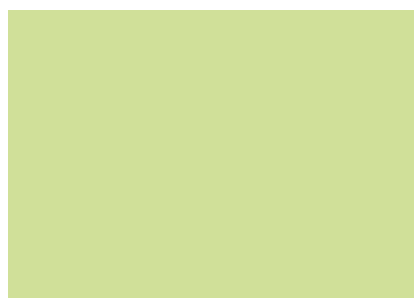


Bestemmingsplan

Attelaken

Gemeente Etten-Leur



Bestemmingsplan

Attelaken

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juni 2013

Vastgesteld:

11 juni 2013

Projectgegevens:

TOE04-ETT00004-03A

REG04-ETT00004-03A

TEK04-ETT00004-03A

SVB01-ETT00004-03A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0777.0015ATTELAKEN-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

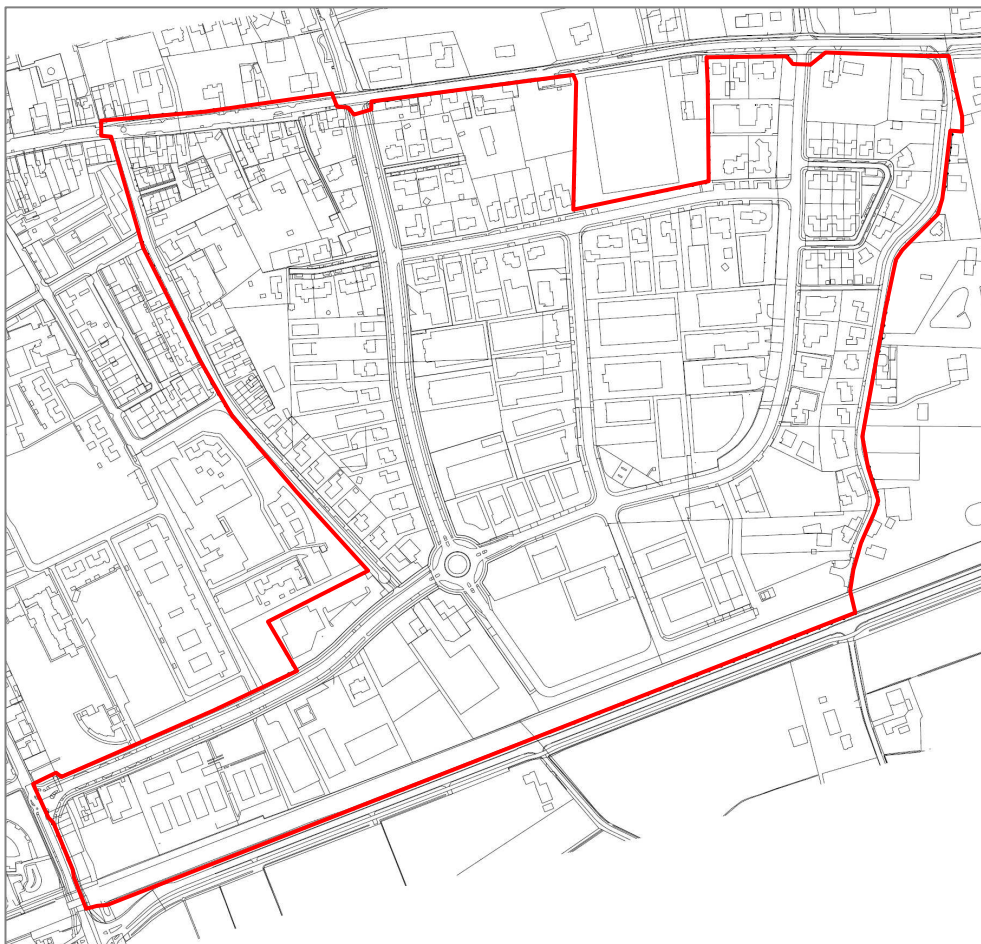
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van de toelichting	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Vertaling beleid in bestemmingsplan	11
2.5	Conclusie	17
3	Huidige situatie en ontwikkeling	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Ruimtelijke structuur	20
3.3	Functionele structuur	22
3.4	Ontwikkeling Kasteellaan 21	24
4	Milieu en duurzaamheid	27
4.1	Externe veiligheid	27
4.2	Geluidhinder	29
4.3	Luchtkwaliteit	30
4.4	Geur	31
4.5	Bodem	31
4.6	Flora en fauna	32
4.7	Archeologie	32
4.8	Water	34
4.9	Milieuzonering	37
4.10	Kabels en leidingen	41
5	Beschrijving van het plan	43
5.1	Planvorm	43
5.2	Toelichting op de bestemmingen	43
6	Economische uitvoerbaarheid	51
6.1	Uitvoerbaarheid	51
6.2	Kostenverhaal	51
7	Maatschappelijke toetsing en overleg	53
7.1	Maatschappelijke toetsing	53
7.2	Vooroverleg en inspraak	53
7.3	Vaststelling	56

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beleidsregels aan huis gebonden beroepen
- Bijlage 2: Akoestische notitie nieuwbouw Kasteellaan
- Bijlage 3: Eindverslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Attelaken
- Bijlage 4: Raadsbesluit en raadsvoorstel, inclusief notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Attelaken'

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek Kasteellaan 21 (AGEL Adviseurs, 27 augustus 2012)
- Quickscan flora en fauna Kasteellaan 21 (AGEL Adviseurs, 9 augustus 2012)



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 de woon-werklocatie Attelaken. Deze locatie is vanaf 2000 ontwikkeld als kleinschalig bedrijventerrein, dat voorziet in de vraag naar kleine en middelgrote bedrijfspercelen voor bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Een aantal percelen is geschikt voor de combinatie wonen en werken en het terrein is inmiddels grotendeels uitgegeven. De ontwikkeling van de woon-werklocatie Attelaken is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Attelaken', dat is vastgesteld in 2001. Sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan is met toepassing van wijzigingsregels en binnen- en buitenplanse vrijstellingen op onderdelen afgeweken van de bestemmingen en planregels. Voorliggend bestemmingsplan 'Attelaken' vervangt het vigerende bestemmingsplan. 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 'Attelaken' heeft betrekking op de bedrijfskavels en op de aangrenzende woonpercelen. Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk 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. Een uitzondering vormt de woningbouwontwikkeling op het perceel Kasteellaan 21, die in voorliggend bestemmingsplan is meegenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de woon-werklocatie Attelaken, inclusief een aantal percelen die feitelijk geen deel uitmaken van de woon-werklocatie, maar er wel aan grenzen. Het betreft onder meer de woonpercelen aan de Kasteellaan en het tennispark en de sportschool aan de Vijfhuizenweg. De grens van het plangebied sluit hierdoor aan op de grens van het bestemmingsplan 'Kom Leur'.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Lange Brugstraat. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de Pleinstraat. In het zuiden ligt de plangrens aan de zuidzijde van de spoorlijn Breda - Roosendaal. De westelijke grens wordt gevormd door het Lichttorenhoofd, de Vijfhuizenweg en de Kasteellaan. Het rugbyveld aan de Lange Brugstraat maakt geen deel uit van het plangebied. Het veld komt in 2014 vrij, waarna een andere invulling tot de mogelijkheden behoort. Om herontwikkeling mogelijk te maken, zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Attelaken', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2001 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2001. Nadien zijn met toepassing van de wijzigingsregels nieuwe woonbestemmingen toegekend voor de bouw van een woning aan het Pas Buiten en vijf woningen aan de Klompenmakerstraat. Verder is met toepassing van buitenplanse vrijstelling een hogere goothoogte toegestaan voor de woningen Kasteellaan 55 t/m 77, is de bouw van een dagverblijf/werkplaats met wooneenheden aan de Pottenbakkerstraat 4 mogelijk gemaakt, is aan de Pottenbakkerstraat 34 een onbemand tankstation zonder shop toegestaan en is een kinderdagverblijf gerealiseerd in het pand Pottenbakkerstraat 11. Recent is met toepassing van een projectafwijkingbesluit de aanleg van een dubbel fietspad aan de westzijde van de Pottenbakkerstraat en de bouw van een kantoor met werkplaats aan de Pottenbakkerstraat 41 mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Attelaken' vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Attelaken'. De doorlopen wijzigingen, vrijstellingen en afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, 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' vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

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 is 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 de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaand stedelijk gebied van de woon-werklocatie Attelaken. Doordat een flexibele bebouwingsregeling is opgenomen, biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor optimaal grondgebruik en (met name voor de bedrijfsterreinen binnen de plangrenzen) voor herinrichting van bestaande kavels. Het bestemmingsplan voldoet aan de regels die in het Barro zijn opgenomen.

