bureauonderzoek en verkennend onderzoek. Dit geldt alleen bij nieuwbouw of uitbreiding op locaties waar de bodem nog niet is verstoord door eerdere activiteiten. Bij vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie geldt geen verplichting als er geen extra bodemverstoring plaatsvindt.

De verschillende archeologische verwachtingswaarden die in het plangebied voorkomen zijn op de verbeelding vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er is onderscheid gemaakt in 4 dubbelbestemmingen, afhankelijk van de verwachtingswaarde van elk gebied. Per bestemming is in de regels vastgelegd wanneer een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, zodat bij toekomstige ontwikkelingen verstoring van archeologische waarden wordt voorkomen. Dit is enerzijds afhankelijk van de verstoringdiepte (voor ontwikkelingen met een minder diepe verstoring dan 40 cm is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk) en anderzijds van de oppervlakte van de verstoring.

Tabel: archeologische verwachtingswaarden en regeling in bestemmingsplan

Verwachting	Uitbreiding of nieuwbouw en bodemverstoring dieper dan 40 cm	Dubbelbestemming
Hoog (historische kern)	> 100 m ²	Waarde - Archeologie 1
Hoog	> 1.000 m ²	Waarde - Archeologie 2
Hoog (natte context)	> 1.000 m ²	Waarde - Archeologie 2
Middelhoog	> 2.500 m ²	Waarde - Archeologie 3
Laag (gunstige conserveringsconditie)	> 2.500 m ²	Waarde - Archeologie 3
Onbekend	> 2.500 m ²	Waarde - Archeologie 3
Laag	> 10.000 m ²	Waarde - Archeologie 4

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Sinds 2000 bestaat de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn heeft gezorgd voor meer eenheid in de vele Europese richtlijnen op het gebied van water. De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is, waarbij de Richtlijn onder voorwaarden ruimte biedt voor fasering/uitstel tot 2027. Het oppervlaktewater moet dan in een goede 'chemische' en 'ecologische' toestand zijn.

De grondwatervoorraad moet dan stabiel zijn en natuurgebieden mogen niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand). De geldende Europese richtlijnen en de dochterrichtlijn Prioritaire Stoffen werken uit wat precies bedoeld wordt met een goede chemische toestand voor oppervlaktewater. De lidstaten stellen de ecologische doelstellingen onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen.

De Waterwet uit 2009 volgt uit de implementatie van de KRW en integreert of actualiseert diverse wetten op het gebied van waterbeheer. Een gevolg van de implementatie is dat het bevoegd gezag voor indirecte lozingen op riolering bij gemeenten komt te liggen. Verder geven de volgende kaders richting aan verplichtingen en verantwoordelijkheden ten aanzien van (afval)water:

- Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Wet gemeentelijke watertaken (2008);
- Wet milieubeheer;
- Vierde nota Waterhuishouding (1999).

Waterschap Brabantse Delta is de verantwoordelijke waterkwaliteitsbeheerder voor de wateren in Etten-Leur. De gemeente heeft samen met het waterschap de zorgplicht voor het transport en de verwerking van afvalwater en voor stedelijk waterbeheer. In dat kader wordt nauw samengewerkt met het waterschap Brabantse Delta. Zo loopt het regionale project Optimalisatie Afvalwater Systeem (OAS) en worden de maatregelen die in het kader van de KRW zijn geformuleerd opgenomen in allerlei plannen.

De gemeentelijke watertaken liggen vooral op het gebied van het inzamelen en het transport van afvalwater en regenwater (riolering), waterkwantiteit en het voorkomen van wateroverlast in stedelijk gebied. Kort gezegd de zorg dat inwoners droge voeten houden. Etten-Leur zet, na een aantal overlastsituaties, hoog in op de verbetering van de afvoer van overtollig water door het uitvoeren van 'Operatie Water Weg' sinds 2006. Hiermee wil zij voor eind 2010 de belangrijkste knelpunten aanpakken. Gewerkt wordt met de Notitie Stedelijke Wateropgave (2006) en bijbehorend actieprogramma. Op het gebied van afvalwater geldt het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 – 2013. Binnen deze planperiode worden de gemeentelijke zorgplichten voor grondwater en hemelwater nader uitgewerkt. De maatregelen zijn erop gericht dat het watersysteem voor wat betreft kwantiteit en kwaliteit in 2015 op orde zal zijn.

Duurzaam stedelijk waterbeheer staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling. Specifieke problemen als (grond)wateroverlast en, door vervuiling, een slechte kwaliteit van het oppervlaktewater binnen de bebouwde kom vormen hiervoor een directe aanleiding. In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt onder meer gestreefd naar:

- Een minimumkwaliteit van het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering.

- Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen).
- Het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is creëren van meer berging of ‘ruimte voor water’.
 - Zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door waterbesparende maatregelen te treffen dan wel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater (bijvoorbeeld door regenwater te gebruiken voor toiletspoeling).
 - Een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie en/of direct naar het oppervlaktewater.
 - De realisatie van natuurvriendelijke oevers in het stedelijke gebied.

4.8.2 Huidige situatie

Op het grootste gedeelte van het bedrijventerrein Vosdonk is een gemengd stelsel aanwezig. In de plandelen Vosdonk – Zuid (ten zuiden van de Lokkerdreef) en Vosdonk-West (ten westen van de Tussendonk) is een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig.

Etten-Leur voldoet aan de ‘basisinspanning riolering’, een verplichting vanuit de Rijksoverheid om vervuiling van oppervlaktewater door riooloverstorten tegen te gaan. Gemeenten dienden hun rioolozingen op het oppervlaktewater vóór 2005 tot een bepaald niveau terug te brengen via maatregelen zoals het vergroten van de rioleringscapaciteit en de aanleg van bergbezinkbassins bij overstorten. Daarnaast heeft Etten-Leur haar zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater ingevuld. Er zijn momenteel geen ongewenste lozingssituaties of lekkages van afvalwater naar bodem of grondwater bekend. Bij nieuwbouw wordt het regen- en afvalwater gescheiden ingezameld en afgevoerd naar respectievelijk het oppervlaktewater en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (uitgezonderd enkele afgelegen locaties in het buitengebied). Regenwater van het verharde oppervlak wordt waar nodig afgekoppeld om overbelasting van het rioolstelsel te voorkomen. Indien aan de westzijde van de Lokkervaart een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt, kan met dit voornemen rekening worden gehouden.

Etten-Leur werkt al enkele jaren aan de oplossing van de waterproblemen in bestaand stedelijk gebied: de Operatie Water Weg. Bij de start van Operatie Water Weg is het bedrijventerrein Vosdonk al aangemerkt als wateroverlastlocatie. Bij de grote buien in 2002, 2004, 2006 en 2007 hebben grote delen van het bedrijventerrein onder water gestaan en hebben veel bedrijven schade geleden, door binnenstromend water. Vooral op locaties als de Lokkerdreef, de Mon Plaisir, de Dukaatstraat en rond de duiker onder de Hoevenesweg, was sprake van veel wateroverlast. De oorzaak van deze wateroverlast is complex. Het is een combinatie van stedelijk water en regionaal water.

Door het gebied stroomt de Lokkervaart. De Lokkervaart moet het regionale water uit hoger gelegen gebieden als Rucphen en Sint Willebrord afvoeren naar de Laakse Vaart (ten noorden van de Hoevenseweg) en uiteindelijk naar de Mark. De Lokkervaart is erg nauw en over grotere lengten overkluist. De watergang wordt gevoed door regionaal water uit hoger gelegen gebieden en moet tevens het water uit Vosdonk (met grote verharde oppervlakten) afvoeren. Bij hevige buien wordt de waterstand in de Lokkervaart zo hoog, dat hij buiten zijn oevers treedt en voor wateroverlast zorgt. Daarnaast kan het rioolsysteem van Vosdonk zelf het water door de hoge waterstand in de Lokkervaart niet kwijt en veroorzaakt daarmee ook in andere delen van het bedrijventerrein wateroverlast. Dit ligt niet alleen aan de hoge waterstand in de Lokkervaart, ook het rioolsysteem zelf voldoet niet overal. Andere oorzaken zijn de aanpassing van de waterhuishouding als gevolg van de aanleg van de rijksweg, de aanpassing van het profiel van de Vosdonk en de toename van de verharding van de bedrijfsterreinen. Aangezien het waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk is voor het regionale water (de Lokkervaart is een watergang van het waterschap) en de gemeente verantwoordelijk is voor het stedelijk water, is in het plan van aanpak van Operatie Water Weg al aangegeven dat de succesvolle aanpak van de problematiek alleen mogelijk is, indien het waterschap en de gemeente samen optrekken. Het heeft immers geen zin het gemeentelijk rioolsysteem aan te pakken, als dat vervolgens zijn water niet kwijt kan op het oppervlaktewater. Om de oorzaken van de wateroverlast te onderzoeken en de werking van het totale systeem te begrijpen is in september 2008 een gezamenlijke projectgroep opgericht. De projectgroep heeft een opdracht geformuleerd aan drie ingenieursbureaus om een model te maken, waarin duidelijk werd hoe het totale systeem zich gedraagt, wat de verschillende oorzaken zijn van de overlast en welke maatregelen het meest effectief zijn om de overlast te bestrijden. De problematiek is complex. Na verschillende tussenrapporten heeft Royal Haskoning begin 2011 aanbevelingen gedaan voor de oplossing van de problematiek. De oplossing moet worden gezocht in een combinatie tussen vergroten van de capaciteit van de riolering, het aanwezige oppervlaktewater en de aanleg van extra berging op of naast het bedrijventerrein in combinatie met versneld afvoeren en het vergroten van de afvoercapaciteit. De extra berging is voorzien in het gebied Middendonk aansluitend op de Lokkervaart.

Tot slot wordt in de Structuurvisie Plus aandacht gevraagd voor het verbeteren van de functie van de Lokkervaart als ecologische verbindingszone. Vanwege de beperkte ruimte moet vooral worden gedacht aan maatregelen binnen de bestaande loop.

De bestaande aanwezige watergangen en retentievoorzieningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd door middel van de bestemming 'Water' dan wel de aanduiding 'waterberging' binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Overkluiste delen zijn niet bestemd als 'Water'. Doordat in iedere bestemming ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan zijn overkluiste delen zonder meer mogelijk. Ook eventuele (waterhuishoudkundige) maatregelen kunnen met deze regeling binnen elke bestemming worden uitgevoerd. De rioolleiding in het noordelijk deel van het plangebied (nabij de Lokkervaart) is bestemd als 'Leiding - Riooltransport'.

4.9 Milieuzonering

Milieuzonering betekent in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals wonen). Om gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (herziene uitgave april 2009) opgesteld. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De bedrijven zijn qua zwaarte van milieubelasting in de categorieën verdeeld. De regeling is niet alleen gericht op het voorkomen van overlast, maar beoogt tevens aan bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Naast milieuzonering gelden aparte regelingen voor het toelaten van bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken en op het gebied van externe veiligheid. Aan de regeling voor de beide onderwerpen is afzonderlijk aandacht besteed (zie paragraaf 4.2.1 respectievelijk 4.1).

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte bepaald dat vestiging van lichte bedrijven (milieucategorieën 1 en 2) op (middel)zware bedrijventerreinen (milieucategorieën 3 t/m 6) moet worden voorkomen. De lichte bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk ook in het overig stedelijk gebied worden ondergebracht. De provincie maakt in de verordening een uitzondering voor categorie 2-bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw en voor bedrijven met een kavelgrootte van meer dan 5000 m². De provincie verwacht dat bij de herziening van bestemmingsplannen voor bedrijventerrein verantwoording wordt afgelegd over de vestiging van lichte bedrijven. Overigens geldt de verantwoordingsplicht vooral voor nieuwe situaties en nog niet uitgegeven bedrijfskavels. Afwijkende situaties die in de loop der tijd zijn ontstaan, vallen niet onder deze verantwoordingsplicht.

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, zodat geen specifieke verantwoording noodzakelijk is. Gezien de bestaande situatie zijn bedrijven in milieucategorie 2 algemeen toegestaan binnen de bedrijfsbestemmingen. In de huidige situatie is al een aantal bedrijven in deze milieucategorie gevestigd, veelal op relatief grote (>5.000 m²) kavels. Dergelijke bedrijven passen, ondanks hun beperkte milieucategorie, gezien hun ruimtebeslag niet binnen een woongebied of gemengd gebied. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfsverzamelgebouwen. Hierna wordt wel nader ingegaan op de vertaling van milieuzonering naar de juridische regeling in het bestemmingsplan.

4.9.1 Algemene regels voor zonering

De zonering in de geldende bestemmingsplannen is gebaseerd op eerdere uitgaven van de VNG.

De nieuwste uitgave van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) kent een verfijning voor de hogere categorieën, waarbij een nadere onderverdeling is aangebracht naar in acht te nemen afstanden. Deze verfijning moet bij de herziening van oudere bestemmingsplannen worden aangebracht. De Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State heeft dit in meerdere uitspraken kenbaar gemaakt. De Afdeling acht het ook niet juist dat de bestaande zonering onveranderd wordt overge-nomen in een nieuw bestemmingsplan. De aanwezigheid van de bestaande bedrijven moet worden getoetst aan de richtafstanden in de nieuwste brochure. Bij de nieuwe regels voor de zonering wordt daarmee rekening gehouden. Indien niet aan richtaf-standen wordt voldaan, dient de afwijkende bestaande activiteit toch positief te wor-den bestemd. In dat geval is een specifieke aanduiding voor het betreffende bedrijf de meest geschikte methode.

De uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) fungeert als leidraad voor de zonering. Zoals eerder vermeld, kent de uitgave een lijst met richtafstanden voor de milieubelas-tende activiteiten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden in de lijst gelden ten opzichte van het omge-vingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen an-dere functies voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn de omgevingstypen rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelas-tende en milieugevoelige functies met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige func-tiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting.

De ligging in een gemengd gebied rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan worden verlaagd tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Voor onderhavig bestemmingsplan is de standaardlijst met bedrijfsactiviteiten en de daarbij geldende richtafstanden aangehouden om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven te bepalen. De standaardlijst voor bedrijven is niet integraal overgenomen. Er is een selectie uit de lijst gemaakt, specifiek gericht op het gewenste gebruik van het bedrijventerrein. De delen van de lijst die betrekking hebben op bijvoorbeeld landbouw, grond- en delfstoffenwinning en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen, zijn verwijderd. Daarnaast zijn ook fysiek op de locatie onmogelijke activiteiten uit de lijst verwijderd. Ook specifieke bedrijfspvormen die op Vosdonk niet gewenst zijn (met name opslag voor particulieren en afvalverwerkende bedrijven) zijn van de lijst geschrapt. De 'staat van bedrijfsactiviteiten' is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

4.9.2 Algemene regeling afwijking categorie-indeling

De richtafstanden in de standaardlijst zijn gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijven. In de praktijk kan de invloed op het milieu ten gevolge van de omvang van een bedrijf of het productieproces aanleiding geven om het bedrijf in een lagere categorie in te delen waardoor vestiging wel mogelijk is. De lijst is bovendien niet uitputtend; bedrijven die niet in de lijst voorkomen, maar wel passen binnen de bestemming, moeten kunnen worden toegelaten. Aan de hand van de aard en omvang wordt de invloed op het milieu en de milieucategorie bepaald. Beide aspecten krijgen een plaats in de nieuwe regeling (dat is overigens een voortzetting van de huidige planregels).