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 betreft de recent (vanaf 2000) gerealiseerde woon-werklocatie Attelaken. Het accent ligt op de vestiging van relatief kleinschalige en beperkt milieuhinderlijke bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met de woonfunctie. Attelaken heeft daardoor niet het profiel van een 'traditioneel' bedrijventerrein, waar het accent op de vestiging van de zwaardere, meer milieuhinderlijke bedrijven ligt. Het plangebied heeft een gemengd karakter, waar naast bedrijvigheid ook woningen, maatschappelijke voorzieningen en enkele sportvoorzieningen voorkomen. Behoud van dit gemengde karakter, waarbij zowel ruimte is voor bedrijvigheid als voor andere functies, is het uitgangspunt. Transformatie van percelen (zoals de woningbouw op de locatie Kasteellaan 21) behoort, mits ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar, dan ook tot de mogelijkheden.

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 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

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 water (rechts)

Verstedelijking

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt vrijwel volledig in het 'bestaand stedelijk gebied' (stedelijk concentratiegebied). 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 de woon-werklocatie Attelaken zijn in voorliggend bestemmingsplan primair bestemd voor de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2. Daarnaast zijn vormen van detailhandel toegestaan die passend zijn op een perifeer gelegen locatie (en daar reeds voorkomen). Op een deel van locatie zijn kleinschalige kantoren toegestaan. Door het opnemen van een flexibele bebouwingsregeling, met onder andere een maximum bebouwingspercentage van 80%, biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik. De gronden die binnen het plangebied vallen, maar geen deel uitmaken van de woon-werklocatie (de woningen en overige functies langs de noordelijke en westelijke rand van het plangebied) zijn van passende bestemmingen voorzien. Hiermee past voorliggend bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Water

Een klein deel van het plangebied (de zuidwestelijke hoek) is aangewezen als 'reserveringsgebied waterberging'. Dit betreft gebieden die mogelijk in de toekomst noodzakelijk zijn om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in reserveringsgebieden voor waterberging dienen mede te strekken tot behoud van het waterbergend vermogen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in de toelichting van het bestemmingsplan te worden aangegeven op welke wijze het gebied geschikt blijft voor waterberging. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen het reserveringsgebied voor waterberging geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De vigerende bestemmingen en bouwmogelijkheden zijn overgenomen. De geschiktheid van het gebied voor waterberging verandert hierdoor niet.

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. Voor Attelaken staat het behoud als kleinschalige woon- en werklocatie voorop, met name om ruimte te bieden aan startende en kleinere bedrijven.

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. Recent zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt over de doelstelling voor herstructurering en realisatie van uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerreinen. Het accent ligt daarbij op het grote bedrijventerrein Vosdonk.

De woon-werklocatie Attelaken neemt een bijzondere positie in. Op Vosdonk ligt het accent op bedrijven, terwijl de kantoren aan de oostelijke entree van de gemeente zijn gevestigd. Deze scheiding wordt in beginsel gehandhaafd. Op Attelaken is de scheiding minder strikt. Dit vloeit voort uit de aard van de bedrijfsactiviteiten, die veelal bestaan uit midden- en kleinbedrijven met beperkte milieuhinder. Attelaken leent zich hierdoor voor een combinatie van 'reguliere' bedrijven en kantoorachtige bedrijven/zakelijke dienstverlening. Het grondgebruik op de woon-werklocatie is redelijk intensief; een eventuele verdere intensivering mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte. Een verhoging van de parkeerdruk zou nadelig zijn voor de verkeersveiligheid en de uitstraling van het terrein.

Op de woon-werklocatie Attelaken is herstructurering niet aan de orde, mede gezien de relatief recente realisering van het terrein, dat is ontwikkeld vanaf 2000. Optimalisatie van het ruimtegebruik op de individuele (bedrijfs)kavels behoort wel tot de mogelijkheden. Doordat een flexibele bebouwingsregeling is opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage van 80%, biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor herinrichting van bestaande bedrijfskavels. 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 bouwmogelijkheden worden geregeld.

Een onderdeel van het sociaal economisch beleid heeft betrekking op detailhandel. Detailhandel is hoofdzakelijk voorbehouden aan bestaande winkelgebieden; bepaalde vormen van detailhandel worden buiten deze gebieden toegestaan. Binnen de bedrijfsbestemming in voorliggend bestemmingsplan is uitsluitend volumineuze detailhandel toegestaan. Het betreft vormen van detailhandel die, vanwege de aard van de producten die worden verkocht, niet thuishoort in het centrumgebied of een wijkwinkelcentrum. Het gaat onder andere om de verkoop van auto's, boten, caravans, vrachtwagens en landbouwwerktuigen.

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 woon-werklocatie Attelaken 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.
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 vastgesteld. Op deze lijst staan de groenhoofdelementen.

2.3.8 Notitie Stedelijke bebouwingsvoorschriften

In juni 2000 is als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen de notitie Stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld. Deze voorschriften bevatten algemene uitgangspunten ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden en worden gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen die zijn gelegen in een gebied waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan (ouder dan 10 jaar) geldt. De stedelijke bebouwingsvoorschriften dienen als uitgangspunt voor de actualisering van de bestemmingsplannen. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen.

2.3.9 Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Veel nieuwe bestemmingsplannen kennen al een (ruime) regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Toch blijkt uit de praktijk dat er soms onduidelijkheid is over wanneer de gemeente nu welk beroep of bedrijf rechtstreeks toestaat. Om zoveel mogelijk discussie te voorkomen zijn in de beleidsregel de uitgangspunten voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven nog eens duidelijk weergegeven. De beleidsregel is integraal in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

2.3.10 Beleidsnotitie huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur' vastgesteld. Deze notitie is bedoeld om ruimtelijke mogelijkheden te bieden om huisvesting voor mantelzorg bij woningen mogelijk te maken. Naast huisvesting in permanente aan-, uit- of bijgebouwen biedt de notitie ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Aan deze ontheffing hangt de voorwaarde dat, indien de mantelzorg ten einde is, een en ander weer terug gebracht moet worden conform het bestemmingsplan. In deze notitie zijn voorbeeldregelingen opgenomen. Deze regelingen zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

2.3.11 Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten

Op 12 april 2012 zijn de Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. De beleidsregels bieden de gelegenheid maximaal 6 arbeidsmigranten per woning te huisvesten, of maximaal 5 arbeidsmigranten indien daarnaast nog een huishouden in de woning is gehuisvest. Er is gekozen voor een maximum van 6 personen omdat het gebruiksoppervlak van een woning dit over het algemeen makkelijk toelaat. Als de huisvesting verantwoord en veilig is geregeld, hoeven er bij 6 personen geen problemen met de huisvesting te ontstaan. Het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bebouwde kom is gebaseerd op een buitenplanse afwijking op basis van de regelgeving in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vanwege de uniformiteit wordt aan het bestemmingsplan geen regeling toegevoegd.

2.4 Vertaling beleid in bestemmingsplan

Het provinciale en het gemeentelijke beleidskader geven uitgangspunten voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van de woon-werklocatie Attelaken. Deze uitgangspunten zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in concrete gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Het beleid is in hoofdlijnen gericht op het behoud van Attelaken als woon-werklocatie, waar verschillende functies naast elkaar voorkomen. Kleinschalige, beperkt milieuhinderlijke bedrijven komen in het plangebied voor in combinatie met woningen, kantoorachtige bedrijven/zakelijke dienstverlening, perifere detailhandels en verschillende andere functies (maatschappelijke voorzieningen, sport). Behoud van het gemengde karakter is het uitgangspunt.

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 Attelaken ziet:

- 1 maatschappelijke ontwikkelingen;
- 2 werklocatie (aard van bedrijvigheid);
- 3 wonen en werken;
- 4 ruimtegebruik;
- 5 bedrijfsverzamelgebouwen;
- 6 zakelijke dienstverlening;

7 detailhandel.

2.4.1 Maatschappelijke ontwikkelingen

De woon-werklocatie Attelaken voorziet in een behoefte aan kleine kavels voor vestiging van bedrijven in het midden- en kleinbedrijf en de mogelijkheid voor werken aan huis. De woon-werklocatie sluit daarmee aan op de wijziging in de economische structuur. De vraag naar mogelijkheden voor huisvesting van traditionele bedrijfssectoren (productiearbeid) verandert geleidelijk maar zichtbaar naar een vestigingsvraag voor 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.

2.4.2 Werklocatie (aard van bedrijvigheid)

Eind vorige eeuw was het midden- en kleinbedrijf voor Etten-Leur een belangrijke banenmotor. De vraag naar kleine kavels voor de huisvesting van ambachtelijke en verzorgende bedrijven was groot. Daarnaast was er sprake van een toenemende vraag naar mogelijkheden om aan huis een bedrijf te vestigen. Binnen de bestaande woningvoorraad waren de mogelijkheden niet altijd voldoende. Het gemeentebestuur besloot voor deze doelgroep een nieuwe werklocatie te ontwikkelen: een locatie waar aan huis gebonden beroepen, ambachtelijke en verzorgende bedrijven, eenmanszaken of zaken met beperkt personeel en dienstverlenende bedrijven (zowel zakelijk als persoonlijk) met beperkte omvang konden worden gehuisvest. De ontwikkeling van de woon-werklocatie 'Attelaken' had tot doel om in deze vraag te voorzien. Daarnaast bood de locatie ruimte aan kleine bedrijven voor productie, bewerking, verwerking, reparatie en onderhoud van goederen alsmede aan groothandels en lichte logistieke bedrijven. Alleen bedrijven met een beperkte milieuhinder (maximaal milieucategorie 3) werden toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht om het bestaande karakter van de locatie te behouden.

2.4.3 Wonen en werken

Vanwege het specifieke karakter bestaat er in het midden- en kleinbedrijf de wens om bij het bedrijf te kunnen wonen. De combinatie wonen met bedrijf is op verschillende locaties in Attelaken mogelijk, variërend van ruimere mogelijkheden voor een aan huis gebonden beroep tot atelierwoningen en de gebruikelijk bedrijfshal met bedrijfswoning. In het plangebied komen zowel vrijstaande als inpandige bedrijfswoningen voor. Met name voor de bedrijfswoning geldt de verplichte planologische koppeling tussen woning en bedrijf.

De kavels met bedrijfswoningen bevinden zich aan de oostzijde van Pottenbakkersstraat, de zuidzijde van de Klompenmakerstraat, de westzijde van de Ambachtlaan (inclusief de woningen Kasteellaan 75 en 77) en aan de zuidzijde van de Vijfhuizenweg. Op het perceel Vijfhuizenweg 26 kan nog een bedrijfswoning worden gebouwd. De bedrijfswoning Klompenmakerstraat 24 is in gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Overeenkomstig de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten wordt dit gebruik via een buitenplanse afwijking geregeld.

De percelen Pas Buiten 15 t/m 21, Ambachtlaan 7 t/m 11, Klompenmakerstraat 2 t/m 5 en 25 en Pottenbakkerstraat 8 kennen planologisch de mogelijkheid bij een woning een bedrijfsruimte van maximaal 150 m² te realiseren. Voor alle overige woningen is een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep mogelijk tot maximaal 50 m² of eenderde van de woning (mits de activiteiten niet verkeersaantrekkend zijn).

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. In deze regels is voor de bedrijfskavels in het plangebied een minimum maat gehanteerd voor de omvang van de bedrijfsbebouwing (25% van het perceel). Verder is op de woon-werklocatie Attelaken bij bedrijfskavels de afstand tot de perceelgrenzen op 3 meter gesteld. Het maximale bebouwingspercentage is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan opgehoogd van 70% naar 80%. Het geldende bestemmingsplan kent al de verplichting om parkeren en laden/lossen op eigen terrein op te lossen. 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 dit nieuwe planparkeernormen opgenomen voor diverse soorten bedrijvigheid. De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW, zoals opgenomen in de ASVV 2004. De woon-werklocatie is aangemerkt als 'matig stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom'. Omdat sprake is van een bestaande situatie 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
showroom (auto's, caravans etc.)	1,7 pp / 100 m ² bvo
kantoren zonder baliefunctie	1,7 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.

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 afwijkingmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt dat bedrijfsgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Hierdoor is splitsing van een bedrijfsgebouw mogelijk. Aan de afwijkingmogelijkheid zijn diverse voorwaarden verbonden. Zo dient het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar te zijn, dient de omvang van de gezamenlijke bedrijfspercelen minimaal 900 m² te bedragen en dient de oppervlakte van een gebouw per bouwperceel minimaal 25% te bedragen. Voorbeelden van gesplitst eigendom binnen het plangebied zijn Pottenbakkerstraat 31/33 en Sigarenmakerstraat 10/12.

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.

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.

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

Zoals aangegeven in paragraaf 2.3.2 kent het Sociaal Economisch Beleidsplan (2009) als uitgangspunt het handhaven van de scheiding tussen een locatie voor kantoren langs de oostentree en een locatie voor bedrijven op Vosdonk. Op de woon-werklocatie Attelaken is deze scheiding minder strikt. Het vigerende bestemmingsplan laat de vestiging van zakelijke dienstverlening (kantoren) toe aan de westzijde van de Ambachtlaan, de zuidzijde van de Klompenmakerstraat en oostzijde van de Pottenbakkerstraat. In het gebied, omsloten door de Ambachtlaan, de percelen aan de Klompenmakerstraat en de Pottenbakkerstraat, is via een afwijkingsregeling zakelijke dienstverlening mogelijk indien deze qua omvang niet elders in het plangebied kan worden ondergebracht.

De bestaande praktijk en de maatschappelijke tendens in de arbeidsmarkt (zie ook paragraaf 2.4.1) geven aanleiding de mogelijkheden te verruimen door het gebruik van ruimten in een bedrijfsverzamelgebouw als kantoren met beperkt personeel mogelijk te maken. Hiertoe is in voorliggend bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De percelen waar ingevolge het vigerende bestemmingsplan zakelijke dienstverlening is toegestaan, zijn in voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'kantoor'. Gebruik van de gronden voor zelfstandige kantoren blijft daardoor mogelijk. Het gebruik van panden voor technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's is zonder meer mogelijk gemaakt in de planregels.

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 werklocaties 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).

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 werklocaties. 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 werklocaties tot de mogelijkheden. In vergelijking tot de mogelijkheden op het bedrijventerrein Vosdonk geldt voor de werklocatie Attelaken een beperking voor de regeling in volumineuze detailhandel die rechtstreeks wordt toegestaan.

In de regels is vastgelegd welke vormen van volumineuze detailhandel zijn toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. 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).

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).

Een algemeen verbod geldt voor detailhandel in autobanden of in brand- en explosiegevaarlijke stoffen (met uitzondering van motorbrandstoffen). Opslag en verkoop van deze materialen is niet gewenst in een gebied waar wonen en werken zijn gecombineerd. Verder geldt een algemeen verbod voor detailhandel in meubels, woninginrichting, keukens en sanitair. De vestiging van deze branches op Attelaken is conform het gemeentelijk beleid niet gewenst. Het onbemande benzineverkooppunt aan de Pottenbakkerstraat is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verkooppunt motorbrandstoffen zonder tankshop'. Nieuwvestiging van benzineverkooppunten is niet aan de orde. Op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) zijn benzineverkooppunten dan ook niet opgenomen.

De vestiging van postorderbedrijven en internetwinkels is alleen mogelijk als het bedrijf betreft waar opslag van goederen plaatsvindt en van waaruit goederen worden gedistribueerd. Er mag geen sprake zijn van fysiek klantencontact ter plaatse. Wanneer geen sprake is van fysiek klantcontact, worden de postorder-/internetbedrijven aangemerkt als distributiebedrijven en niet als detailhandelsvestigingen. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn ingevolge de regels van de bedrijfsbestemming algemeen toegestaan. Doordat detailhandel in de gebruiksregels is uitgesloten, wordt voorkomen dat de bedrijven uitgroeien tot detailhandelsvestigingen.

Op de adressen Pottenbakkerstraat 8a en Zeilmakerstraat 19 zijn kunstgalerieën gevestigd. Voor beide activiteiten is op grond van het geldend bestemmingsplan een binnenplanse vrijstelling verleend. In voorliggend bestemmingsplan is dit gebruik geregeld via een aanduiding. Op het adres Ambachtlaan 7 is een goudsmid gevestigd; vanwege de verkoop van sieraden is het perceel aangeduid als 'specifieke vorm van detailhandel - productiegebonden detailhandel'. Ook op het perceel Klompenmakerstraat 16 is toestemming verleend voor productiegebonden detailhandel, in de vorm van de verkoop van eigengemaakte meubels. Dit perceel is daarom ook voorzien van een aanduiding.