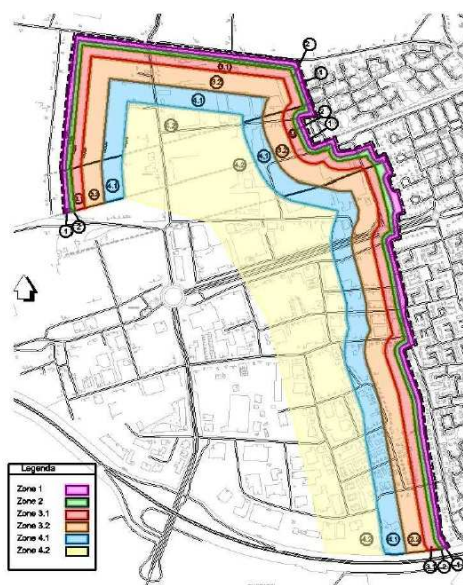
Door middel van het verlenen van een afwijking kunnen ook bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten of bedrijven die in een hogere categorie vallen dan bij recht is toegestaan worden toegelaten, mits ze naar aard en invloed op hun omgeving vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane bedrijven. In de afwijkingsprocedure kan worden bezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van afwijking is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen niet groter is dan van de ter plekke wel bij recht toegelaten bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën.

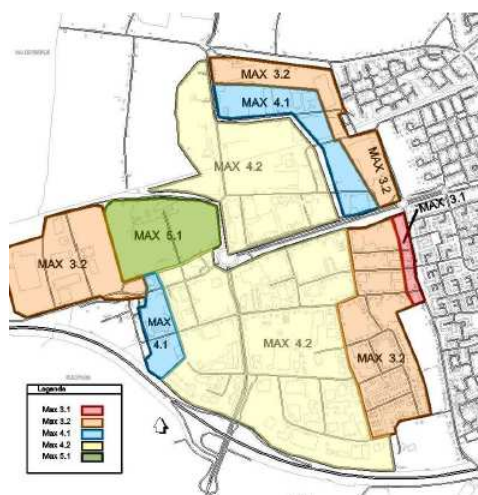
4.9.3 Toepassing regels voor zonering op Vosdonk

Voor het bedrijventerrein Vosdonk is bij het bepalen van de richtafstanden een onderscheid gemaakt tussen de woningen aan de oostzijde (woonwijken De Grient, Centrum-West en Grauwe Polder) en de woningen aan de zuid- en zuidwestzijde (omgeving Hoge Donk). Aan de oostzijde gelden de richtafstanden voor een rustige woonwijk. Het woonklimaat aan de zuid- en zuidwestzijde wordt bepaald door rijksweg 58; een toepassing van de richtafstanden voor gemengd gebied is dan ook gerechtvaardigd. Voor het landelijk gebied aan west- en noordzijde wordt het omgevingstype rustige woonwijk gehanteerd. Op grond van deze uitgangspunten zijn vanuit de aanwezige gevoelige functies (woningen) indicatieve cirkels uitgezet. Afhankelijk van de afstand tot de omringende woningen is maximaal categorie 5.1 toelaatbaar. In regionaal verband is afgesproken dat bedrijven horend in categorie 5 en 6 moeten worden gevestigd op daartoe aangegeven bedrijventerreinen. Voor het bedrijventerrein Vosdonk geldt als regel dat alleen vestiging van bedrijven horend tot maximaal categorie 4.2 is toegestaan. Op het bedrijventerrein bevindt zich thans één bedrijf horend tot categorie 5.1. (Isover). Op dit deel van het bedrijventerrein wordt voortzetting van deze activiteit gegarandeerd.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de indicatieve cirkels vanuit de woongebieden uitgezet, wat leidt tot een theoretische zonering. De theoretische zonering is vertaald in een indicatieve zonering op perceelsniveau. De bestaande kadastrale grenzen vormen hierbij de grens tussen de verschillende zones met bedrijvigheid.



Theoretische zonering



Indicatieve zonering

De resultaten van de inventarisatie van de huidige aanwezige bedrijven naar milieucategorie zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan vergeleken met de zonering.

Het uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief worden. Daarnaast geldt als algemeen uitgangspunt dat bedrijven horend in categorie 1 niet thuishoren op het bedrijventerrein Vosdonk. Tot deze categorie horen vooral dienstverlenende bedrijven (administratie, arbeidsbemiddeling, detailhandel etc.). Voor deze categorie wordt in sommige gevallen een uitzondering gemaakt (bijvoorbeeld voor een bedrijfsverzamelgebouw, zie paragraaf 2.4).

Met betrekking tot de vestiging van categorie 2-bedrijven wordt geen beperkende regeling opgelegd. Het bedrijventerrein Vosdonk is een gemengd bedrijventerrein met een gedifferentieerd karakter. De huidige situatie is van oudsher ontstaan, waarbij gebruik is gemaakt van de mogelijkheden in het geldend bestemmingsplan. Het beleid van de gemeente is niet gericht op actieve herstructurering gericht op het uitsluiten van de lichte milieucategorieën. Het bestemmingsplan heeft tot doel om binnen de beleidsregels de zittende bedrijven te bestendigen en binnen actuele regelgeving ontwikkelingsruimte te bieden voor het bedrijventerrein. De ontwikkelingsruimte speelt in op de verandering van bedrijventerrein naar werklocatie (veranderende arbeidsmarkt) en technologische vernieuwing (schonere productie met minder milieubelasting). Tot slot dient rekening te worden gehouden met mogelijke waardevermindering bij eventuele inperking van gebruiksmogelijkheden.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de toegelaten milieucategorieën vastgelegd door middel van aanduidingen.

4.9.4 Bestaande afwijkende bedrijfsactiviteiten

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de zonering van bedrijventerrein Vosdonk opnieuw bepaald. Deze zonering is vervolgens vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Indien deze nieuwe zonering wordt vergeleken met de gevestigde bedrijven blijkt dat nagenoeg alle bedrijven passen binnen de toegelaten milieucategorieën. Voor een viertal bedrijven is dit niet het geval; zij zijn gevestigd op een locatie waar ingevolge de nieuwe regeling minder zware bedrijvigheid wordt toegelaten. De betreffende bedrijven worden op dit moment door de milieuregelgeving beperkt in hun activiteiten, zodat hinder naar de omgeving wordt beperkt. Om de bedrijven positief te bestemmen, is per bedrijf een specifieke aanduiding opgenomen. Hierdoor kunnen op deze percelen, naast de algemeen toegestane bedrijven in de lagere milieucategorieën, ook de bestaande bedrijven gevestigd blijven. Het betreft de volgende bedrijven.

De percelen waar in de huidige situatie formeel te zware bedrijven zijn gevestigd, zijn voorzien van een aanduiding, waardoor de huidige bedrijfsactiviteit positief is bestemd. Het betreft de volgende locaties:

- *Oude Kerkstraat 2 (bedrijf in koeltechniek): milieucategorie 4.1 waar maximaal 3.2 is toegestaan;*
- *Hermelijnweg (bedrijf in vervaardiging van kunststof verpakkingsmateriaal): milieucategorie 4.1 waar maximaal 3.2 is toegestaan;*
- *Tussendonk 13 (bedrijf in vervaardiging generatoren en transformatoren): milieucategorie 4.1 waar maximaal 3.2 is toegestaan;*

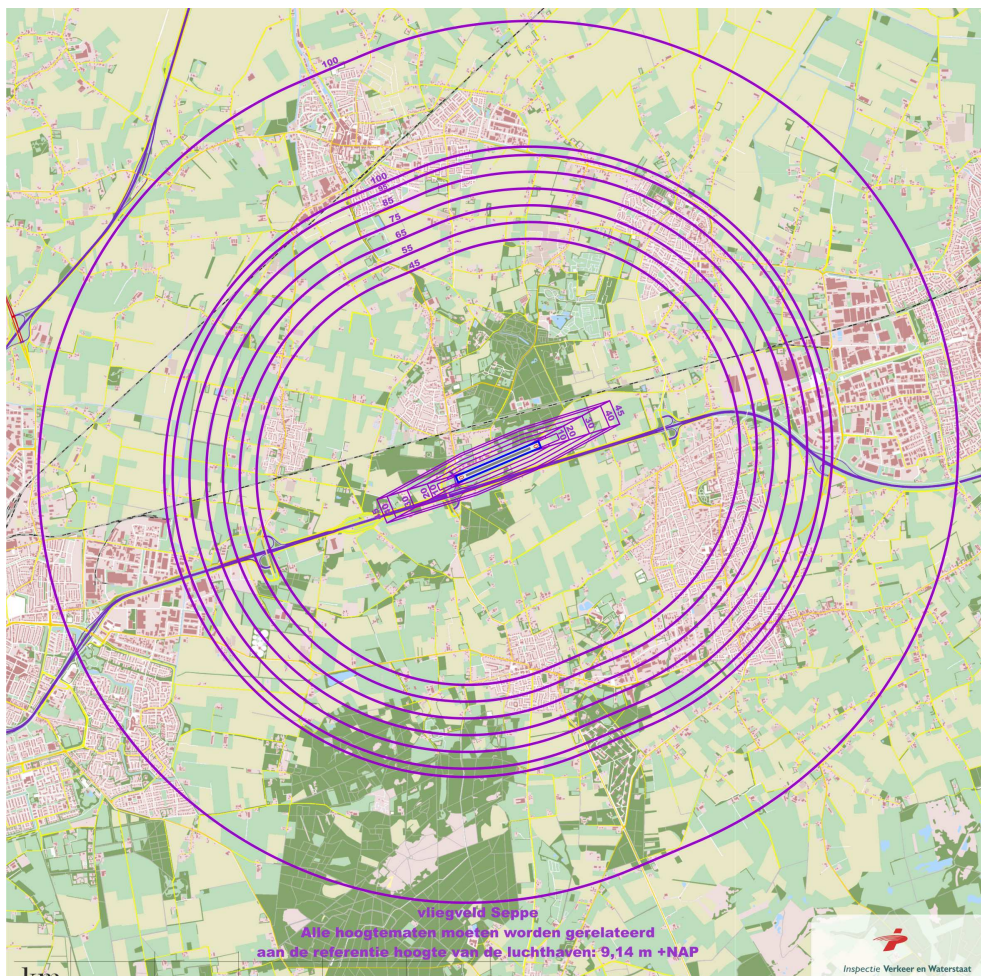
- *Nijverheidsweg 1 (houtzagerij/houtbewerking): milieucategorie 3.2 waar maximaal 3.1 is toegestaan.*
- *Nieuwe Donk 15 (verf-, lak- en vernisfabriek): milieucategorie 4.2 waar maximaal 4.1 is toegestaan.*

4.10 Belemmeringen vliegveld Seppe/vliegbasis Woensdrecht

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in de nabijheid van vliegveld Seppe. Hierdoor gelden op (delen van) bedrijventerrein Vosdonk belemmeringen voor wat betreft de toegelaten hoogte van bouwwerken en de toelaatbaarheid van geluidsgevoelige gebouwen. Daarnaast ligt het plangebied binnen het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht.

4.10.1 Obstakelvlakken vliegveld Seppe

Op en rond vliegveld Seppe gelden, op grond van regels van de International Civil Aviation Organisation (ICAO), obstakelvlakken in verband met de veiligheid van het luchtvaartverkeer. Doel hiervan is het luchtruim op en rond luchthavens vrij te houden van (hoge) objecten om zodoende de vliegtuigoperaties van en naar de luchthaven veilig te kunnen uitvoeren.



Obstakelvlakken rond vliegveld Seppe

De obstakelvlakken bestaan uit een invliegfunnel in de directe nabijheid van de start- en landingsbaan, die overgaat in een horizontaal vlak op een hoogte van 45 meter boven het maaiveldniveau van de luchthaven (9,14 meter boven NAP). Dit horizontale vlak gaat over in een oplopend vlak, dat oploopt tussen de 45 en 100 meter boven het maaiveldniveau van de luchthaven. Vervolgens is sprake van een horizontaal vlak op een hoogte van 100 meter boven het maaiveldniveau van de luchthaven. In verband met de luchtvaartveiligheid mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan deze obstakelvlakken.

Het plangebied ligt deels in het horizontale vlak dat op 45 meter boven het vliegveld ligt, deels in het oplopende vlak tussen 45 en 100 meter en deels in het horizontale vlak dat op 100 meter boven het vliegveld ligt. Deze obstakelvlakken zijn in het bestemmingsplan vertaald als 'luchtvaartverkeerzone - 1', 'luchtvaartverkeerzone - 2' en 'luchtvaartverkeerzone - 3'. In de algemene aanduidingsregels zijn de hoogtebeperkingen opgenomen die hieruit voortvloeien. De hoogtes zijn gerelateerd aan het NAP.

4.10.2 Geluidcontouren Vliegveld Seppe

Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor zowel burgerluchthavens als militaire luchthavens (Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens). Kern van de nieuwe regelgeving is het luchthavenbesluit, dat voor de luchthavens van regionaal belang (waaronder Seppe) door de betrokken provincie dient te worden genomen. In het luchthavenbesluit wordt enerzijds het luchthavengebied begrensd. Anderzijds worden gebieden aangewezen waarbinnen beperkingen gelden vanwege geluid en externe veiligheid.

Voor vliegveld Seppe is nog geen luchthavenbesluit genomen. In de periode tot het van kracht worden van het luchthavenbesluit zijn daarom de geluidcontouren die gelden op basis van het Besluit geluidbelasting kleine luchtvaart (Bkl) van toepassing. Deze zogenaamde Bkl-contouren leggen beperkingen op aan de realisering van geluidgevoelige gebouwen. Een klein deel van het plangebied (de noordwestelijke hoek) ligt binnen de 47 Bkl-contour van vliegveld Seppe.

Deze 47 Bkl-contour is opgenomen op de verbeelding als 'geluidzone - luchtvaartverkeer'. In de regels is bepaald dat binnen deze contour geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen worden gerealiseerd. Het Bkl kent enkele uitzonderingsregels, onder ander voor de bouw van woningen op inbreidingslocaties en de bouw van bedrijfswoningen. Omdat voorliggend bestemmingsplan toch geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk maakt binnen de Bkl-contour, zijn deze uitzonderingen niet vertaald in de regels. Volstaan is met een algemeen bouwverbod voor geluidgevoelige gebouwen.

4.10.3 Radarverstoringgebied vliegbasis Woensdrecht

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig binnen het radarverstoringgebied van de radar op vliegbasis Woensdrecht.