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 Attelaken past binnen dit streven. Het relevante provinciale en gemeentelijke beleid is vertaald in de bestemmingsregeling.

3 Huidige situatie en ontwikkeling

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. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de realisering van woningbouw op de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Kasteellaan 21, die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3.1 Algemeen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de noordoostzijde van het stedelijk gebied van Etten-Leur. Het plangebied omvat, naast de woon-werklocatie Attelaken, ook de (woon)percelen aan de Lange Brugstraat en aan de oostzijde van de Kasteellaan, de woonpercelen aan de oostzijde van de Pottenbakkersstraat en de percelen van de sportschool, de tennisvereniging en de scoutingvereniging aan de Vijfhuizenweg. De randen van het plangebied worden gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen, met aansluitend daarop kavels waar een combinatie van wonen en werken mogelijk is. In het centrale deel van het plangebied ligt het accent vooral op werken. Dit deel van het plangebied is, in combinatie met de nieuwbouw van woningen aan de oostzijde van het plangebied en tussen de bestaande woningen aan de Lange Brugstraat en Kasteellaan, ontwikkeld vanaf 2000. In totaal is in het plangebied een gebied van circa 19 hectare bestemd voor bedrijfskavels.



Straatnamen in en rond het plangebied

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Bebouwing

De historische structuur van de kern van Leur wordt gevormd door het kruis bestaande uit de Leurse Haven en het bebouwingslint aan de Korte en Lange Brugstraat. Op het kruispunt is het centrum gesitueerd. Het gebied Attelaken ligt ten zuidoosten van het kruispunt en wordt door het terrein van de GGZ en een klein woongebied van het centrum gescheiden. Vooral het oostelijk deel van de Lange Brugstraat is bepalend voor het plan Attelaken. De bebouwing langs dit deel van de Brugstraat heeft aan de zuidzijde (binnen de grenzen van het plangebied) een kleinschalig karakter. Behoudens een enkele voormalige boerderij is de bebouwing weinig karakteristiek. Aan de noordwestzijde van het plangebied (Kasteellaan en Lange Brugstraat) is sprake van bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie. De Lange Brugstraat heeft enkele kleine doodlopende zijstraatjes waaronder de Groenstraat. Verder in oostelijke richting zijn aan de Lange Brugstraat een begraafplaats en een rugbyveld (valt buiten het plangebied) aanwezig. De Lange Brugstraat gaat over in de Attelakenseweg, die via de Liesbosweg/Leursebaan een verbinding met Prinsenbeek en Breda vormt.

Aan de westzijde van de Pleinstraat zijn vrijstaande woningen met wisselende kaveldiepte en kavelgrootte gesitueerd. De Pleinstraat is een doodlopende weg waarvan het landelijk karakter nog sterk aanwezig is. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Breda - Roosendaal. Langs de spoorlijn liggen ondergronds een gastransport- en een watertransportleiding. De westgrens wordt gevormd door het Lichttorenhoofd. Direct aansluitend op de Lichttorenhoofd bevinden zich aan de Vijfhuizenweg twee woningen, vervolgens het clubgebouw van scouting St Tarcisius en het tennispark 'Vijf Huizen'. Het tennispark omvat 7 tennisbanen en een paviljoen. Thans vindt het parkeren nog op het complex plaats. Het parkeren wordt verplaatst naar de noordzijde van de Vijfhuizenweg, waarna de vrijkomende grond zal worden benut voor de aanleg van een extra tennisbaan. Ten oosten van het tennispark zijn bedrijven gevestigd. Aan de noordzijde van de Vijfhuizenweg ligt het terrein van de GGZ. Op de hoek Vijfhuizenweg-Kasteellaan is een sportschool annex wellnesscentrum aanwezig.

Aan de Kasteellaan is hoofdzakelijk woningbouw aanwezig. Het gaat om gemengde bebouwing bestaande uit aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de schuur bij de woning Kasteellaan 23 is een particulier museum van agrarische werktuigen ondergebracht. In het noordelijk deel van de straat is, ter hoogte van de woningen Kasteellaan 1 t/m 19, een hofje aanwezig. Op het naastgelegen perceel Kasteellaan 21 is de realisering van drie woningen voorzien, die ontsloten worden vanaf het hofje. Hiertoe wordt de weg in het hofje verlengd en worden extra parkeerplaatsen aangelegd. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan deze ontwikkeling, die in voorliggend bestemmingsplan is meegenomen.

Centraal in het plangebied bevinden zich de bedrijfshallen op de woon-werklocatie Attelaken.

Bedrijfswoningen zijn aanwezig bij de bedrijven aan de zuidzijde van de Vijfhuizenweg, de zuidzijde van de Klompenmakerstraat, de oostzijde van de Pottenbakkerstraat en de westzijde van de Ambachtlaan. Bij de bedrijven in het zuidelijk deel van het plangebied (zuidelijk van de Pottenbakkerstraat) en centraal in het plangebied (weerszijden van de Leerlooierstraat) zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfshallen in dit deel van het plangebied zijn groter dan op de delen van het bedrijventerrein waar bedrijfshallen zijn gecombineerd met bedrijfswoningen. De percelen zijn over het algemeen vrij intensief bebouwd, met bedrijfshallen die circa 6 tot 8 meter hoog zijn. De bedrijfswoningen hebben veelal een hoogte van twee of drie bouwlagen. Het merendeel van de percelen op Attelaken is bebouwd. In het zuidelijk deel van het plangebied, aan de Pottenbakkersstraat, de Leerlooierstraat en Sigarenmakerstraat zijn nog enkele onbebouwde kavels aanwezig. Langs de randen van het bedrijventerrein zijn enkele kleine woongebiedjes gesitueerd. Voorbeelden daarvan zijn de woningen aan de Zeilmakerstraat (deels twee à drie bouwlagen plat afgedekt en deels één à twee bouwlagen met kap), de woningen aan de noordzijde van de Klompenmakerstraat (één à twee bouwlagen met kap) en de woningen aan de doodlopende straat Pas Buiten (deels twee à drie bouwlagen plat afgedekt en deels één bouwlaag met kap). Deze woongebieden vormen de overgang tussen de bedrijfskavels centraal in het plangebied en de woonbebouwing langs de randen (Kasteellaan, Lange Brugstraat en Pleinstraat).

3.2.2 Groenstructuur

In het plangebied komen geen grote structuurbepalende groenvoorzieningen voor. De groenstructuur wordt gevormd door de (laan)beplanting langs en de groene bermen van de wegen in het plangebied. De laanbeplanting langs Lange Brugstraat, Vijfhuizenweg en Ambachtlaan is als structureel groen opgenomen op de lijst van beschermde bomen. Voor het kappen van deze bomen geldt een vergunningplicht. Het groen aan de westzijde van de Pleinstraat, achter de woningen Zeilmakerstraat 11 tot en met 21, is eveneens beschermd groen en heeft als zodanig nu al de bestemming 'Groen'. Verder is langs andere wegen laanbeplanting aanwezig zonder beschermde status.

3.2.3 Waterstructuur

Aan de westzijde van het plangebied loopt, langs het Lichttorenhoofd, de Brandsevaart. De vaart komt uit het gebied ten zuiden van het spoor. Aan de zuidzijde van het spoor is een stuw aanwezig om de watertoevoer te regelen. Het gebied rond de Brandsevaart, ten noorden van het spoor, is aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging.

Langs de Pottenbakkerstraat ligt een retentievoorziening voor de opvang van gebiedseigen water. Ook in de groenstroken langs de Leerlooierstraat, Ambachtlaan en Klompenmakerstraat vindt retentie plaats, via zogeheten permeobuizen. Ten oosten van de Pottenbakkerstraat loopt langs de zuidzijde van de Lange Brugstraat een afwateringssloot. Langs de Pleinstraat liggen eveneens afwateringssloten.

3.2.4 Verkeersstructuur

De wegenstructuur in Attelaken is bepaald in samenhang met de ontwikkeling van Schoenmakershoek, de nieuwe woonwijk ten noorden van de Lange Brugstraat.

Hierbij is gekozen voor ten minste twee doorlopende routes vanuit Schoenmakershoek naar Attelaken. De Lange Brugstraat wordt zo beperkt mogelijk betrokken bij de afwikkeling van het autoverkeer vanuit Schoenmakershoek naar Attelaken. Dit is alleen mogelijk bij goede doorlopende wegen.