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burgerradarstations. Deze dienen ter beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 63 meter boven NAP kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld. Zij kunnen derhalve niet worden toegestaan tenzij onderzoek aantoont dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Omdat het gehele plangebied in het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht ligt, is het niet zinvol om een aanduiding op te nemen op de verbeelding. In plaats daarvan is in de regels een algemene bouwregel opgenomen. Deze regel bevat een bouwverbod voor bebouwing hoger dan 63 meter boven NAP. Hogere bebouwing kan worden toegestaan via afwijking, waarbij vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de beheerder van het radarstation.

5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Binnen de planperiode van 10 jaar zullen naar de huidige inzichten nauwelijks ingrijpende ontwikkelingen of herstructureringen plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook hoofdzakelijk een conserverend karakter. Uitgangspunt is een regeling die de toegelaten functies en bebouwing objectief vastlegt. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de planverbeelding zo veel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

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. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen dat is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.'

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, moeten worden gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels**Artikel 3 - Agrarisch**

De agrarische gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Er zijn bouwregels opgenomen voor de realisering van schuilgelegenheden voor vee en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 - Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de vorm van de stalling van voertuigen, in combinatie met inpandige opslag van goederen in relatie tot de stallingsactiviteiten. Via afwijking kunnen andere bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 worden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag maximaal 1.000 m² bedragen.

In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor de oppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren en voor parkeren, laden en lossen. Daarnaast is een specifiek gebruiksverbod opgenomen voor een aantal activiteiten.

Artikel 5 - Bedrijventerrein - 1

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten variërend van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 5.1, voor zover deze voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten. Via aanduidingen op de verbeelding is geregeld welke milieucategorieën op welke locatie zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfsverzamelgebouwen. Binnen deze bestemming behoort de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') tot de mogelijkheden. Daarnaast zijn bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren, technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's toegestaan. Ook detailhandel in volumineuze goederen is rechtstreeks toelaatbaar. De aanwezige risicovolle inrichtingen zijn aangeduid. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen voor specifieke vormen van bedrijvigheid en detailhandel. De bestaande bedrijfswoningen zijn eveneens aangeduid.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het algemeen geldt dat de bouwpercelen voor maximaal 80% mogen worden bebouwd en dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gesitueerd. Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken, onder andere voor wat betreft de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor de oppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren en voor parkeren, laden en lossen. Daarnaast is een specifiek gebruiksverbod opgenomen voor een aantal activiteiten. Via afwijking kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken, onder andere voor het vestigen van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie, voor het vestigen van risicovolle inrichtingen en voor het toestaan van verschillende vormen van detailhandel.

Artikel 6 - Bedrijventerrein - 2

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten variërend van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 4.2, voor zover deze voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten. Via aanduidingen op de verbeelding is geregeld welke milieucategorieën op welke locatie zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfsverzamelgebouwen. Binnen deze bestemming is de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') niet toegestaan. Bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren, technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's zijn wel toegestaan. Ook detailhandel in volumineuze goederen is rechtstreeks toelaatbaar.

De aanwezige risicovolle inrichtingen zijn aangeduid. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen voor specifieke vormen van bedrijvigheid en detailhandel en voor de aanwezigheid van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor een restaurant, eventueel in combinatie met vergader- en administratieruimten en voor de aanwezige zelfstandige kantoren. Tenslotte zijn ook de bestaande bedrijfswoningen aangeduid.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het algemeen geldt dat de bouwpercelen voor maximaal 80% mogen worden bebouwd en dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gesitueerd. Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken, onder andere voor wat betreft de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor de oppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren, voor kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen, voor het restaurant ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en voor parkeren, laden en lossen. Daarnaast is een specifiek gebruiksverbod opgenomen voor een aantal activiteiten. Via afwijking kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken, onder andere voor het vestigen van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie, voor het vestigen van risicovolle inrichtingen en voor het toestaan van verschillende vormen van detailhandel.

Artikel 7 - Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 voor zover deze voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Daarnaast zijn zelfstandige kantoren tot een bedrijfsvloeroppervlak van 500 m² toegestaan, net als bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren, technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's. Ook detailhandel in volumineuze goederen is rechtstreeks toelaatbaar. Er zijn aanduidingen opgenomen voor specifieke vormen van detailhandel en voor de bedrijfswoningen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het algemeen geldt dat de bouwpercelen voor maximaal 80% mogen worden bebouwd en dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gesitueerd. Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken, onder andere voor wat betreft de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor de oppervlakte van kantoren en voor parkeren, laden en lossen. Daarnaast is een specifiek gebruiksverbod opgenomen voor een aantal activiteiten. Via afwijking kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken, onder andere voor het vestigen van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie, voor het vestigen van risicovolle inrichtingen en voor het toestaan van verschillende vormen van detailhandel.

Artikel 8 - Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, straatmeubilair en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanwezige retentievoorzieningen zijn aangeduid op de verbeelding. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 - Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende gronden. Er mogen uitsluitend erkers, tochtportalen of entreepartijen worden gebouwd, waarvoor nadere bebouwingsregels zijn gegeven. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 - Tuin - 2

De gronden met de bestemming 'Tuin - 2' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende gronden, hobbymatige agrarische activiteiten, bos- en natuurgebied en recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mag per bouwperceel maximaal één gebouw worden gerealiseerd, met een oppervlakte van maximaal 60 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 - Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten, paden en fietspaden, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' zijn ook vervoer per spoor en spoorwegvoorzieningen toegestaan. De aanwezige retentievoorzieningen zijn aangeduid op de verbeelding. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 - Verkeer- Spoorverkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' zijn bestemd voor vervoer per spoor, spoorwegvoorzieningen en paden, wegen en straten. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 - Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterpartijen en waterlopen, schouwstroken, taluds, bruggen en overige watervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 - Wonen –Aaneengesloten

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in de vorm van minimaal drie aaneengesloten woningen, met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Woningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte gelden. Binnen en buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming zijn voor alle bouwwerken bouwregels opgenomen.

Artikel 15 - Wonen – Vrijstaand

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen, met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Het aanwezige rijksmonument is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'. Deze aanduiding heeft slechts een signalerende functie. Bescherming van het monument vindt plaats via de Monumentenwet.

Woningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte gelden. Binnen en buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming zijn voor alle bouwwerken bouwregels opgenomen.

Artikel 16 - Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ondergrondse gastransportleiding. In de planregels is een bouwverbod opgenomen, met een afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter waarborging van het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de gasleiding.

Artikel 17 - Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de bovengrondse hoogspanningsverbinding. In de planregels is een bouwverbod opgenomen, met een afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter waarborging van het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de hoogspanningsleiding.

Artikel 18 - Leiding - Riooltransport (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riooltransport' zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ondergrondse riooltransportleiding. In de planregels is een bouwverbod opgenomen, met een afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter waarborging van het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de rioolleiding.

Artikel 19 - Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor bouwwerken, groter dan 100 m² en met een verstoringsdiepte groter dan 40 cm, dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding van dit onderzoek voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Artikel 20 - Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor bouwwerken, groter dan 1.000 m² en met een verstoringsdiepte groter dan 40 cm, dient een archeologisch onderzoek te worden verricht.

Het bevoegd gezag kan naar aanleiding van dit onderzoek voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Artikel 21 - Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor bouwwerken, groter dan 2.500 m² en met een verstoringsdiepte groter dan 40 cm, dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding van dit onderzoek voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Artikel 22 - Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor bouwwerken, groter dan 10.000 m² en met een verstoringsdiepte groter dan 40 cm, dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding van dit onderzoek voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Artikel 23 - Anti-dubbelregel

Om misbruik van de 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. Doel van deze zogenaamde anti-dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 24 - Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regelingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en met betrekking tot bestaande afstanden die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Bestaande maten, die legaal zijn gerealiseerd, mogen als maximaal of minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Tenslotte is een regel opgenomen, die een bouwhoogtebeperking bevat, met als doel de bescherming van het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht.

Artikel 25 - Algemene gebruiksregels

In artikel 23 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Er is onder andere geregeld dat seksinrichtingen en prostitutie niet zijn toegestaan.

Artikel 26 - Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels bevatten regelingen voor de (gebieds)aanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen. Er zijn regels opgenomen voor de geluidzones vanwege industrielawaai en luchtvaartverkeerslawaaï, voor de ecologische verbindingzone langs de Kibbelvaart en voor de obstakelvlakken vanwege vliegveld Seppe (gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone').

Artikel 27 - Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het onder voorwaarden overschrijden van bouwgrenzen of bouwvlakken, het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het overschrijden van de voorgeschreven maatvoeringen. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen die gelden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied'.

Artikel 28 - Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen of bestemmingsvlakken en voor het wijzigen van artikelen op grond van recente wetgeving. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de aanduidingen voor afwijkend gebruik van de verbeelding te verwijderen indien het gebruik langer dan een jaar is gestaakt.

In dit artikel zijn daarnaast drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen die gelden ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied' op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' mag de bestemming van de (woon)percelen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' of 'Bedrijventerrein - 2'. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' mag de bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' en mag bedrijfsbebouwing worden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' kan nieuwe bedrijfsbebouwing worden toegestaan.

5.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Artikel 29 - Overgangsrecht

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan in werking 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 omgevingsvergunning (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 30 - Slotregel

In dit artikel is aangegeven dat de regels kunnen worden aangehaald als 'planregels bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk'.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In de gemeentelijke begroting is met deze kosten rekening gehouden.

6.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als het kostenverhaal anderszins (via een anterieure overeenkomst) is verzekerd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft grotendeels een beheer karakter. Op het perceel Nijverheidsweg 59 is nieuwbouw van een bedrijfshal mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Verder zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een beleidsnotitie met uitgangspunten geformuleerd. Bij het formuleren van de uitgangspunten is nagegaan welke regels kunnen worden geschrapt, welke kunnen worden verruimd of concreter moeten worden opgeschreven. Verder is in beeld gebracht welke nieuwe regels op grond van wettelijke verplichting moeten worden gesteld. De 'Beleidsnotitie Herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woonwerklocaties Etten-Leur' is in de periode van 13 januari t/m 25 februari 2011 in de inspraak gebracht. De inspraak heeft geleid tot vier reacties. Deze reacties hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het de beleidsnotitie. De beleidsnotitie is op 16 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg en inspraak

7.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende (overheids)instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- VROM-Inspectie Regio Zuid;
- ProRail;
- Gasunie;
- Gemeente Rucphen;
- Gemeente Halderberge.

Alle vooroverleginstanties hebben schriftelijk of per e-mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant, het waterschap, de VROM-inspectie en ProRail hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Ook de gemeenten Rucphen en Halderberge hebben geen opmerkingen op het plan. De Gasunie heeft verzocht om de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' terug te brengen tot een breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding (dit was 5 meter). Dit verzoek is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk' heeft ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 10 november 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt via de Etten-Leurse Bode. Daarnaast zijn brieven gestuurd aan de Industriële Kring Etten-Leur en MKB Etten-Leur. Bedrijven en particulieren die zich daarvoor in een eerder stadium hadden aangemeld, zijn via e-mail op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn zes inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in het 'Eindverslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk'. Het eindverslag is als bijlage opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In het Eindverslag overleg en inspraak is een overzicht van de aanpassingen opgenomen.

7.2.3 Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties, heeft een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Buiten een aantal ondergeschikte, veelal perceelsspecifieke aanpassingen, zijn de volgende grotere wijzigingen doorgevoerd:

- voor de bedrijfspercelen aan weerszijden van de Roosendaalseweg is een afwijkingmogelijkheid opgenomen die vergroting van het oppervlakte aan niet-zelfstandige kantoren tot 60% van het bedrijfsvloeroppervlak mogelijk maakt;
- aan de Nijverheidsweg 59 is realisering van een bedrijfsfunctie gericht op stalling van voertuigen en bijbehorende opslag mogelijk gemaakt. Via een wijzigingsbevoegdheid zijn voor de overige percelen in de Hoge Donk vergelijkbare mogelijkheden geboden;
- er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de watergang ten oosten van het perceel Munnikenheiweg 47 te overbouwen;
- de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw' is aangepast, waardoor de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen in hun geheel als zodanig zijn aangeduid.

7.3 Vaststelling

7.3.1 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 9 maart tot en met 18 april 2012 ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt via de Staatscourant en de Etten-Leurse Bode. Daarnaast zijn de Industriële Kring Etten-Leur en MKB Etten-Leur in kennis gesteld van de tervisielegging. Bedrijven en particulieren die zich daarvoor in een eerder stadium hadden aangemeld, zijn via e-mail op de hoogte gesteld van de tervisielegging. Gedurende de periode van tervisielegging zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in het 'Oordeel zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk', dat als bijlage bij het raadsbesluit omtrent vaststelling is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan.

In de Memorie van wijzigingen, die ook als bijlage bij het raadsbesluit is opgenomen, is een overzicht van deze aanpassingen opgenomen.

7.3.2 **Ambtshalve aanpassingen**

Naast de aanpassingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de zienswijzen heeft een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van de (ambtshalve) aanpassingen is opgenomen in de Memorie van aanpassingen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- de plangrens is gecorrigeerd zodat deze aansluit op de omringende bestemmingsplannen;
- op een aantal percelen is het bouwvlak aangepast zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak is opgenomen;
- op de analoge verbeelding zijn de afkortingen van ‘Wonen - Vrijstaand’ en ‘Wonen - Aaneengesloten’ gewijzigd in W-V en W-A, overeenkomstig de gemeentelijke standaard.
- de bestemming van de Industriedwarsweg is gewijzigd van ‘Verkeer’ in ‘Bedrijventerrein - 1’;
- de bouwhoogtes van een aantal bestemmingsvlakken binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein - 2’ is aangepast, zodat het nieuwe bestemmingsplan overeenstemt met de vigerende bestemmingsplannen. De maximale bouwhoogte van de bestemmingsvlakken tussen de Nijverheidsweg, Florijnstraat, Mon Plaisir en Dukaatstraat is verhoogd van 12 naar 15 meter. De maximale bouwhoogte van een strook grond ten noorden van de Nijverheidsweg, tussen de Tussendonk en het bedrijfsterein van Isover, is verlaagd van 20 naar 12 meter;
- de regeling voor het te realiseren restaurant in de bestemming ‘Bedrijventerrein - 2’ is aangepast, zodat hier niet langer vergaderruimtes bij hoeven te worden gerealiseerd, maar ook realisering van alleen een (weg)restaurant tot de mogelijkheden behoort;
- aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen ‘Bedrijventerrein - 1’ en ‘Bedrijventerrein - 2’ zijn ‘wegen’ toegevoegd;
- aan de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijventerrein - 1’ en ‘Bedrijventerrein - 2’ is een bepaling toegevoegd die regelt dat de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten.

7.3.3 **Vaststelling**

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Vosdonk’ is op 12 juni 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn, inclusief oordeel zienswijzen en memorie van toelichting, als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Overzicht (bedrijfs)woningen,
zelfstandige kantoren
en detailhandelsvestigingen

1 Overzicht (bedrijfs)woningen

Adres	Burgerwoning of bedrijfswoning
Vossendaal 33	Bedrijfswoning
Vossendaal 35	Bedrijfswoning
Verschuurweg 1	Burgerwoning
Verschuurweg 2	Burgerwoning
Verschuurweg 3	Burgerwoning
Hoevenseweg 39a	Bedrijfswoning
Gouden Ridder 1	Bedrijfswoning
Gouden Ridder 3	Bedrijfswoning
Gouden Ridder 9	Bedrijfswoning
Gouden Ridder 16	Bedrijfswoning
Mon Plaisir 9	Bedrijfswoning
Mon Plaisir 107	Bedrijfswoning
Hoekseweg 7	Burgerwoning
Lokkerdreef 39	Bedrijfswoning
Penningweg 16	Bedrijfswoning
Grauwe Polder 18	Burgerwoning
Grauwe Polder 20	Burgerwoning
Grauwe Polder 24	Burgerwoning
Grauwe Polder 28	Bedrijfswoning
Grauwe Polder 34	Bedrijfswoning
Kroonstraat 11	Bedrijfswoning
Kroonstraat 13	Bedrijfswoning
Kroonstraat 15	Bedrijfswoning
Kroonstraat 17	Bedrijfswoning
Kroonstraat 19	Bedrijfswoning
Kroonstraat 23	Bedrijfswoning
Kroonstraat 27	Bedrijfswoning
Kroonstraat 29	Bedrijfswoning
Kroonstraat 31	Bedrijfswoning
Kroonstraat 33	Bedrijfswoning
Kroonstraat 35	Bedrijfswoning
Kroonstraat 37	Bedrijfswoning
Kroonstraat 41	Bedrijfswoning
Kroonstraat 43	Bedrijfswoning
Kroonstraat 45	Bedrijfswoning
Kroonstraat 47	Bedrijfswoning
Kroonstraat 49	Bedrijfswoning
Kroonstraat 51	Bedrijfswoning
Kroonstraat 53	Bedrijfswoning
Munnikenheiweg 8	Bedrijfswoning
Pauvreweg 1	Bedrijfswoning

Adres	Burgerwoning of bedrijfswoning
Pauvreweg 3	Bedrijfswoning
Pauvreweg 8	Bedrijfswoning
Pauvreweg 14	Bedrijfswoning
Pauvreweg 54	Bedrijfswoning
Pauvreweg 56	Bedrijfswoning
Pauvreweg 58	Bedrijfswoning
Pauvreweg 60	Bedrijfswoning
Pauvreweg 62	Bedrijfswoning
Pauvreweg 64	Bedrijfswoning
Guldenweg 19	Bedrijfswoning
Guldenweg 21	Bedrijfswoning
Guldenweg 23	Bedrijfswoning
Guldenweg 25	Bedrijfswoning
Guldenweg 27	Bedrijfswoning
Guldenweg 29	Bedrijfswoning
Guldenweg 31	Bedrijfswoning
Guldenweg 33	Bedrijfswoning
Guldenweg 35	Bedrijfswoning

2 Overzicht zelfstandige kantoren voor zover niet opgenomen in de bestemming 'Gemengd'

Penningweg 12
Parallelweg 19

deze vestigingen zijn aangeduid als 'kantoor'

3 Overzicht detailhandelsvestigingen voor zover niet positief bestemd als detailhandel in volumineuze goederen

Adres	Branche
Vossendaal 53	grove bouwmaterialen
Ecustraart 1	grove bouwmaterialen
Ecustraart 2	grove bouwmaterialen
Vosdonk 4	grove bouwmaterialen
Munnikenheiweg 53	bouwmarkt
Pauvreweg 15	keukens
Lokkerdreef 33	keukens
Lokkerdreef 10	keukens, sanitair en tegels
Kroonstraat 12	tweedehands goederen
Penningweg 35	parket, laminaat en kurkvloeren (geen vloerbedekking)
Pauvreweg 56	parket, laminaat en kurkvloeren (geen vloerbedekking)
Pauvreweg 5	handgereedschappen, elektrische gereedschappen en benzinemotorgereedschappen, veiligheidskleding, gereedschapsstellingen en magazijnrekken
Pauvreweg 17	keukens
Vosdonk 41	sanitair en tegels
Guldenweg 33	motoren, al dan niet in combinatie met brommers en scooters

deze detailhandelsvestigingen zijn aangeduid als 'specifieke vorm van detailhandel' (met nummer)

Bijlage 2

Eindverslag overleg en inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Vosdonk

Eindverslag overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk

Inleiding

In de periode van 10 november t/m 22 december 2011 heeft plaatsgevonden het wettelijk overleg over het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk.

De volgende instanties zijn elektronisch of schriftelijk van het voorontwerp in kennis gesteld:

- Provincie Noord Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Inspectie VROM
- ProRail
- Gasunie
- Gemeente Rucphen
- Gemeente Halderberge.

Gelijktijdig met het overleg vond ter voldoening van gemeentelijke inspraak verordening inspraak plaats. De inspraak is bekend gemaakt via de Etten-Leurse Bode van 9 november 2011, brieven aan de Industriële Kring Etten-Leur en MKB Etten-Leur alsmede via mailbericht aan bedrijven en particulieren die zich in eerder stadium hebben gemeld via email op de hoogte te worden gesteld van de diverse stappen in het planproces. Een aparte brief is verzonden naar enkele eigenaren in het gebied Hoge Donk naar aanleiding van correspondentie over de nieuwbouwplannen op het perceel Nijverheidsweg 59.

In dit eindverslag worden de resultaten van het overleg en de inspraak en beoordeling kort samengevat.

Overleg

Provincie Noord Brabant (brief van 14 december 2011)

Geen opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta (brief van 22 december 2011)

Geen opmerkingen.

Inspectie VROM (e-mail van 8 december 2011)

Geen opmerkingen.

ProRail (e-mail van november 2011)

Geen opmerkingen.

Gasunie (e-mail van 7 december 2011)

De Gasunie verzoekt om de breedte van de belemmeringenstrook langs de gastransportleiding op de planverbeelding te beperken tot 4 meter. Verder wordt verzocht op de planverbeelding een belemmeringstrook op te nemen voor de leiding Z-520-01 gelegen aan de noordwestzijde van het plangebied.

Met betrekking tot de planregels horend bij de bestemming "Leiding - Gas" wordt verzocht om de leiding druk niet expliciet op te nemen in de bestemmingsomschrijving. Ten slotte wordt informatie verstrekt die kan worden toegepast bij de verantwoording van het groepsrisico.

Oordeel

Aan de verzoeken wordt (voor zover van toepassing) tegemoet gekomen. De verantwoording van het groepsrisico vindt voor zover relevant in het ontwerp bestemmingsplan plaats.

Gemeente Rucphen (brief van 7 december 2011)

Geen opmerkingen.

Gemeente Halderberge (e-mail van 19 december 2011)

Geen opmerkingen.

Inspraak

P. Herijgers (mondelijke zienswijze van 15 december 2011)

De heer Herijgers is bezig met de verbouwing van zijn pand aan de Mon Plaisir 7 – 9. In een deel van het pand worden bedrijfsunits van minimaal 45 tot 50 m² gerealiseerd. Het pand krijgt de functie van bedrijfsverzamelgebouw. Hij wil weten of dit gebruik ook in het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Verder wijst hij erop dat zijn perceel op de plankaart in twee delen is gesplitst.

Oordeel

De heer Herijgers wordt geïnformeerd over de in acht te nemen regels voor het gebruik van het pand Mon Plaisir 7- 9 als bedrijfsverzamelgebouw. De plankaart wordt aangepast waarbij het perceel als een geheel worden beschouwd.

Vriesveem (e-mail d.d. 19 december 2011)

Vriesveem geeft aan dat in de panden Verschuurweg 9 en 11 elk een bedrijfswoning is gevestigd. Men verzoekt deze omissie in het ontwerp te herstellen.

Oordeel

De twee bedrijfswoningen zijn volgens gegevens sedert 2009 en 1998 niet meer bewoond. Aan Vriesveem is een vergunning verleend voor de sloop van de bedrijfspanden inclusief bedrijfswoningen. Op grond van de regeling in het geldend bestemmingsplan is daarmee de bouwtitel vervallen. De regeling houdt verband met de zonering Wet geluidhinder industrielaai. De geluidbelasting op de gevel van de woningen bedraagt meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde dan wel de wettelijke ontheffingswaarde. Derhalve is er sprake van een sanerings situatie. De bestaande woningen mochten worden gehandhaafd, echter nieuwbouw is uitgesloten. Nu sloopvergunning is verleend, vervallen bestaande rechten.

D. Goossens, Vossendaal 55 (mondelinge reactie van 20 december 2011; via mail bevestigd)

Op de plankaart is aan het perceel Vossendaal 55 de aanduiding WRO zone toegekend. Deze aanduiding is gekoppeld aan een regeling in het bestemmingsplan waarbij op verzoek en onder voorwaarden een omzetting van de bestemming "Wonen – vrijstaand" naar de bestemming "Bedrijventerrein" mogelijk wordt gemaakt.

Behoudens het feit dat mevrouw Goossens niet persoonlijk op de hoogte is gesteld van deze aanduiding, heeft zij onvoldoende zicht wat deze regeling voor haar en in het bijzonder de waarde van haar woning/perceel betekent. Zij heeft voorts nog twijfel bij de nut en noodzaak van deze aanduiding.

Op pagina 42 van de toelichting heeft mevrouw Goossens gelezen dat de functie van de Lokkervaart als ecologische verbindingszone moet worden versterkt. Zij vraagt zich af op welke wijze deze versterking via dit bestemmingsplan wordt gegarandeerd en in hoeverre hiermee bij een mogelijke ontwikkeling van de locatie Middendonk als bedrijventerrein rekening wordt gehouden.

Oordeel

De aanduiding WRO zone wordt geschrapt. In de planregels wordt geen aanvullende regeling opgenomen met het oog op de versterking van de ecologische verbindingszone van de Lokkervaart. Dit voornemen tot versterking geldt bij een stedelijke ontwikkeling aan de westzijde. Aan de oostzijde (de zijde van het bestemmingsplan) is het bestaande bedrijventerrein maatgevend.

Asselbergs & Klinkhamer Advocaten namens Mertens Bouwmaterialen BV (brief van 20 december 2011)

Op 23 januari 2001 is aan Mertens Bouwmaterialen een vrijstelling verleend voor de verkoop van grove bouwmaterialen op het adres Mon Plaisir 113. In de inspraakreactie wordt opgemerkt dat deze vrijstelling niet is verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan. Het is verzoek via een aanduiding op de planverbeelding deze vrijstelling alsnog te verwerken.

Oordeel

De omissie wordt in het ontwerp bestemmingsplan hersteld.

IKE (bij e-mail van 21 december 2011)

Het IKE spreekt de teleurstelling uit over het feit dat de regeling voor internetverkoop en postorderbedrijven is geschrapt naar aanleiding van behandeling door de gemeenteraad van de Beleidsnotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woonwerklocaties. Deze informatie was het IKE ontgaan.

Oordeel

IKE wordt geïnformeerd over de wens van de gemeenteraad en de brief aan hem d.d. 11 augustus 2011 over de regeling voor internetverkoop en postorderbedrijven. Het standpunt van het IKE leidt niet tot aanpassing van het beleid.

Peeters landbouwmachines BV (brief van 21 december 2011)

Het bedrijf vraagt in het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk een regeling op te nemen die het mogelijk maakt naast het bedrijfspand Munnikenheiweg 47 ter hoogte van de watergang nieuwbouw met inachtneming van de retentiefunctie te realiseren. De nieuwbouw is vooral bedoeld voor de bouw van een centrum tot ontwikkeling en bouw van nieuwe producten.

Oordeel

In het ontwerp bestemmingsplan zal een wijzigingsregeling worden opgenomen die met toepassing van een aparte procedure de aanpassing ten gunste van de nieuwbouw mogelijk maakt.

Samenvatting van alle aanpassingen

- de schermzone voor de gasleiding langs het spoor wordt beperkt tot 4 meter;
- op de planverbeelding wordt (voor zover van toepassing) de dubbelbestemming "leiding-gas" binnen de bestemming "verkeer – spoor" aan de noordwestzijde van het plangebied ingetekend;
- de drukk bepaling in de begripsomschrijving bij de bestemming "leiding-gas" wordt geschrapt;
- de regeling voor de bedrijfswoning wordt toegekend aan beide kadastrale percelen horend bij het pand Mon Plaisir 7 en 9;
- de aanduiding Wro-zone voor Vossendaal 55 wordt geschrapt;
- aan het perceel Mon Plaisir 113 wordt de aanduiding "afwijking vorm van detailhandel-01 "(grove bouwmaterialen opgenomen) toegekend;
- op de planverbeelding en in de planregels wordt een wijzigingsregeling opgenomen met het oog op de bouw van het Peeters Development Centre ter hoogte van de watergang ten oosten van de Munnikenheiweg 47

Bijlage 3

Raadsvoorstel en raadsbesluit,
inclusief oordeel zienswijzen
en memorie van wijzigingen

Datum raadsvergadering :

Agenda nr. : [nr.]

Onderwerp : bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. de volgende bedrijven en instanties ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk":
 - MacManiac BV;
 - Farball Coatings;
 - Advocatenbureau Asselbergs en Klinkhamer namens Wagner Projects BV;
 - Waterschap Brabantse Delta;
 - Timmermans Transport en Logistics;
 - Smurfit Kappa;
 - Van Mierlo Advocatenkantoor namens Auto Hommel BV;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen verwoord in de bijlage "Oordeel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Vosdonk" ;
3. in te stemmen met de "Memorie van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Vosdonk";
4. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0014VOSDONK-3001 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0014VOSDONK-3001.dxf;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied ""Bedrijventerrein Vosdonk".

Inleiding

In uw vergadering van 16 juni 2011 stemde uw raad in met de beleidsnotitie "Herziening bestemmingsplan bedrijventerreinen en woonwerklocaties". De notitie is opgesteld voorafgaand aan de herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Vosdonk, Zwartenberg en de woonwerklocatie Attelaken. De bestemmingsplannen voor deze gebieden dienen periodiek te worden herzien en elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Ter voldoening aan deze verplichting bieden wij ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk". Het bestemmingsplan is voor ons verzorgd door het stedenbouwkundig bureau Croonen. Het bestemmingsplan bevat niet alleen het bedrijventerrein; de aangrenzende woonbebouwing aan de westzijde van de weg Grauwe Polder (tot aan de Munnikenheiweg) en het woongebied Hoge Donk zijn in dit plan opgenomen. Eerder heeft u kennis kunnen nemen van het voorontwerp bestemmingsplan en de resultaten van de inspraak en het wettelijk overleg met o.a. provincie en waterschap (zie onze brieven van 2 november 2011, 12 januari en 2 februari 2012). De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ter voldoening aan de wettelijke plicht is het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt en heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

20120413\JV\0001

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend; er zijn zeven zienswijzen ontvangen (zie voor nadere informatie en verantwoording de bijlage "Oordeel zienswijzen bestemmingsplan bedrijventerrein Vosdonk").