Dit heeft geresulteerd in de aanleg van de route Landmanweg - Ambachtlaan en de route Donkerstraat - Pottenbakkerstraat - Vijfhuizenweg. Laatstgenoemde route is bij raadsbesluit van 30 maart 2008 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. In het najaar van 2012 wordt in dat kader het profiel van de Pottenbakkerstraat aangepast, waarbij aan de westzijde van de weg een dubbel fietspad wordt aangelegd. Dit fietspad sluit aan op het fietspad langs de Donkerstraat aan de noordzijde van de Lange Brugstraat en op de fietspaden langs de Vijfhuizenweg aan de westzijde. Ten behoeve van de aanleg van dit fietspad is een projectafwijkingsbesluit genomen en is een omgevingsvergunning verleend. Vanaf december 2012 wordt de route tevens opgenomen in de streekdienstregeling voor het openbaar vervoer. Op de kruispunten met de Lange Brugstraat en de Ambachtlaan zijn rotondes aanwezig. De Pottenbakkerstraat wordt een 50 km/h weg. De Ambachtlaan is eveneens een 50 km/h weg. Langs deze weg zijn aan beide zijde vrijliggende fietspaden aanwezig. Ook de Vijfhuizenweg kent een 50 km/h regime.

De Lange Brugstraat en de overige wegen binnen het plangebied hebben een erftoegangsfunctie en zijn ingericht volgens de regels van duurzaam veilig als 30 km weg. Tussen de Pottenbakkerstraat en de Pleinstraat is een fietsdoorsteek aanwezig.

Bij de ruimtelijke opzet van Attelaken is rekening gehouden met de mogelijke aanleg van een tunnel in het verlengde van de Ambachtlaan. De ruimte voor de aanleg van een tunnel wordt derhalve opengehouden, maar de tunnel wordt planologisch niet geregeld, aangezien de aanleg in de eerstkomende tien jaar niet is voorzien).

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Bedrijven

In het plangebied komen verschillende typen bedrijvigheid voor. In het centrale deel van het plangebied zijn 'reguliere' bedrijven gevestigd, waaronder een aantal productiebedrijven, bouwbedrijven en groothandels. De milieucategorie van de bedrijven varieert van milieucategorie 1 tot milieucategorie 3.2. Bij een aantal bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig, met name bij de bedrijven aan de westzijde van de Ambachtlaan, de zuidzijde van de Klompenmakerstraat, de oostzijde van de Pottenbakkerstraat en de zuidzijde van de Vijfhuizenweg. Deze bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Op drie locaties in het plangebied komt een combinatie van wonen en werken voor. Het betreft een viertal percelen aan de zuidzijde van de Pas Buiten, een aantal percelen tussen de Klompenmakerstraat en de Ambachtlaan en de percelen op de hoek van de Klompenmakerstraat en de Pottenbakkerstraat. Kenmerkend is de combinatie van woonhuizen met inpandige of aangebouwde bedrijfsruimtes.

Naast ambachtelijke bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) zijn in deze panden ook kantoren (zakelijke dienstverlening), persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Deze woon-werkpercelen zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.

Daarnaast zijn op verschillende locaties in het plangebied aan-huis-verbonden beroepen aanwezig, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en geen milieuhinder veroorzaken. Het vigerende bestemmingsplan 'Attelaken' kent binnen de woonbestemming een vrijstelling voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen tot een oppervlakte van 50 m² (indien gesitueerd in de woning, moet de woning minimaal voor 2/3 deel als woning worden gebruikt). De gemeentelijke standaardregeling gaat uit van het rechtstreeks toestaan van aan-huis-verbonden beroepen tot een oppervlakte van maximaal 1/3 van het hoofdgebouw of maximaal 36 m² van de bijgebouwen. Gezien het gemengde karakter van Attelaken is in dit bestemmingsplan uitgegaan van de ruimere maat van 50 m². Binnen de woonbestemmingen zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan tot een maximum van 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning of maximaal 50 m² van de bijgebouwen. Via afwijking kan, bovenop de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 50 m², een praktijkruimte van maximaal 50 m² ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep worden toegestaan. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is het in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - Vrijstaand' via afwijking mogelijk om detailhandel in kunst (galeries) toe te staan. Binnen de bestemming 'Gemengd' kan daarnaast via afwijking productiegebonden detailhandel worden toegelaten. Op de percelen waar in het verleden een afwijking/vrijstelling is verleend, is een aanduiding opgenomen, zodat het huidige gebruik is bestemd. Het betreft de percelen Pottenbakkerstraat 8a en Zeilmakerstraat 19 (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - galerie') en Ambachtlaan 7, waar een goudsmid is gevestigd (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - productiegebonden detailhandel').

3.3.2 Wonen

Binnen het plangebied komen zowel reguliere woningen als bedrijfswoningen voor. De reguliere woningen bevinden zich hoofdzakelijk aan de randen van het plangebied, aan de Kasteellaan, de Lange Brugstraat en de Pleinstraat. Kenmerkend is de aanwezigheid van een aantal hofjes of doodlopende straten waaraan woningen zijn gesitueerd. Voorbeelden zijn de Zeilmakerstraat, de Pas Buiten, de Ambachtlaan 1-11 en het hofje Kasteellaan 1-19. Daarnaast zijn ook woningen gesitueerd aan twee doodlopende zijstraten van de Lange Brugstraat. Alle woningen (met uitzondering van de woon-werkwoningen en de bedrijfswoningen) zijn opgenomen in een woonbestemming. Per typologie (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) is een bestemming opgenomen. De bouwvlakken voor de woningen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, waardoor de bestaande (bouw)rechten zijn gerespecteerd.

De bedrijfswoningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De aanduiding 'bedrijfswoning' geldt voor het hele bedrijfsperceel waarbij de woning hoort.

In de regels zijn maximale maten voor de bedrijfswoningen opgenomen. Zo gelden een maximum inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter.

Aan de Pottenbakkerstraat 4 is een complex met 12 (zorg)appartementen voor verstandelijk gehandicapten gesitueerd. De bewoners delen een woon/leefkeuken. Aan de achterzijde van het woongebouw bevindt zich een dagactiviteitencentrum. Gezien het specifieke karakter is voor dit perceel de bestemming 'Wonen - Zorgwoning' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor zorgwoningen en een dagactiviteitencentrum.

3.3.3 Overige functies

Naast bedrijven en woningen komen in het plangebied een aantal andere functies voor. Afhankelijk van de geldende planregeling en de feitelijke situatie zijn voor deze functies passende bestemmingen of aanduidingen opgenomen:

- het tennispark aan de Vijfhuizenweg is bestemd als 'Sport';
- Het fitnesscentrum/sportschool aan de Vijfhuizenweg is bestemd als 'Gemengd - 2';
- De scoutingvereniging aan de Vijfhuizenweg is bestemd als 'Maatschappelijk'. Voor de begraafplaats aan de Lange Brugstraat is de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' opgenomen.
- Afwijkende functies binnen de bedrijventerreinbestemming zijn aangeduid. Het betreft het kinderdagverblijf aan de Pottenbakkerstraat 11 en de tandartsenpraktijk aan de Ambachtlaan 36.
- Het museum op het (woon)perceel Kasteellaan 23 is aangeduid als 'museum'.

3.4 Ontwikkeling Kasteellaan 21

Op het perceel Kasteellaan 21 is sprake van een initiatief voor de bouw van drie woningen. Op het perceel staat in de huidige situatie één vrijstaande woning aan de Kasteellaan; het overige deel van het perceel is in gebruik als tuin.



Bouwplan Kasteellaan 21

Het bouwplan gaat uit van de bouw van één vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kapwoningen achter de bestaande woning. Om de woningen te ontsluiten wordt het bestaande hofje waaraan de woningen Kasteellaan 1-19 staan in zuidelijke richting vergroot. Vergroting van het hofje geeft de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen aan te leggen. In totaal wordt voorzien in acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte (waarvan vier ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen). In combinatie met de parkeerruimte op eigen perceel (elke woning krijgt een garage met oprit) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de extra parkeerbehoefte op te vangen.