In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de toezeggingen aan uw gemeenteraad inzake internet- en postorderverkoop en een regeling om via afwijking 60 % van het bedrijfsvloeroppervlak van (potentiële) bedrijven in de zone langs de Roosendaalseweg te benutten voor aan het bedrijf gelieerde kantooractiviteiten (zie brieven d.d. 11 augustus 2011 en d.d. 12 januari 2012)

Beoogd effect en evaluatie: een actueel toetsingskader voor gebruik en bouwen op het bedrijventerrein Vosdonk en aangrenzende woongebieden.

Argumenten

1. *Alle indieners hebben tijdig een gemotiveerde zienswijze ingediend.*

Een zienswijze komt alleen voor behandeling in aanmerking als de zienswijze wordt verzonden binnen de periode van tervisielegging. De zeven ingekomen zienswijzen voldoen aan dit vereiste. Bovendien zijn alle zienswijzen gemotiveerd en daarmee wordt voldaan aan een tweede voorwaarde voor ontvankelijkheid.

Voor zover de zienswijzen niet aan uw raad zijn geadresseerd, geldt een wettelijk doorzendplicht. Wij hebben deze zienswijzen zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van uw raad.

2.1 *De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een afzonderlijke bijlage.*

Vanwege het aantal zienswijzen vindt geen beoordeling plaats in dit voorstel. Wij hebben de beoordeling onder gebracht in een afzonderlijke bijlage, aangeduid als "Oordeel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk". Na een korte inleiding worden de zienswijzen afzonderlijk samen gevat en bepaalt of er aanleiding is om bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanpassingen aan te brengen.

2.2 *Enkele zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen.*

De beoordeling van de zienswijzen leidt tot de volgende aanpassingen:

- het toekennen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-verf,lak en vernisfabrieken" aan het perceel Nieuwe Donk 15 in verband met de inpassing van de bestaande bedrijfsactiviteiten;
- het toekennen van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor-bedrijfsverzamergebouw" aan het perceel Ecustraat 9;
- het toevoegen van een dubbelbestemming "Leiding-riooltransport" voor een aanwezige leiding op een deel van het perceel kadastraal bekend sectie H nr.3699 nabij de Lökkervaart;
- het opnemen van een afwijkingsregeling bij de bestemmingen "Bedrijventerrein 1" en "Bedrijventerrein 2" waardoor onder voorwaarden de hoogte voor licht- en reclamemasten kan worden verhoogd tot 15 meter;
- het verruimen van de gebruiksmogelijkheden voor het perceel Vossendaal 16 tot maximaal categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (aanpassen functie-aanduiding).

De motieven die ten grondslag liggen aan deze aanpassingen kunt u lezen in de onder 2.1 genoemde bijlage.

2.3 *Andere zienswijzen worden niet gehonoreerd.*

Niet alle zienswijzen worden gehonoreerd. De zienswijzen die niet worden gehonoreerd hebben betrekking op:

- de verplichte koppeling tussen bedrijfswoning en bedrijfspand;
- het verzoek om een voorwaarde op te nemen om eerst een Watervergunning aan te vragen terwijl de verplichting al voort vloeit uit de wet;
- het wegbestemmen en/of te saneren van de bestaande bedrijfswoningen aan het Vossendaal 33 en 35 en het schrappen van de regeling tot het bouwen van bijgebouwen bij deze woningen (garages, bergingen etc.);
- het opheffen of beperken van de restricties voor bouwers om waar nodig vooraf onderzoek te doen naar aanwezigheid van archeologische bodemschatten;
- het verruimen van de gebruiksmogelijkheden voor de panden Handelsweg 3-5 en Penningweg 1 qua milieucategorie.

De achtergronden voor het oordeel om deze zienswijzen niet te honoreren zijn opgenomen in de bijlage "Oordeel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk".

3.1 *Aanpassingen in het plan naar aanleiding van het oordeel over de zienswijzen moeten door uw raad worden vastgesteld.*

De onder 2.1 opgesomde aanpassingen moeten door uw raad worden gefiatteerd. De fiatting vindt plaats via een "Memorie van wijzigingen". Deze memorie treft u bij dit voorstel aan.

3.2 *Ook ambtshalve aanpassingen zijn gewenst.*

In de afgelopen periode is geconstateerd dat bij vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" ambtshalve nog enkele correcties moeten worden aangebracht. De correcties hebben vooral betrekking op de planverbeelding en een enkele planregel. In de "Memorie van wijzigingen" leest u om welke correcties het gaat en wat de reden tot correctie is.

Behalve deze correctie wordt een ambtshalve aanpassing van de regeling voor een (weg)restaurant nabij rotonde Vossendaal voorgesteld. Sedert 2000 is er een perceel voor de vestiging van een (weg)restaurant gereserveerd. Het (weg)restaurant mag alleen worden gebouwd in samenhang met de bouw van vergaderruimten ten dienste van de bedrijven op Vosdonk. Deze voorwaarde vormde mede de oorzaak dat veel kandidaat kopers van koop afzagen. Ons voorstel is dan ook om deze voorwaarde niet meer in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Dit vraagt om een aanpassing van de regeling in de planregels.

Een andere aanpassing betreft de bestemming voor de Industriedwarsweg (gelegen tussen Parallelweg en Oude Kerkstraat). Ons voorstel is om de bestemming te wijzigen van "Verkeer" naar "Bedrijventerrein 1". De Industriedwarsweg ligt in een gebied waar zich de laatste jaren al veel veranderingen hebben voorgedaan. Wij sluiten niet uit dat de functie van de Industriedwarsweg op termijn ter discussie komt (zoals eerder bij de al opgeheven Muntweg).

Het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein 1" biedt in die situatie meer flexibiliteit. In dat geval moet wel aan artikel 5.1 onder m. het gebruik als weg wordt toegevoegd. Een tweede reden tot wijziging van de bestemming houdt verband met het feit dat veel gebouwen langs de Industriedwarsweg al staan op kortere afstand tot de openbare weg dan algemeen geldt (10 meter). Binnen de planregels voor de bestemming "Bedrijventerrein 1" is deze kortere afstand geregeld.

De ambshalve aanpassingen hebben geen directe gevolgen voor derden.

4. *Het vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.*

Uw raad stelt op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan vast. Dit vindt primair plaats door vaststelling van een digitaal bestand. Het analoge exemplaar van het bestemmingsplan wordt van dit bestand afgeleid.

- 5 *Vanwege de aard van het bestemmingsplan is wettelijke exploitatieregeling niet van toepassing.*

Op grond van artikel 6.12 Wro hoort bij elk bestemmingsplan een exploitatieplan. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" biedt een actueel kader voor een bestaand bedrijventerrein. Voor zover er nog grondexploitatie via de gemeente plaatsvindt, wordt er jaarlijks aan uw raad een herziening van de exploitatieopzet aangeboden.

De grondexploitatieregeling geldt ook als aan gronden van derden nieuwe bestemmingen worden toegekend. Slechts in een geval kent het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" een nieuwe bestemming. Op verzoek van de eigenaar is aan het perceel Nijverheidsweg 59 de bestemming "Bedrijf" toegekend. Deze bestemming moet de bouw van een stalling van wagens met kantoor voor de firma Frietwagen.nl mogelijk maken (zie brief aan uw raad d.d. 30 juni 2011). Alvorens deze bestemming in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen, heeft de firma een overeenkomst getekend en is een bijdrage betaald.

Andere potentiële aanpassingen van de bestemmingen zijn via een binnenplanse wijzigingsregeling opgenomen (zoals eventuele verbouwing van de watergang ten oosten van het perceel Munnikenheiweg 47). Op het moment dat deze regelingen worden toegepast vindt kostenverhaal op grond van de regeling in de wet plaats.

Financiële, juridische en personele toelichting

Financieel: voor de herziening van verouderde bestemmingsplan is een post opgenomen op de begroting.

Juridisch: zie argumenten en oordeel zienswijzen.

Personeel: onderdeel van Afdelingsplan 2012.

Planning

Na vaststelling zal het gewijzigde plan ter kennis worden gebracht van de provincie. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro krijgen de provincie en de inspecteur ruimtelijke ordening zes weken de tijd een oordeel over de wijzigingen in het plan te vormen.

Na zes weken vindt de formele bekendmaking plaats. Tijdens deze periode kunnen de indieners van een zienswijze beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak. Dit recht komt ook toe aan derden die zich niet kunnen vinden in de aangebrachte wijzigingen. De bekendmaking is voorzien begin september.

Communicatie**1. Communicatie voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces**

- 1.1. Intern: Afdeling Vergunning & Handhaving, medewerkers Grondzaken.
1.2. Extern: Croonen Adviseurs.

2. Communicatie na besluitvorming

- 2.1 Intern: Afdeling Vergunning & Handhaving.
2.2 Extern: indieners zienswijzen.

Bijlagen

- ontwerp raadsbesluit
- bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk"
- ingediende zienswijzen
- oordeel zienswijzen
- memorie van wijzigingen

Etten-Leur, 8 mei 2012

Burgemeester/en wethouders van Etten-Leur.

De secretaris,

De burgemeester,



F.C.M. Dingenouts.



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 mei 2012, met overneming van de daarin vermelde motieven;

gelet op Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de volgende bedrijven en instanties ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk":
 - MacManiac BV;
 - Farball Coatings;
 - Advocatenbureau Asselbergs en Klinkhamer namens Wagner Projects BV;
 - Waterschap Brabantse Delta;
 - Timmermans Transport en Logistics;
 - Smurfit Kappa;
 - Van Mierlo Advocatenkantoor namens Auto Hommel BV;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen verwoord in de bijlage "Oordeel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Vosdonk" ;
3. in te stemmen met de "Memorie van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Vosdonk";
4. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0014VOSDONK-3001 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0014VOSDONK-3001.dxf;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied ""Bedrijventerrein Vosdonk".

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering

van 12 JUN 2012

De raad voornoemd,

De griffier,



drs. W.C.M. Voeten MBA.

De voorzitter,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Oordeel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk

Inleiding

Op 8 maart 2012 is bekend gemaakt het voornemen tot vaststelling van een bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vosdonk. De bekendmaking vond plaats in de Staatscourant en de Etten-Leurse Bode. De bekendmaking werd tevens geplaatst op de gemeentelijke website. Op deze website kon het ontwerp bestemmingsplan worden ingezien. Daarnaast kon het ontwerp worden geraadpleegd op de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het Stadskantoor.

In de bekendmaking is vermeld dat gedurende een termijn van zes weken een zienswijze kon worden ingediend bij de gemeenteraad (9 maart t/m 18 april 2012).

Voorafgaand aan de terinzagelegging zijn de Industriële Kring Etten-Leur en het MKB Etten-Leur in kennis gesteld van de tervisielegging. De provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de Gasunie zijn op de voorgeschreven wijze elektronisch in kennis gesteld van de tervisielegging. Verder is aan een groep van vijfenvijftig bedrijven en particulieren een e-mail verstuurd (zij hebben zich eerder aangemeld om via mail in kennis te worden gesteld van de diverse stappen tijdens het planproces). Tijdens de periode van tervisielegging is in persoonlijke gesprekken, via de telefoon en via de mail informatie verstrekt.

Ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen van:

1. MacManiac BV, Kroonstraat 36 bij brief van 21 maart 2012 (ontvangen op 22 maart 2012);
2. Farball Coatings, Nieuwe Donk 15 bij brief van 13 april 2012 (ontvangen op 16 april 2012);
3. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, namens Wagner Projects BV, eigenaar van het pand Ecustraat 9 bij brief van 17 april (ontvangen per fax op 17 april (2x) en per post op 18 april 2012);
4. Waterschap Brabantse Delta bij brief van 17 april (ontvangen op 18 april 2012);
5. Timmermans Transport & Logistics, Hermelijnweg 24 bij brief van 18 april (ontvangen op 18 april 2012);
6. Smurfit Kappa, Vossendaal 16 bij brief van 18 april (ontvangen op 18 april 2012);
7. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Auto Hommel BV, eigenaar van de percelen Handelsweg 3-5 en Penningweg 1 bij brief van 18 april (ontvangen per fax op 18 april en per post op 19 april 2012).

Voor zover de zienswijzen niet zijn gericht aan de gemeenteraad zijn zij ter kennis gebracht van de gemeenteraad.

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn en gemotiveerd. Alle indieners van een zienswijze kunnen ontvankelijk worden verklaard.

Inhoudelijk behandeling van zienswijzen

Zienswijze MacManiac BV

Inhoud

MacManiac BV heeft in eigendom het perceel Kroonstraat 36. Op het perceel staat een bedrijfspan. De bedrijfswoning staat op een apart perceel aan de Guldenweg 35.

De bedrijfswoning mag alleen worden bewoond door de eigenaar dan wel medewerker van het bedrijf. Het gebruik van de woning door derden is verboden. De regeling wordt als een beperking ervaren bij bijvoorbeeld faillissement, bedrijfsbeëindiging vanwege pensioen of ziekte, bedrijfseconomische ontwikkelingen of woonwensen. De huidige regeling verplicht de eigenaar als het ware tot lengte van jaren de combinatie bedrijf en woning in stand te houden. Er is sprake van dwang om een bedrijfsobject bedrijfsmatig te behouden.

Het verzoek is daarom om onder voorwaarden de gelegenheid te bieden om een bedrijfsobject en bedrijfswoning onafhankelijk van elkaar in gebruik te geven of te verhuren aan derden. De verhuur van de bedrijfswoning aan een derde is volgens dit voorstel alleen mogelijk na een periode van tien jaar na verkrijging van het eigendom; verkoop blijft uitgesloten.

Voor het bedrijfspan geldt een soortgelijke bepaling; hiervan kan worden afgeweken bij faillissement of arbeidsongeschiktheid van de ondernemer (ook is verkoop van het bedrijfspan aan een derde niet toegestaan).

Oordeel

In het algemeen kan worden gesteld dat wonen op een bedrijventerrein vanuit oogpunt van milieu niet de voorkeur heeft (hinder in de vorm geluid, stof, geur, gevaar etc.). Op het bedrijventerrein Vosdonk zijn echter bedrijfswoningen aanwezig. Het merendeel van de woningen is geconcentreerd in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein aan de Kroonstraat en de Guldenweg.

De functie als bedrijfswoning impliceert een directe relatie tussen het gebruik van de woning en het aanwezige bedrijfspan. Dit komt tot uitdrukking in de omschrijving van bedrijfswoning/dienstwoning. In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" is bedrijfswoning/dienstwoning als volgt gedefinieerd: een woning op de bij het bedrijf horende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Het is dus van belang dat wordt aangetoond dat het bedrijf niet kan functioneren zonder de aanwezigheid van het de woning (bijvoorbeeld een continu productieproces).

Het bewonen van de bedrijfswoning door een persoon of gezin, die geen enkele binding heeft met het bedrijf levert derhalve een strijdig gebruik op en kan (milieu) gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de bij deze woning behorend bedrijf en andere omringende bedrijven.