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het hofje en voegen zich in de ruimtelijke structuur van de omgeving. De woningen passen qua maat en schaal tussen de bestaande woningen. De twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd in het verlengde van de woningen Kasteellaan 7-13. De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 meter. De vrijstaande woning, die achter de woning Kasteellaan 21 wordt gebouwd, is gesitueerd op het zuidelijk deel van het perceel, op 3 meter van de zuidelijke perceelsgrens. Hierdoor is sprake van een zo groot mogelijke afstand tussen de nieuwe woning en de bestaande woningen aan de Kasteellaan 15-19. Voor wat betreft de hoogte van de woningen wordt aangesloten bij de hoogte van de bestaande woningen aan het hofje. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 respectievelijk 9 meter. Voor de achterzijde van de twee-onder-éénkapwoningen geldt een lagere goothoogte (maximaal 3 meter).

De nieuwe woningen op de achterzijde van het perceel Kasteellaan 21 zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' respectievelijk 'Wonen - Twee aaneen'. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor de twee-onder-éénkapwoningen is gewerkt met twee matrices: aan de voorzijde geldt een maximale goothoogte van 6 meter, aan de achterzijde geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Het (verlengde) hofje is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

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 Attelaken zijn geen inrichtingen gevestigd die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In verband met het gemengde karakter van het terrein (combinatie van wonen en werken) is de vestiging van risicovolle inrichtingen ook niet wenselijk.

In de planregels is een bepaling opgenomen die de vestiging van risicovolle inrichtingen uitsluit.

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. De nieuwe woningen aan de Kasteellaan 21 staan op een afstand van circa 500 meter afstand van de spoorlijn, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn niet relevant is voor deze ontwikkelingslocatie.

4.1.4 Transport over de weg

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van wegen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in de omgeving van het plangebied is zodanig beperkt dat geen sprake is van relevante risico's.

Er is geen sprake van relevant transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

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 Zonering 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.

Aan de noordzijde van de spoorlijn Breda - Roosendaal ligt een hogedruk gasleiding (Z-527-15). 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.

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.

4.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is grotendeels vastgelegd in de Wet geluidhinder. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. 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 en spoorwegen.

4.2.1 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. Met uitzondering van de Ambachtlaan, Vijfhuizenweg en Pottenbakkerstraat kennen alle wegen in het plangebied een maximale snelheid van 30 km/uur. De geluidzones voor de 50 km/uur wegen vallen in het plangebied. Als een geluidszone 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 geluidszone (artikel 77 Wgh).

De nieuwe woningen op het perceel Kasteellaan 21 zijn geprojecteerd binnen de zone van de 50 km/h weg Ambachtlaan (zone van 200 meter). Om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen, is een akoestisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 32 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn derhalve uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisering van de nieuwe woningen.

In het kader van de herinrichting van de Pottenbakkerstraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geleid tot het besluit om geluidsarm asfalt toe te passen waardoor op alle aangrenzende woningen de toename van het geluid tengevolge van herinrichting en wijziging snelheidsregime wordt gecompenseerd.

Uit onderzoek is gebleken dat er uit akoestisch oogpunt geen bezwaren zijn voor de realisering van woningen op het perceel Kasteellaan 21. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk.

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 in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd en slechts drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Dat wil zeggen dat er naast de autonome groei slechts rekening gehouden hoeft te worden gehouden met een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwbouw van de drie woningen.

Ingevolge het Besluit 'niet in betekende mate' kan de nieuwbouw van minder dan 1.500 woningen per definitie worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek is voor dergelijke kleine projecten niet noodzakelijk. Op grond van artikel 5.16, eerste lid sub c kan het bestemmingsplan dan ook worden vastgesteld.

Voor de gronden waar het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, geldt dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht niet toeneemt als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b 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. Op Attelaken is geen sprake van dergelijke bedrijven.

Voor voorliggend bestemmingsplan, dat slechts één kleinschalige ontwikkeling mogelijk maakt, 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 Attelaken moet de eventuele 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. De nieuwe woningen aan de Kasteellaan liggen in het stedelijk gebied van Etten-Leur en worden omringd door bestaande woningen. Vanwege het aspect geur is er geen sprake van belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Geurhinder vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

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. Voorafgaand aan de ontwikkeling van de woonwerklocatie is de bodem onderzocht.

Voor de locatie Kasteellaan 21 is uit onderzoek gebleken dat er geen verontreinigingen zijn die een belemmering vormen voor woningbouw op dit perceel (verkennd bodemonderzoek, AGEL Adviseurs, 27 augustus 2012, zie bijlage).

Uit onderzoek is gebleken dat er uit oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisering van woningen op het perceel Kasteellaan 21. Verder maakt voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het niet noodzakelijk is 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 vogelrichtlijng gebied 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. In onderhavig geval geldt dat, zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, voorliggend bestemmingsplan geen invloed heeft op deze soorten, aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is.

Uit een quickscan flora en fauna (AGEL Adviseurs, 9 augustus 2012, zie bijlage) blijkt dat er op de locatie Kasteellaan 21 geen flora- en faunabelangen in het geding zijn. Realisering van woningen op dit perceel stuit daardoor uit oogpunt van flora en fauna niet op bezwaren.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in en in de omgeving van het plangebied. Voorliggend conserverend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en heeft daardoor geen gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten. Voor de ontwikkeling aan de Kasteellaan is uit onderzoek gebleken dat er geen bezwaren zijn vanwege de Flora- en faunawet.

4.7 Archeologie

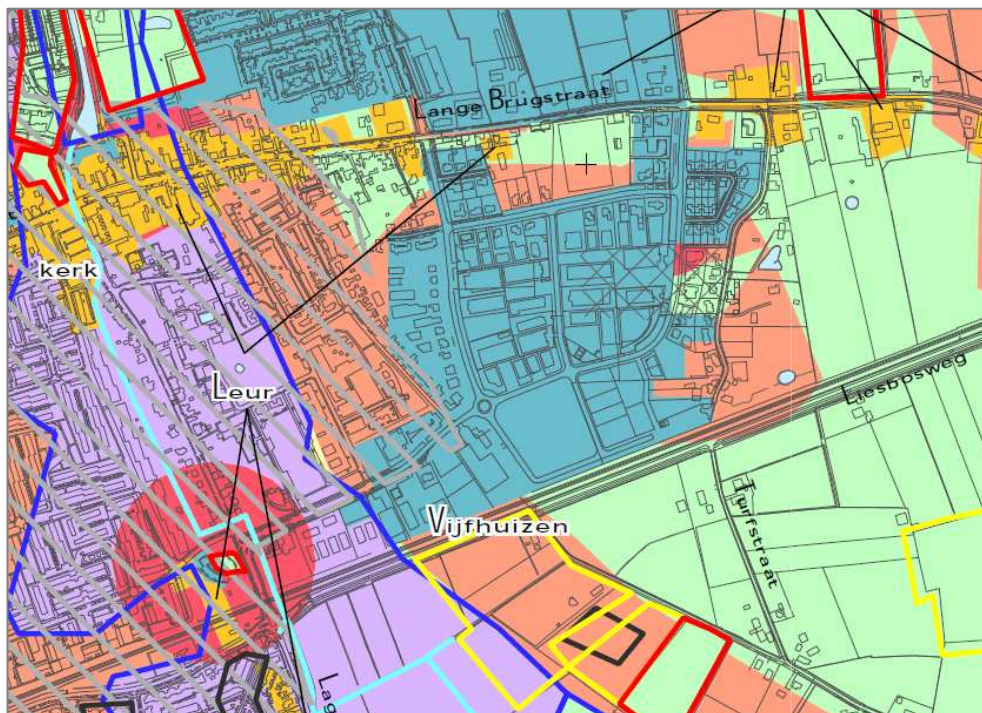
4.7.1 Toetsingskader







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 Attelaken

Voorafgaand aan de ontwikkeling van de woon-werklocatie Attelaken heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft tot de conclusie geleid dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voor de betreffende gronden is het daarom niet nodig om te voorzien in een beschermende regeling met betrekking tot archeologie. Voor het resterende deel van het plangebied gelden volgens de archeologische beleidskaart uiteenlopende verwachtingswaarden ten aanzien van archeologische waarden in de bodem. De verwachtingen lopen uiteen van hoog (omgeving Lange Brugstraat, Kasteellaan en Pleinstraat, westzijde Vijfhuizenweg) tot laag.



	bekende vindplaats		hoge archeologische verwachting
	hoge archeologische verwachting (historische kern)		lage archeologische verwachting
	hoge archeologische verwachting (natte context)		onderzoeksmelding

Uitsnede archeologische beleidskaart

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 archeologische verwachtingswaarden die in het plangebied voorkomen zijn op de verbeelding vertaald naar verschillende dubbelbestemmingen, afhankelijk van de verwachtingswaarde. 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. In onderstaande tabel is aangegeven welke (verwachtings)waarden voorkomen binnen het plangebied en welke dubbelbestemmingen daarvoor zijn opgenomen.