De bedrijfswoning maakt uit oogpunt van milieu onderdeel uit van de inrichting. Om die reden zijn er voor de bedrijfsvoering geen milieutechnische beperkingen. De bedrijfswoning van derden kan wel van invloed zijn op de omringende bedrijven. De bundeling van de bedrijfswoningen in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein Vosdonk, de beperkte omvang van de bedrijven gekoppeld aan de lichte bedrijfsactiviteiten maakt dat veelal in ruimtelijk opzicht aan de afstandscriteria voor milieuzonering wordt voldaan.

De verplichte planologische koppeling tussen woning en bedrijf is niet nieuw. Deze koppeling geldt van oudsher en is ook opgenomen in het thans voor Kroonstraat 36/Guldenweg 35 geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Zuid"(1995).

Naast een regeling in dit bestemmingsplan is bij de grondverkoop van het bedrijfsterrein de koppeling gelegd tussen bedrijf en woning. Het perceel Kroonstraat 36 is medio jaren negentig verkocht aan de eigenaar van MacManiac BV. Hij heeft toen de verplichte koppeling aanvaard en daarmee ook aanvaardt dat bij beëindiging van het bedrijf of verkoop van het bedrijfspand het gebruik van de woning door hem moet worden beëindigd.

Het feit dat het bedrijfspand Kroonstraat 36 en de bedrijfswoning Guldenweg 35 privaatrechtelijk al zijn gesplitst houdt niet in dat de regeling in het bestemmingsplan en het koopcontract niet meer van toepassing zijn. Beide regelingen blijven onverkort van toepassing en dat blijft zo. Het is niet de bedoeling om in het kader van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de planologische koppeling op te heffen en wel om de navolgende redenen:

- het accent op een bedrijventerrein ligt op werken, wonen moet altijd ten dienste staan van werken;
- ontkoppeling leidt tot een beperking van de milieuruimte voor de activiteiten in het bedrijfspand voorheen horend bij de woning;
- de nadelige invloed van wonen (door derden) op de aanwezige milieuruimte van omliggende bedrijven mag worden niet vergroot.

Het verzoek van MacManiac om na een periode van tien jaar na aankoop een ontkoppeling tussen bedrijfswoning en bedrijfspand qua feitelijk gebruik mogelijk te maken (zonder wijziging in de eigendomspositie) wordt niet gehonoreerd.

Ontkoppeling tussen het bedrijfspand Kroonstraat 36 en de woning Guldenweg 35 is alleen mogelijk als bij de woning alsnog een bedrijfsruimte wordt gerealiseerd. Rekeninghoudend met de aangepaste planregels voor de in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelgrens (van 5 m naar 3 m) is een hal van ongeveer 180 m² haalbaar (het ontwerp bestemmingsplan kent geen regels voor de minimale omvang voor bedrijfsbebouwing)¹.

Conclusie

De regeling in het ontwerp bestemmingsplan voor het gebruik van de bedrijfswoning wordt niet veranderd.

Zienswijze Farball Coatings

Inhoud

Farball Coatings is gevestigd aan de Nieuwe Donk 15. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor de productie van conserveringsstoffen zoals verven, lakken, plamuren, vernissen, verdunningsmiddelen, afbijtmiddelen en reinigingsmiddelen. In het ontwerp bestemmingsplan is het perceel Nieuwe Donk 15 bestemd tot "Bedrijventerrein 2" waarbij volgens zonering alleen bedrijven horende in de categorieën 2 tot 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn gestaan. De productieactiviteiten moeten volgens Farball Coatings worden ingedeeld in categorie 4.2. Het bedrijf verzoekt het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming met het huidige gebruik aan te passen.

Oordeel

In het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" is een regeling voor milieuzonering opgenomen. De milieuzonering is gebaseerd op de nieuwste uitgave van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

¹ In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk- Zuid" is een dergelijk regeling ook niet opgenomen. Wel kent dit plan een regel betreffende de in acht te nemen afstand tussen woning en bedrijfspand (10 meter). Deze regel is in het nieuwe bestemmingsplan niet meer opgenomen.

De zonering beoogt een goede ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen rustige woongebieden en bedrijfsactiviteiten. De uitgave vormt daarbij een hulpmiddel. De uitgave kent een onderscheid tussen in acht te nemen afstanden tot een rustige woonwijk of gemengd gebied.

Het perceel Nieuwe Donk 15 ligt in het westelijk deel van het bedrijventerrein Vosdonk. Het perceel is 11.290 m² groot; de omvang van de bebouwing bedraagt ca. 1500 m².

Voor de zonering in het westelijk deel van het bedrijventerrein Vosdonk zijn de woningen in het gebied Hoge Donk bepalend. Vanwege de invloed van de rijksweg en het bedrijventerrein en gelet op het beperkte aantal woningen wordt het gebied aangemerkt tot omgevings-type gemengd gebied. Voor dit omgevings-type gelden de volgende richtafstanden voor de milieucategorieën 4.1 en 4.2 namelijk 100 en 200 meter.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is per perceel bepaald tot welke SBI code de bedrijfsactiviteiten horen en welke milieucategorie daarbij hoort. De activiteiten van Farball Coatings op het perceel Nieuwe Donk 15 zijn ingedeeld onder SBI-2008 code: 2012 (kleur- en verfstoffenfabrieken). De firma Farball Coatings wijst terecht op het feit dat haar activiteiten moeten worden ingedeeld onder code: 203 (verf, lak en vernisfabrieken). Bedrijven onder code: 203 horen thuis in categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het toedelen van een lagere categorie is mogelijk indien dat blijkt aan de hand van de omvang en aard van de activiteiten.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning (Hoge Donk 40) en het bedrijfspand Nieuwe Donk 15 bedraagt ongeveer 140 meter. Op basis van de in acht te nemen afstanden zijn op deze afstand alleen bedrijven tot maximaal categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk. Indien de huidige activiteiten van de firma Farball Coatings worden getoetst aan de richtwaarden dan is een indeling in deze categorie te rechtvaardigen. Maatgevend voor de in acht te nemen afstand is het gevaarsaspect. Gezien de productiecapaciteit aan de Nieuwe Donk is het gevaarsaspect beperkt. Het bedrijf valt op basis van de huidige vergunde bedrijfsactiviteiten niet onder regels van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De risicocontouren en het invloedsgebied blijven binnen de terreingrens. Niettemin bieden de planregels de gelegenheid het bedrijfspand nog behoorlijk uit te breiden. Om te voorkomen dat de uitbreiding op grond van de zonering een beperking oplevert, luidt het voorstel om aan de zienswijze tegemoet te komen door aan het perceel Nieuwe Donk 15 de aanduiding toe te kennen "specifieke vorm van bedrijventerrein - verf, lak en vernisfabrieken".

Conclusie

De zienswijze wordt gehonoreerd door bij vaststelling van het bestemmingsplan de planverbeelding in overeenstemming met voorstaande beschrijving aan te passen.

Zienswijze Asselbergs & Klinkhamer namens Wagner Projects BV

Inhoud

Namens de eigenaar van Ecustraat 9, Wagner Projects BV, wordt verzocht aan dit perceel de aanduiding "specifieke vorm van kantoor-bedrijfsverzamelgebouw" toe te kennen. In het pand zijn thans twee bedrijven gevestigd en er is nog een ruimte van 1350 m² beschikbaar voor vestiging van kantoren of kleinere bedrijven. Het pand is aan te merken als bedrijfsverzamelgebouw. Het perceel Ecustraat 9 is 4170 m² groot waarvan ongeveer 1350 m² bebouwd.

Oordeel

Een bedrijfspand op een onverdeeld bouwperceel waarin drie of meer bedrijven worden gehuisvest of daartoe zijn ingericht wordt aangemerkt als een bedrijfsverzamelgebouw. De gebruikers van het pand maken gebruik van gezamenlijke voorzieningen, waaronder parkeren. Op het terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

In bedrijfsverzamelgebouwen mogen in afwijking van de algemene regeling wel bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gevestigd (in andere panden in beginsel uitgesloten). Tevens is de vestiging van zakelijke dienstverlening in een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk (elders ook in beginsel uitgesloten). Het gebruik van een bedrijfsverzamelgebouw voor zakelijke dienstverlening² is aan voorwaarden verbonden. De omvang per vestiging mag niet meer dan 150 m² bvo bedragen en het totaal aantal vestigingen mag niet meer zijn dan een derde deel van het totale oppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw.

De op het bedrijventerrein Vosdonk bekend zijnde bedrijfsverzamelgebouwen zijn op de planverbeelding van het ontwerp bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw". Het toekennen van deze aanduiding regelt het gedeeltelijk gebruik van het gebouw voor kantoordoeleinden direct. De zienswijze bevat het verzoek om deze aanduiding ook toe te kennen aan het pand Ecustraat 9.

Het pand Ecustraat 9 is intern gesplitst en biedt volgens opgave ruimte voor drie of meer bedrijven (dit blijkt ook uit overgelegde stukken). Het onbebouwde terrein kent voldoende parkeergelegenheid. In de directe nabijheid van het pand zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig die het noodzakelijk maken het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw of kantoordoeleinden te weren. Er is geen reden om het verzoek niet te honoreren.

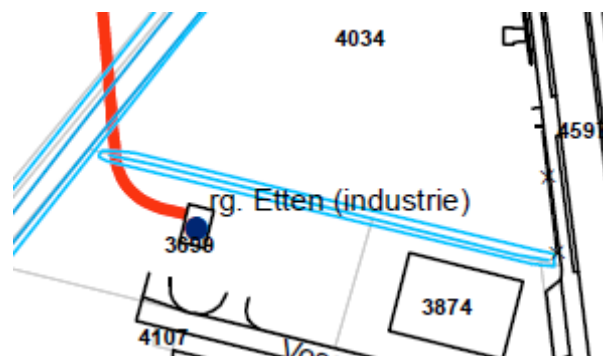
Conclusie

De zienswijze wordt gehonoreerd en bij vaststelling van het bestemmingsplan zal aan het perceel Ecustraat 9 de aanduiding "specifieke vorm van kantoor – bedrijfsverzamelgebouw" worden toegekend.

Zienswijze Waterschap Brabantse Delta

Inhoud

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt nabij de Lokkervaart een riooltransportleiding (zie rode lijn op tekening). Het waterschap verzoekt deze leiding alsnog via een dubbelbestemming op de planverbeelding op te nemen en de planregels aan te vullen met o.a. beperkingen ten aanzien van het verrichten van werken en activiteiten binnen een zone van 5 meter uit de leiding.



² Onder zakelijke dienstverlening vallen: administratiekantoren, advocaten, makelaars, werkbemiddelingsbureaus, andere adviesbureaus (niet zijnde technisch ontwerp), opleidingsinstituten (korte seminars/opleidingen)

In artikel 27.7 van de planregels is een wijzigingsregeling opgenomen voor het eventueel overbouwen van de watergang ten oosten van het perceel Munnikenheiweg 47. De regeling kan alleen worden toegepast als wordt voldaan aan voorwaarden. Het Waterschap verzoekt aan de voorwaarden toe te voegen de regel met de volgende strekking: “er dient voorafgaand aan de omgevingsvergunning een Watervergunning te worden aangevraagd bij en verstrekt zijn door het waterschap”.

Oordeel

Ter voldoening aan het verzoek van het Waterschap wordt de leiding via de dubbelstemming “Leiding-riooltransport” met vrijwaringszone van 5 meter op de planverbeelding opgenomen. De planregels worden met deze bestemming uitgebreid.

Het verzoek van het Waterschap om aan de planregels voor de wijzigingsregels in artikel 27.7 de regel toe te voegen dat een watervergunning voorafgaand aan de omgevingsvergunning moet worden aangevraagd wordt niet gehonoreerd. De vergunningsplicht is via wet geregeld en behoeft geen aanvulling in een bestemmingsplan. Bovendien ontbeert deze voorwaarde ruimtelijke relevantie.

Conclusie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal een regeling voor de riooltransportleiding worden opgenomen. De andere zienswijze wordt niet gehonoreerd.

Zienswijze Timmermans Transport en Logistics

Inhoud

Het transport en logistiek bedrijf Timmermans is gevestigd aan de Hermelijnweg 24.

De zienswijze heeft betrekking op:

- a. de regeling voor de woningen Vossendaal 33 en 35 en bijbehorende bijgebouwenregeling;
- b. de regeling voor de hoogte van lichtmasten en reclamemasten.

Ad a.

De panden Vossendaal 33 en 35 zijn als bedrijfswoning in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. De woningen liggen op het deel van het bedrijventerrein Vosdonk waar de vestiging van bedrijven met wat grotere geluidemissie is toegestaan (gezoneerd bedrijventerrein). De firma Timmermans verzoekt deze woningen weg te bestemmen of een zodanige regeling te treffen dat deze woningen op termijn kunnen worden gesaneerd.

Het bedrijf stelt dat woningen te beschermen objecten zijn op het gebied van geur, stof en luchtkwaliteit en dat de aanwezigheid op een bedrijventerrein bedoeld voor de vestiging van (zware) industrie en bedrijvigheid niet past. De aanwezigheid kan voor het bedrijf en omliggend bedrijven beperkingen opleveren. Het saneren van de woonfunctie leidt tot een planologische verbetering en een upgrading van de gebiedskwaliteit. Bovendien sluit het saneren aan bij de doelstelling om woon- en werkfuncties ruimtelijk te scheiden. De firma Timmermans heeft derhalve bedenkingen bij de wijze van regelen van deze woningen. Het bedrijf is bovendien van mening dat een regeling voor de bouw van bijgebouwen bij de woningen moet worden geschrappt. Omdat de aanwezigheid van woningen al als ongewenst wordt beschouwd, is een uitbreiding met bijgebouwen in ieder geval ongewenst.

Ad b.

Volgens de planregels bedraagt de bouwhoogte voor gebouwen op het perceel Hermelijnweg 24 maximaal 15 meter. Voor lichtmasten en reclamemasten is de hoogte beperkt tot 10 meter. Het verzoek is om de regeling voor lichtmasten gelijk te stellen aan de maximale bouwhoogte voor gebouwen zodat het terrein effectief kan worden verlicht.

Een eventuele reclamevoering van meer dan 15 meter dient eveneens mogelijk te zijn.

Oordeel

Ad a.

Op het noordelijk deel van het bedrijventerrein Vosdonk is het aantal woningen zeer beperkt, waaronder de woningen Vossendaal 33 en 35. Deze woningen zijn sinds 1966 aanwezig en gebouwd als bedrijfs/dienstwoning horend bij het transformatorstation (bouwvergunning is destijds verleend met toepassing van de Wederopbouwwet).

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" (1993) is een verbod opgenomen om op het noordelijk deel van het bedrijventerrein nieuwe bedrijfswoningen te bouwen. Op dit deel van het bedrijventerrein is de vestiging van zogeheten grote lawaaimakers mogelijk. Het deel van het bedrijventerrein waar deze bedrijven kunnen worden gevestigd is gezoneerd volgens het bepaalde van de Wet geluidhinder.³

Bij de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan is er voor gekozen om de bestaande bedrijfswoningen te respecteren en niet tot sanering over te gaan. De herbouw van woningen is in beginsel mogelijk. Dit uitgangspunt is opnieuw gehanteerd in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan, waarbij het volgende wordt overwogen.