Tabel: archeologische verwachtingswaarden en regeling in bestemmingsplan

Verwachting	Uitbreiding of nieuwbouw en bodemverstoring dieper dan 40 cm	Dubbelbestemming
Bekende vindplaats	> 100 m ²	Waarde – Archeologie 1
Hoog (historische kern)	> 100 m ²	Waarde – Archeologie 1
Hoog (natte context)	> 100 m ²	Waarde – Archeologie 1
Hoog	> 1.000 m ²	Waarde – Archeologie 2
Laag	> 50.000 m ²	geen*

* Voor de gronden met een lage verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming opgenomen. Op deze gronden gelden namelijk pas restricties voor verstoringen groter dan 50.000 m². Gezien het karakter van het gebied, dat volledig bebouwd/ingericht is, zijn dergelijke grootschalige verstoringen niet aan de orde. Het opnemen van een dubbelbestemming is daarom niet zinvol.

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).

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Etten-Leur. Het gaat daarbij om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, dat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO 'De ruimte blauw geordend' aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels met betrekking de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebieds- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Veelal is voor ingrepen in het watersysteem een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

De gemeentelijke watertaken liggen vooral op het gebied van de inzameling 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 rioelstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioelstelsel 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

Het ontwateringsstelsel in een groot deel van het plangebied bestaat uit drie stelsels. Het verbeterd gescheiden stelsel bestaat uit een DWA-stelsel (droogweerafvoer) en een VHWA-stelsel (vuilhemelwaterafvoer). Verder bestaat het ontwateringsstelsel uit een SHWA-stelsel (schoonhemelwaterafvoer) voor de afvoer van het schone regenwater afkomstig van het dakoppervlak. Dit water wordt via infiltratievoorzieningen afgevoerd via een wadi (langs de Pottenbakkerstraat) dan wel via 'lekkende' buizen (permeo-buizen). Overtollig water wordt via een stuw afgevoerd naar de watergang langs de Donkerstraat, ten noorden van de Lange Brugstraat. Deze watergang heeft voldoende capaciteit om het regenwater af te voeren.

De retentievoorziening langs de Pottenbakkerstraat is in beheer en onderhoud bij de gemeente. De in het zuidwestelijk deel van het plangebied gelegen Brandsevaart is een watergang in beheer en onderhoud van het waterschap. De watertoevoer vanuit het zuidelijk gelegen landelijk gebied wordt gereguleerd door een stuw. De gronden ten westen en ten oosten van de Brandsevaart zijn aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging. De bestaande bebouwing/bouwwrechten in dit gebied worden gerespecteerd, maar nieuwbouw is uitgesloten. De overige watergangen in het plangebied hebben voornamelijk een afwateringsfunctie.

De Brandsevaart en retentievoorziening langs de Pottenbakkerstraat zijn in het bestemmingsplan positief bestemd door middel van de bestemming 'Water'. Overkluisde delen zijn niet bestemd als 'Water'. Doordat in iedere bestemming ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan zijn overkluisde delen zonder meer mogelijk. Ook eventuele (waterhuishoudkundige) maatregelen kunnen met deze regeling binnen elke bestemming worden uitgevoerd.

4.8.3 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk op het perceel Kasteellaan 21. Indien als gevolg van nieuwbouw meer dan 2.000 m² extra verhard oppervlak wordt toegevoegd, dient te worden voorzien in retentie op eigen terrein. De herontwikkeling heeft betrekking op een gebied van circa 1.000 m², waarvan slechts een deel wordt bebouwd of verhard. De aanleg van retentie kan daarom achterwege blijven.

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. Voor Attelaken geldt dat de vestiging van zowel geluidzoneringsplichtige inrichtingen als van risicovolle inrichtingen is uitgesloten.

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.

Dergelijke lichte bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk ook in het overig stedelijk gebied worden ondergebracht. De woon-werklocatie Attelaken leent zich bij uitstek voor het vestigen van dergelijke lichtere bedrijvigheid.

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, zodat geen specifieke verantwoording noodzakelijk is. Vanwege het specifieke karakter van de woon-werklocatie zijn ook bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Hierna wordt nader ingegaan op de vertaling van milieuzonering naar de juridische regeling in het bestemmingsplan.

4.9.1 Algemene regels voor zonering

In het vigerende bestemmingsplan 'Attelaken' is voor de milieuzonering een systematiek gekozen die overeenstemt met de systematiek van de huidige VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze systematiek gaat voor de bedrijven op Attelaken uit van drie milieuzones. In de gebieden die het dichtste bij de woningen aan de westelijke, noordelijke en oostelijke rand van het plangebied zijn gesitueerd, zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. In het centrale deel van Attelaken, op iets grotere afstand van de woningen, zijn bedrijven in maximaal categorie 3.1 (richtafstand 50 meter) toegestaan. Op de bestemmingsvlakken die grenzen aan de spoorlijn is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 (richtafstand 100 meter) mogelijk. De systematiek die het vigerende bestemmingsplan kent, kan in grote lijnen worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien het bedrijventerrein inmiddels vrijwel volledig is uitgegeven, kan de zonering wel worden toegespitst op de huidige situatie.

De uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) fungeert als leidraad voor de zonering. Zoals eerder vermeld, kent de uitgave een lijst met richtafstanden voor de milieubelastende 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 omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere 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 milieubelastende 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 functiemenging 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 de woon-werklocatie. 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 bedrijfstvormen die op Attelaken niet gewenst zijn (met name 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 gezien 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 zonerings op Attelaken

Aan de hand van de indicatieve richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure zijn voor het plangebied afstanden uitgezet vanaf de bestaande woningen. Op grond van deze theoretische zonerings is op delen van het bedrijventerrein de vestiging van bedrijven in milieucategorie 4.1 (indicatieve afstand tot een woning in een 'rustige woonwijk' van 200 meter) mogelijk. De geldende regeling laat dit type bedrijf echter niet toe. Het is ook niet de bedoeling de regeling te verruimen, aangezien wordt gestreefd naar behoud van het karakter van Attelaken als locatie waar wonen en werken op relatief korte afstand van elkaar voorkomen.

Om die reden wordt in voorliggend bestemmingsplan bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Op de percelen die op kortere afstand van de woningen liggen zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 respectievelijk milieucategorie 2 toegestaan. De bestaande kadastrale grenzen vormen hierbij de grens tussen de verschillende zones met bedrijvigheid.

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 zonerings van de woon-werklocatie Attelaken opnieuw bepaald. Geconcludeerd is dat de zonerings die in het geldende bestemmingsplan was opgenomen, nog altijd actueel is. Daarom is deze zonerings in hoofdlijnen overgenomen in het bestemmingsplan. Wel is de zonerings aangepast op de huidige kadastrale situatie, zodat de grenzen tussen de toegelaten milieucategorieën samenvallen met de begrenzing van kadastrale percelen.

De nieuwe zonering is vergeleken met de milieucategorieën van de bedrijven die op Attelaken zijn gevestigd. Hieruit blijkt dat alle bedrijven passen binnen de milieuzonering in het bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. In paragraaf 4.1.5 is aandacht besteed aan deze leiding en de wijze waarop die in het bestemmingsplan is beschermd (dubbelbestemming 'Leiding - Gas').

Parallel aan de spoorlijn ligt daarnaast een watertransportleiding, die in beheer is bij Brabant Water. De leiding is, inclusief een beschermingszone van 3 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Watertransport'. Bescherming vindt plaats door middel van een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Indien het bevoegd gezag voornemens is om een omgevingsvergunning te verlenen, dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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 - Bedrijventerrein

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten variërend van milieucategorie 1 tot en met milieucategorie 3.2, voor zover deze voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten. Via aanduidingen op de verbeelding is geregeld welke milieucategorieën op welke locatie zijn toegestaan. De vestiging van geluid-zoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') en risicovolle inrichtingen is uitgesloten. Bij de bedrijfsactiviteit behorende, ondergeschikte kantoren zijn algemeen toegestaan, net als technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's. Ook detailhandel in volumineuze goederen is overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegestaan. In de begrippen (artikel 1 van de regels) is vastgelegd welke detailhandelsbranches onder de noemer volumineuze detailhandel worden begrepen.