Bedrijfswoningen van derden zijn evenals "burgerwoningen" gevoelige objecten voor de bepaling van de milieuruimte van bedrijven en de toepassing van de milieuregelgeving.

De aanwezigheid van dergelijke woningen betekent in principe een beperking van de milieuruimte van omringende bedrijven. Strikte toepassing van de milieuzonering in het bestemmingsplan op de her en der aanwezige bedrijfswoningen zou betekenen dat rond vrijwel elke bedrijfswoning een zone categorie 1, vervolgens een zone categorie 2 enz. zou komen te liggen. De aanwezigheid en situering van een bedrijfswoning op het ene bedrijfsp perceel zou dan zonder meer bepalend zijn voor de milieuzonering/categorisering van het bedrijf/de bedrijven in de omgeving. Dat leidt ertoe dat bij her en der verspreid liggende bedrijfswoningen de milieuruimte van bedrijven ernstig zou worden ingeperkt. Dat terwijl een bedrijventerrein nu juist dient om ruimte te bieden.

In de praktijk wordt de (relatieve) milieuhinder tussen bedrijven en bedrijfswoningen meestal als een bestaand gegeven, inherent aan het wonen op een bedrijventerrein, geaccepteerd, excessen daargelaten. Op het bedrijventerrein Vosdonk zijn geen gevallen bekend waarbij bedrijfswoningen ernstige milieuhinder ondervinden. In dat licht, en omdat in de huidige situatie ook al sprake is van een bedrijfswoning, wordt er van uit gegaan dat de aanwezigheid (en potentiële herbouw) geen belemmeringen voor omringende bedrijven met zich mee brengt en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de woningen Vossendaal 33 en 35 kan daaraan worden toegevoegd dat deze woningen zijn gelegen op een volgens de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijventerrein.

³ Ingevolge de regels voor industrielawaai in de Wet geluidhinder mogen er planologisch gezien geen burgerwoningen op een gezoneerd bedrijventerrein aanwezig zijn. Voor bedrijfswoningen op gezoneerde terreinen geldt dat er geen maximum grenzen gelden voor de geluidbelasting op deze woningen.

Om die reden worden deze woningen niet beschermd als geluidsgevoelige objecten en leggen zij vanuit het oogpunt van geluid geen beperkingen op aan omringende bedrijven (zie voetnoot op bladzijde 7). Dat geldt ook voor andere aspecten zoals gevaar, stof, geur etc. De richtlijnen zijn vaak zo opgesteld dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met incidentele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Kortom er is geen reden om de woningen Vossendaal 33 en 35 niet opnieuw te bestemmen als bedrijfswoning. Los van het feitelijk gebruik wordt aan deze van oudsher toegekende bestemming vast gehouden.

De firma Timmermans wil ook dat uitbreiding van de bebouwing op Vossendaal 33 en 35 met bijgebouwen wordt voorkomen. Bijgebouwen zijn schuren, garages, tuinhuisjes etc. In de huidige situatie zijn ter plaatse al bijgebouwen aanwezig. De regeling voorziet in het vast leggen van een bestaande situatie. Er is geen reden om de bijgebouwenregeling te schrappen.

Ad b.

In het geldend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" (1993) is voor bouwwerken zoals lichtmasten, reclamemasten en vlaggenmasten een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan wijkt hier niet van af. In de praktijk heeft deze bepaling tot op heden geen problemen opgeleverd.

Niettemin is het voorstel om de flexibiliteit op dit onderdeel te vergroten en een afwijkingsregeling op te nemen. De regeling biedt de mogelijkheid om af te wijken tot maximaal 15 meter mits noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering, uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en geen onaanvaardbare (licht)hinder voor derden veroorzaakt. De regeling via afwijking biedt de gelegenheid elk verzoek afzonderlijk te beoordelen. In sommige situaties kan het ongewenst zijn om hoge lichtmasten of lichtgevende reclame-uitingen te plaatsen (bijvoorbeeld nabij woningen). De afwijkingsregeling wordt toegevoegd aan de planregels voor de bestemmingen "Bedrijventerrein 1" en "Bedrijventerrein 2".

Conclusie

De zienswijzen betreffende Vossendaal 33 en 35 worden niet gehonoreerd. De zienswijze over de bouwhoogte van licht- en reclamemasten wordt gehonoreerd door bij vaststelling van het bestemmingsplan hiervoor bij de bestemmingen "Bedrijventerrein 1" en "Bedrijventerrein 2" een afwijkingsregeling op te nemen.

Zienswijze Smurfit Kappa

Inhoud

Smurfit Kappa (Golfkartonfabriek) is gevestigd aan de Vossendaal 16 (groot 54.000 m²). De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a. de regeling voor de woningen Vossendaal 33 en 35 en bijhorende bijgebouwenregeling;
- b. de toekenning van de dubbelbestemming "Archeologie Waarde 2";
- c. de zone-indeling;
- d. de regeling voor de hoogte van lichtmasten en reclamemasten.

Ad a.

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van de firma Timmermans.

Ad b.

De firma Smurfit Kappa maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming “Archeologische Waarde 2”. Volgens de firma ontbreekt de onderbouwing en kan deze bestemming alleen worden opgelegd als vooraf specifiek onderzoek is verricht en de noodzaak van de bestemming is aangetoond.

Verder is onduidelijk waarop de waardering berust en waarom niet de waarde 3 of 4 op het perceel van toepassing is. Het bedrijf is van mening dat op het perceel een zo laag mogelijk restrictie uit oogpunt van archeologie moet liggen. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de bouw van bedrijfsgebouwen en bijhorende werkzaamheden is de bodem al zodanig verstoord dat eventuele archeologische waarden al zijn verstoord. Voor zover erop het perceel verschillende verwachtingen zijn voor de archeologische waarden, dient de laagste waarde als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Ad c.

De firma Smurfit Kappa is van mening dat haar perceel Vossendaal 16 moet worden ingedeeld in de zone waar bedrijven tot maximaal categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het grootste deel van het perceel ligt op een afstand groter dan 300 meter vanuit het landelijk gebied aan de Hoevenseweg en de woonwijk De Grient. Het perceel Vossendaal 16 is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen in een zone waarin tot maximaal categorie 4.1 bedrijven zijn toegelaten. Een beperking voor het totale perceel tot maximaal categorie 4.1 kan een belemmering vormen voor een eventuele aanpassing van de bedrijfsvoering (verhogen productiecapaciteit) en problemen opleveren bij het verlenen van een omgevingsomgeving. Het verzoek is om het perceel Vossendaal 16 in te delen binnen de zone waar maximaal categorie 4.2 bedrijven zijn toegestaan.

Ad d.

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van de firma Timmermans.

Oordeel

Ad a.

Voor het oordeel over deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling bij de zienswijze van de firma Timmermans.

Ad b.

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de gemeente verplicht een regeling te treffen voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De verplichting houdt in dat niet alleen archeologische waarden maar ook de verwachting van archeologische waarden moeten worden vastgelegd. De gemeenteraad heeft 11 oktober 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Tevens heeft de gemeenteraad een erfgoedverordening vastgesteld.

Op grond van dit beleid kan de gemeente van een initiatiefnemer van bouw- of sloopactiviteiten of ander bodemversturende ingrepen verlangen dat vooraf een archeologisch (voor)onderzoek wordt opgesteld. Ter voldoening aan dit beleid wordt aan de hand van de archeologische beleidskaart een regeling in bestemmingsplannen opgenomen.

In het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk” is overeenkomstig het gemeentelijk handboek “Bestemmingsplannen” overgegaan tot het toekennen van dubbelbestemmingen. In het plan worden vier soorten dubbelbestemmingen gehanteerd afhankelijk van de verwachtingen (van hoog tot laag).

De verwachtingen zijn overgenomen van de archeologische beleidskaart. Deze kaart is opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau. Het bureau heeft daartoe het noodzakelijk relevante onderzoek verricht. De Regioarcheoloog heeft de totstandkoming van de kaart begeleid en er mede op toegezien dat de kaart voldoet aan de wettelijke eisen.

De regeling in het ontwerp bestemmingsplan vloeit dus voort uit landelijke verplichtingen en gemeentelijk beleid (nadere onderzoeksverplichting voor initiatiefnemer via bestemmingsplan regelen). Er is geen aanleiding van deze regeling af te wijken of het beleid te herzien.

De onderzoeksverplichting geldt louter voor onbebouwde gronden; alleen voor deze gronden geldt dat de huidige bodemstructuur nog ongeroerd kan zijn. De ligging binnen het stedelijk gebied betekent niet op voorhand dat de bodem verstoord is. Wellicht zijn de hogere bodemlagen verstoord, maar de kans is groot dat de diepere bodemlagen nog in tact zijn. De regeling archeologie leidt nimmer tot een bouwverbod, slechts een onderzoeksverplichting.

Op het perceel Vossendaal 16 geldt voor een strook van ongeveer 70 meter langs de weg de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" (verwachtingswaarde is hoog). De gronden langs het Vossendaal hebben een hoge verwachtingswaarde vanwege de ligging op een hoge zandrug (historische structuur die van oudsher werd benut voor bewoning).

Het grootste deel van het perceel Vossendaal 16 heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" (verwachtingswaarde is laag).

In beide gevallen geldt dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning een onderzoek naar archeologische waarden moet worden overgelegd. Voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" is een dergelijk onderzoek alleen nodig bij nieuwbouw groter dan 1000 m² en werkzaamheden dieper dan 0.40 cm. De onderzoeksverplichting voor de gronden met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" geldt pas bij nieuwbouw of werkzaamheden vanaf 10.000 m².

Indien de regeling naar de praktijk wordt vertaald dan betekent dit voor Vossendaal 16 dat alleen bij nieuwbouw op de grond met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" een onderzoek wordt verlangd. Voor het gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" geldt deze verplichting niet. Rekeninghoudend met de bouwgrenzen en de in acht te nemen afstanden tot de perceelgrens wordt een uitbreiding van 10.000 m² of meer niet gehaald.

Ad c.

Het perceel Vossendaal 16 is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd tot "Bedrijventerrein 1". Op de planverbeelding is als bepaald dat alleen bedrijven horende tot de categorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogen worden gevestigd.

De in acht te nemen afstand tot het landelijk gebied aan de Hoevenseweg en de woonwijk De Grient bij categorie 4.2 bedrijven bedraagt 300 meter. Gemeten vanaf de Hoevenseweg ligt het perceel Vossendaal 16 slechts voor een derde deel binnen deze afstand.

De afstand tot de woonwijk De Grient bedraagt ruim 450 meter. Op grond van deze afstand kan ook een categorie 4.2 bedrijf worden toegelaten.

Het perceel Vossendaal 16 moet als een geheel worden beschouwd. Omdat op het grootste deel van het perceel categorie 4.2 bedrijven kunnen worden toegelaten, is een beperking tot maximaal categorie 4.1 bedrijven niet te rechtvaardigen. Aan de zienswijze wordt derhalve tegemoet gekomen.

Ad d.

Voor het oordeel over deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling bij de zienswijze van de firma Timmermans.

Conclusie

Aan twee delen van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de functieaanduiding voor het gebruik van het perceel Vossendaal 16 verruimd tot maximaal categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en een afwijkingsregeling opgenomen voor de bouw van hogere licht- en reclamemasten. De andere twee delen van de zienswijze worden niet gehonoreerd.

Advocatenkantoor Van Mierlo namens Auto Hommel BV

Inhoud

De firma Auto Hommel heeft in eigendom de percelen Handelsweg 3-5 en Penningweg 1. Namens de firma wordt geageerd tegen de beperking van de gebruiksmogelijkheden in vergelijking tot de geldende gebruiksregels.

Het verzoek is om de gebruiksmogelijkheden te verruimen door een aanduiding op de planverbeelding op te nemen inhoudende dat op genoemde percelen bedrijven horend tot de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. Indien niet wordt tegemoet gekomen aan dit verzoek behoudt de firma Auto Hommel zich het recht voor een planschadeclaim in te dienen.

Oordeel

Zoals hiervoor vermeld is de firma Auto Hommel gehuisvest aan de Handelsweg 3-5 (groot: 2770 m²) en Penningweg 1 (groot: 3535 m²). Op 29 november 2011 en 12 maart 2012 zijn beide panden in het kader van een milieucontrole bezocht. Op beide locaties is een showroom met reguliere onderhoudswerkplaats aanwezig. Qua milieuzonering vallen de activiteiten op beide locaties onder categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" (1993) kennen de percelen de bestemming "Bedrijven, zone B1". Op percelen met deze bestemming mogen worden gevestigd bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 volgens de bij dit plan horende Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is gebaseerd op de toenmalige VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vosdonk" hebben beide percelen de bestemming "Bedrijventerrein 2" aangeduid met de zone waarbinnen alleen categorie 2 en 3.1 bedrijven zijn toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan kent dus inderdaad een beperking voor het gebruik. Hieromtrent wordt het volgende overwogen.

Aan een bestemmingsplan kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vast stellen (standaard jurisprudentie Afdeling bestuursrechtspraak).

Op 16 juni 2011 werd door de gemeenteraad vast gesteld de "Beleidsnotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woonwerklocaties". In deze notitie is een standpunt bepaald ten aanzien van:

- a. het toelaten van categorie 1 bedrijven op het bedrijventerrein Vosdonk in relatie tot de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant;
- b. het toepassen van de nieuwste VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009).

Ad a.

In artikel 3.7 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (2011) is opgenomen dat oneigenlijk ruimtegebruik op bestaand bedrijventerrein moet worden tegengegaan. De provincie rekent daartoe bedrijven horend in categorie 1 met een bestemmingsvlak kleiner dan 5000 m². Dit soort bedrijven zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie; zij horen niet thuis op een gemengd bedrijventerrein zoals het bedrijventerrein Vosdonk. In de praktijk gaat het veelal om bedrijven die in ieder geval niet zijn toegelaten op het bedrijventerrein, het gaat veelal om zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel of ambachtelijk bedrijf zoals een fietsenmaker, schoenmaker etc.

De gemeenteraad heeft zich aan dit provinciaal beleid geconformeerd (zie bladzijde 21 van de beleidsnotitie). In het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" is dat bij de bestemming "Bedrijventerrein 2" omgezet in de uitsluiting van categorie 1 bedrijven, uitgezonderd bedrijven in deze categorie gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. De aanpassing van de planregels is derhalve een gevolg van provinciaal beleid.

Nu de feitelijke activiteiten van de firma Auto Hommel aan de Handelsweg 3-5 en Penningweg 1 worden ingedeeld in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten vormt het volgen van het provinciaal beleid geen beperking van bestaand gebruik. Beide percelen vallen qua omvang niet onder de uitzonderingsregeling (bestemmingsvlak > 5000 m²).

Ad b.

De regeling voor de zonering in het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" is gebaseerd op de nieuwste uitgave van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave kent in vergelijking met eerdere uitgaven een nadere verfijning van de hogere categorieën. Deze verfijning moet bij de herziening van bestemmingsplannen worden aangebracht. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft dit meerdere malen kenbaar gemaakt. Zij vindt ook dat de bestaande zonering niet onveranderd in een nieuw bestemmingsplan mag worden overgenomen. De aanwezigheid van de bestaande bedrijven moet worden getoetst aan de richtafstanden. De regels in het nieuwe bestemmingsplan voor de zonering moeten daarop zijn afgestemd. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, dient de afwijkende bestaande activiteit positief te worden bestemd (dit wordt via een specifieke aanduiding van het bedrijf geregeld).

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de "Beleidsnotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woonwerklocaties" met deze methodiek ingestemd. Met de toepassing van de methodiek uit de nieuwste uitgave van de VNG brochure beoogt de gemeenteraad een beter evenwicht te bereiken tussen de belangen van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en de belangen van omwonenden.

De nadere verfijning leidt er o.a. toe dat vanaf categorie 3 een nadere onderverdeling wordt toegepast voor de in acht te nemen afstanden tussen rustige woonwijken en bedrijfsactiviteiten. Waar in oudere uitgaven de in acht te nemen afstanden voor categorie 3 bedrijven binnen de categorie varieerden van 50 tot 100 meter, geldt thans een onderverdeling naar 50 meter bij categorie 3.1 bedrijven en 100 meter bij categorie 3.2 bedrijven.

Eerder is al vermeld dat beide locaties qua bedrijfsactiviteiten kunnen worden ingedeeld in categorie 2 en ruimschoots vallen binnen de toegestane categorie 3.1.

Er is geen sprake van een zelfstandige plaatwerkerij of handel en reparatie van vrachtwagens (activiteiten vallend onder categorie 3.2). Het feitelijk gebruik is in overeenstemming met de toegepaste zonering en om die reden is er geen aanleiding tot aanpassing van de regeling.

Deze conclusie kan voor de locatie Penningweg 1 ook worden getrokken bij een toepassing van de zonering los van de feitelijk gevestigde bedrijfsactiviteiten. Bij categorie 3.1 hoort een in acht te nemen afstand tot een rustige woonwijk van minimaal 50 meter. Het perceel Penningweg 1 ligt op ongeveer 57 meter vanuit van de woningen aan de Vedelring in de naastgelegen woonwijk Grauwe Polder. Binnen een afstand van 50 tot 100 meter is de vestiging van maximaal 3.1 bedrijven toegestaan. Voor het perceel Handelsweg 3-5 is niet alleen de woonwijk Grauwe Polder maar zijn ook de in nabijheid gelegen burgerwoningen Grauwe Polder 20 en 24 bepalend. De laatstgenoemde woning grenst direct aan het perceel. Strikte toepassing betekent dat hooguit categorie 2 bedrijven kunnen worden toegelaten. De enkele burgerwoning aan de rand van het bedrijventerrein mag niet doorslaggevend zijn voor de milieuruimte van aangrenzend bedrijf. Een indeling tot maximaal categorie 3.1 is dan ook te rechtvaardigen.

Het ontwerp bestemmingsplan kent wel de mogelijkheid dat bedrijven die volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten tot een hogere categorie horen maar naar aard en omvang in een lagere categorie kunnen worden gerekend, kunnen worden toegestaan.

Een oordeel over planschade is pas aan de orde zodra het nieuwe planologische regiem onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

Memorie van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk

Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Planverbeelding

Toekennen functie-aanduiding aan Ecustraat 9

Het toekennen van de aanduiding “specifieke vorm van kantoor – bedrijfsverzamelgebouw” op de planverbeelding aan het perceel Ecustraat 9.

Toelichting

De toekenning van deze aanduiding aan dit perceel Ecustraat 9 legt het huidig gebruik vast.

Toekennen functie-aanduiding aan Nieuwe Donk 15

Het toekennen van de aanduiding “specifiek vorm van bedrijventerrein – verf-, lak en vernis-fabrieken” op de planverbeelding voor het perceel Nieuwe Donk 15

Toelichting

Het toekennen van de functie-aanduiding vloeit voort uit de tegemoetkoming aan de zienswijze van Farball Coatings.

De toepassing van de zonering volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering laat op het perceel Nieuwe Donk 15 hooguit bedrijven tot categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toe. Rekeninghoudend met de bebouwingsmogelijkheden moet het gevestigde bedrijf worden ingedeeld in categorie 4.2. Omdat er sprake is een afwijking van de algemene regels voor zonering wordt het bedrijf via een aanduiding op de planverbeelding positief bestemd.

Toevoegen dubbelbestemming riooltransportleiding

Aan een deel van het perceel kadastraal bekend sectie H nr.3699 wordt de dubbelbestemming “Leiding-riool” toegekend.

Toelichting

De toevoeging komt tegemoet aan een verzoek van het Waterschap Brabantse Delta.
Zie ook planregels.

Aanpassen functie-aanduiding voor Vossendaal 16

Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden voor het perceel Vossendaal 16 tot maximaal categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten door aanpassing van de functieaanduiding.

Toelichting

Het perceel Vossendaal 16 ligt grotendeels binnen een afstand tot het landelijk gebied en de woonwijk De Grient waar de vestiging van bedrijven tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De functieaanduiding op de planverbeelding moet voor dit perceel worden aangepast.

Planregels***Toevoegen afwijkingsregels voor licht- en reclamemasten***

Aan de bestemmingen "Bedrijventerrein 1" en "Bedrijventerrein 2" wordt onder de leden 5.3 en 6.3 een lid d. de afwijkingsregeling met de volgende strekking toegevoegd:

Lid 5.2.4 onder c. / lid 6.2.4 onder c. voor de bouwhoogte van maximaal 15,00 meter voor lichtmasten en reclamemasten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
3. de hogere bouwhoogte mag niet leiden tot hinder voor de directe omgeving.

Toelichting

De bouwhoogte voor licht- en reclamemasten is bepaald op 10 meter. Om de flexibiliteit te vergroten wordt een afwijkingsregeling toegevoegd. Het stellen van voorwaarden maakt het mogelijk om bij elk verzoek tot afwijking de aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving te beoordelen.

Toevoegen planregels bij dubbelbestemming "Leiding - Riooltransport"

Aan de planregels wordt toegevoegd de dubbelbestemming "Leiding-Riooltransport" met de volgende redactie:

Artikel 18 Leiding - Riooltransport**18.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de planverbeelding voor "Leiding- Riooltransport" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ondergrondse riooltransportleiding inclusief de beschermingszone.

18.2 Bouwregels**18.2.1 Bouwverbod**

- a. op de onder artikel 18.1 bedoelde gronden is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. op de onder artikel 18.1 bedoelde gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 18.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in die zin van behoud en het herstel van de leidingen en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

18.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 18.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in de zin van behoud en herstel van de leidingen en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door het bestemmingsvlak met de dubbelbestemming "Leiding – Riooltransport" van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. de betreffende riooltransportleiding niet meer aanwezig is of buiten gebruik is gesteld;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze leiding.

Het toevoegen van de dubbelbestemming houdt in dat vanaf artikel 18 de artikelnummers moeten worden hernummerd.

Ambtshalve wijzigingen

Planverbeelding

Wijziging plangrenzen

De wijziging van de plangrenzen inhoudende:

- een beperkte aanpassing van de noordgrens en noordwestgrens;
- het verleggen van een deel van de oostgrens zodat de plangrens aansluit op de plangrenzen van de bestemmingsplannen “De Grient”, “Woonwagencentrum” en “Eten-Noordwest en “Grauwe Polder.

Toelichting

Bij nader inzien blijken de plangrenzen niet aan te sluiten bij eerder vastgestelde of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor aangrenzende gebieden. Het stedenbouwkundig bureau heeft zich niet gehouden aan de begrenzing die digitaal is aangeleverd. Vanwege een faillissement van het bureau is in de voorontwerp fase het plan niet in een gml-bestand aangeleverd en zijn de onjuiste plangrenzen niet eerder vast gesteld. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vosdonk wordt dit hersteld.

Wijziging bouwgrenzen

De wijziging van de bouwgrenzen ter inpassing van de bestaande bebouwing op:

- het perceel kadastraal bekend sectie H nr. 3916 (Hoevenseweg 41-43) aan de zijde van het Vossendaal;
- het perceel kadastraal bekend sectie H nr. 3878 (Vossendaal 16);
- de percelen kadastraal bekend sectie H nr. 3419 (Parallelweg 5), sectie H nr. 3418 (Parallelweg 6) en sectie H nr. 3585 (Industiedwarsweg 8).

Toelichting

De bouwgrens ligt op 10 meter uit de rand van de openbare weg. Op de planverbeelding is bij het bepalen van de bouwgrens rekening gehouden met bestaande bebouwing gelegen op kortere afstand. Dit is echter niet overal consequent toegepast. Vooral op het oudere deel van het bedrijventerrein is tot op kortere afstand tot de openbare weg gebouwd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dat gecorrigeerd.

Wijziging afkortingen bestemmingen

Op de planverbeelding en in de legenda worden de afkortingen voor de bestemmingen “Woningen vrijstaand” en “Woningen – aaneengesloten” gewijzigd van “W-VRIJ” in “W-V” en “W-AEG” in “W-A”.

Toelichting

De afkortingen voor Woningen Vrijstaand en Woningen – Aaneengesloten stemmen niet overeen met de afkortingen zoals opgenomen in het Handboek bestemmingsplannen. Omdat de afkortingen in alle bestemmingsplannen eenduidig dienen te zijn moet wijziging bij vaststelling worden aangebracht.

Wijziging bestemming Industriedwarsweg

De bestemming voor de Industriedwarsweg wordt gewijzigd van “Verkeer” naar “Bedrijventerrein 1”.

Toelichting

De Industriedwarsweg ligt in een gebied waar zich de laatste jaren al veel veranderingen hebben voorgedaan. Het is niet uitgesloten dat de functie van de Industriedwarsweg op termijn ter discussie komt (zoals eerder bij de al opgeheven Muntweg). Het toekennen van de bestemming “Bedrijventerrein 1” biedt in die situatie meer flexibiliteit. In dat geval moet wel aan artikel 5.1 onder m. het gebruik als weg wordt toegevoegd. Een tweede reden tot wijziging van de bestemming houdt verband met het feit dat veel gebouwen langs de Industriedwarsweg al staan op kortere afstand tot de openbare weg dan algemeen geldt (10 meter). Binnen de planregels voor de bestemming “Bedrijventerrein 1” is deze kortere afstand geregeld.

Wijziging bouwhoogte

De wijziging van de bouwhoogte voor de bestemmingsvlakken “Bedrijventerrein 2” voor zover gelegen tussen Nijverheidsweg, Florijnstraat, Mon Plaisir en Dukaatstraat van 12 meter naar 15 meter.

De wijziging van een deel van de bestemming “Bedrijventerrein 2” voor een strook van 40 meter gelegen ten noorden van de Nijverheidsweg tussen de Tussendonk en het bedrijventerrein van Isover van 20 meter naar 12 meter.

Toelichting

Het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk” (1993) kent voor deze gronden een bouwhoogte van 15 meter. Omdat bestaande bouwrechten zoveel als mogelijk worden gerespecteerd, zal ook in het nieuwe plan deze bouwhoogte gelden. Abusievelijk is op de planverbeelding van het nieuwe plan een onjuiste bouwhoogte vermeld.

De gronden gelegen direct ten noorden van de Nijverheidsweg tussen de Tussendonk en het perceel van Isover mogen volgens het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk-West” (2000) slechts worden bebouwd met bedrijfspanden van maximaal 12 meter hoog. Deze bouwhoogte houdt verband met de nabij gelegen woningen. Het betreft een strook van ongeveer 40 meter diep.

In het ontwerp bestemmingsplan is een hoogte van 20 meter opgenomen. Deze bepaling geldt voor de achterliggende bebouwing. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de geldende bouwhoogte van 12 meter op de planverbeelding te worden terug gebracht.

Planregels

Wijziging regeling horeca

Artikel 1.53 (begripsomschrijving) aanpassen in:

Horeca: bedrijfsmatige activiteit gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren.

Artikel 5.4.4. aanpassen in:

5.4.4. Restaurant

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van het restaurant ter plaatse van de aanduiding “horeca” mag niet bedragen dan 2.000 m².

Toelichting

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk-West” is aan de noordwestzijde van de rotonde Vosdonk-Vossendaal een perceel gereserveerd voor een restaurant in combinatie met vergaderruimten ten dienste van de omringende bedrijven. Vele kandidaten hebben belangstelling getoond voor dit perceel. Geen enkele kandidaat ging uiteindelijk over tot aankoop van dit perceel. De exploitatie van de vergaderruimte was veelal het breekpunt. De wijziging maakt het mogelijk om alleen een (weg) restaurant op te richten. Omdat het niet de bedoeling is dat er zaalruimte voor feesten en partijen wordt gerealiseerd, is deze optie uit de begripsomschrijving geschrapt. Indien opnieuw blijkt dat er voor deze functie geen belangstelling is, biedt het bestemmingsplan de gelegenheid om het perceel als bedrijfsterrein te verkopen.

Toevoegen wegen aan doeleindenomschrijving

Aan de bestemmingen “Bedrijventerrein 1” en “Bedrijventerrein 2” wordt onder de leden 5.1 onder m. en 6.1 onder u. toegevoegd: wegen

Toelichting

De toevoeging maakt het mogelijk dat bestaande (openbare) wegen en nieuwe wegen binnen de bestemmingen “Bedrijventerrein 1” en “Bedrijventerrein 2” aanwezig zijn of worden aangelegd. Zie ook wijzigen bestemming Industriedwarsweg.

Toevoegen afstandseis bouwwerken geen gebouwen zijnde

Aan de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde bij de bestemmingen “Bedrijf”, “Bedrijventerrein 1” en “Bedrijventerrein 2” wordt onder de leden 3.2.3, 4.2.3 en 5.2.3 een extra bepaling toegevoegd met de volgende redactie:

- f. met uitzondering van de bouwwerken genoemd onder b. en c. bedraagt bij de overige bouwwerken de afstand tot de perceelgrens niet minder dan 3,00 m.

Toelichting

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn erfafscheidingen, reclamemasten, schoorstenen maar ook overkappingen en stellages. In de regeling in het ontwerp bestemmingsplan is geen afstand bepaald tot de perceelgrens. Voor de meeste bouwwerken geen gebouwen zijnde is een afstandseis niet nodig of gewenst. Het ontbreken van een dergelijke regeling kan bij overkappingen en stellages betekenen dat tot op de perceelgrens wordt gebouwd. De vrije ruimte rondom een gebouw wordt daarvoor beperkt en dit kan gevolgen hebben bij de brandbestrijding. De toegevoegde bepaling heeft tot doel dit te voorkomen.