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen voor een aantal specifieke vormen van detailhandel (detailhandel in motoren en productiegebonden detailhandel) en voor een tweetal maatschappelijke functies (een (para)medische praktijk en een kinderdagverblijf). Tenslotte zijn aanduidingen opgenomen voor het verkooppunt motorbrandstoffen, waarbij de verkoop van lpg en een tankshop niet zijn toegestaan, en voor de bedrijfswoningen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het algemeen geldt dat de bouwpercelen tussen de 900 en 7.000 m² groot moeten zijn. De bouwpercelen mogen voor maximaal 80% worden bebouwd en gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken, onder andere voor wat betreft de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens.

In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor de oppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren, voor de maximale oppervlakte van productiegebonden detailhandel (ter plaatse van de aanduiding) 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 toestaan van verschillende vormen van detailhandel en voor het toestaan van maatschappelijke dienstverlening.

Artikel 4 - Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen en voor de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus, audio-visuele studio's, kantoren (zakelijke dienstverlening), persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening algemeen toegestaan. Ter plaatse van de specifieke aanduidingen zijn detailhandel in kunst respectievelijk productiegebonden detailhandel toegestaan.

Er zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Als hoofdgebouw zijn uitsluitend (half)vrijstaande woningen met een inpandige of aangebouwde bedrijfsruimte toegestaan. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen aangegeven. 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.

In de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen voor de grootte van de bedrijfsruimten (die mogen tussen de 50 m² en 150 m² groot zijn). Daarnaast zijn gebruiksregels opgenomen voor de detailhandel ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding. Via afwijking zijn mogelijkheden geboden voor het vestigen van bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten, voor het toestaan van productiegebonden detailhandel of detailhandel in kunst en voor het toestaan van mantelzorg.

Artikel 5 - Gemengd - 2

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn bestemd voor (bedrijfsmatige) sportvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening en persoonlijke dienstverlening. Daarnaast is aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca toegestaan, in de vorm van sportkantines. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 - 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. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 - Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor sociaal-culturele voorzieningen (waaronder een scoutingvereniging), sociaal-medische en (para)medische voorzieningen, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en (bedrijfsmatige) sportvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 - Maatschappelijk - Begraafplaats

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' zijn bestemd voor een begraafplaats met bijbehorende begraafvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen gebouwen worden gerealiseerd tot een oppervlak van 50 m² en een hoogte van 5 meter. In de regels zijn daarnaast bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 - Sport

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen en aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca in de vorm van sportkantines. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 - Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende gronden alsmede voor (bijbehorende) verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienst van de bestemming, waaronder parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend erkers, tochtportalen of entreepartijen worden gebouwd, waarvoor nadere bebouwingsregels zijn gegeven. Daarnaast 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. 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 - Verkeer - Verblijf

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn bestemd voor wegen, woonstraten en erven, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeerspad' is uitsluitend een fiets- en voetpad (en dus geen weg voor gemotoriseerd verkeer) toegestaan. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 - 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 15 - 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. 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. Aan-huis-verbonden beroepen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen deze bestemming. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan de bewoning van een vrijstaand bijgebouw voor mantelzorg worden toegestaan.

Artikel 16 - Wonen –Twee aaneen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in de vorm van halfvrijstaande woningen (maximaal twee aaneen), met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' is tevens een paardenbak voor hobbymatig gebruik 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. Aan-huis-verbonden beroepen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen deze bestemming. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan de bewoning van een vrijstaand bijgebouw voor mantelzorg worden toegestaan.

Artikel 17 - Wonen – Vrijstaand

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen, met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'museum' is een museum toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - galerie' is een galerie (uitstalling en verkoop van kunst) 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. Aan-huis-verbonden beroepen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen deze bestemming. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan de bewoning van een vrijstaand bijgebouw voor mantelzorg worden toegestaan.

Artikel 18 - Wonen – Zorgwoning

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in de vorm van een bijzondere woonruimte en voor een dagactiviteitencentrum. Daarnaast zijn bijbehorende functies, zoals persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening en gezamenlijke ruimtes toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19 - Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een ondergrondse gastransportleiding. In de planregels is een bouwverbod opgenomen, met een afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningenstelsel 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 20 - Leiding - Watertransport (dubbelbestemming)

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

Artikel 21 - 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 verstoringdiepte 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 omgevingsvergunningenstelsel 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 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 verstoringdiepte 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 omgevingsvergunningenstelsel 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 22 - Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 23 - Algemene bouwregels

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

Artikel 24 - Algemene gebruiksregels

In artikel 24 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Er is onder andere geregeld dat seksinrichtingen en prostitutie niet zijn toegestaan.

Artikel 25 - Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsmogelijkheden 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.

Artikel 26 - 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.

5.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Artikel 27 - Overgangsrecht

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd 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 vergunning 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 in werking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 28 - Slotregel

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

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 hoofdzakelijk een beheer karakter. Op het perceel Kasteellaan 21 is de bouw van drie nieuwe woningen 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 'Attelaken' 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;
- ProRail;
- Gasunie;
- Waterleidingsmij.

De Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Gasunie hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Waterschap Brabantse Delta heeft verzocht in de waterparagraaf een verantwoording af te leggen ten aanzien van de retentie bij de nieuwbouw aan de Kasteellaan 21 en om aan de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Tuin' de functies water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te voegen. Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. De Gasunie heeft verzocht om op de verbeelding de gasleiding plus belemmeringenstrook af te stemmen op de nieuwe situatie van leiding Z-527-15 en de planregels op onderdelen aan te passen. Aan alle opmerkingen van de Gasunie is tegemoet gekomen.

7.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Attelaken' heeft ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 18 oktober 2012 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 vier inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in het 'Eindverslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Attelaken'. 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.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is ter hoogte van de gastransportleiding geschrapt omdat veldonderzoek in het kader van de vervanging van de gasleiding heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.
- De dubbelbestemming 'Leiding - Watertransport' is toegevoegd voor de watertransportleiding die ten noorden van de spoorlijn ligt.
- De begripsomschrijving van 'bedrijfswoning' is aangepast. Volgens de begripsbepaling die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, was uitsluitend sprake van een bedrijfswoning als de huisvesting van een persoon ter plaatse noodzakelijk was gelet op de bedrijfsvoering. Hoewel deze begripsbepaling algemeen gehanteerd wordt in bestemmingsplannen, leidt strikte toepassing van de bepaling ertoe dat slechts in uitzonderlijke gevallen een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Mede gezien de huidige mogelijkheden voor beveiliging en communicatie is er immers vrijwel nooit sprake van een noodzaak om bij het bedrijf te wonen.

Attelaken is ontwikkeld als woon-werklocatie. In delen van het plangebied is daarbij ingezet op een combinatie van bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen, enerzijds om aan ondernemers de mogelijkheid te bieden bij het bedrijf te wonen, anderzijds om een overgang te maken tussen het bedrijventerrein en de woongebieden ten noorden en ten westen van het bedrijventerrein. Bij het beoordelen van aanvragen voor bedrijfswoningen is nooit strikt getoetst op het noodzakelijkheids criterium. Wel is, om te voorkomen dat burgerwoningen ontstaan op het bedrijventerrein, altijd getoetst of de bewoner een relatie had met het betrokken bedrijf (met name door te toetsen of de bewoner werkzaam was bij het bedrijf). Het begrip voor bedrijfswoning is aangepast, zodat dit aansluit bij de praktijk. Een bedrijfswoning is daarbij gedefinieerd als een woning die dient voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een relatie heeft met het ter plaatse aanwezige bedrijf en wiens hoofdkomen uit het bedrijf afkomstig is. Om ongewenste situaties te voorkomen, is daarbij aangegeven dat het om een volwaardig bedrijf moet gaan, met een duurzame bedrijfsvoering.

- De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is aangevuld met een regeling voor een minimale afstand tot de perceelsgrens van 3 meter. Enkele bouwwerken zijn hiervan uitgezonderd.
- De afwijkingsregeling voor de nieuwvestiging van kantoren in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is geschrapt. De huidige markt vraagt om meer sturing voor de nieuwbouw van kantoren buiten de daartoe aangewezen kantoorlocaties. De bedrijfskavels in het deel van Attelaken waar bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.1 of 3.2 is toegestaan, zijn niet bedoeld voor de ontwikkeling van kantoren: de kantoorruimte moet hier in beginsel ondergeschikt blijven aan de overige activiteiten. Op de gronden waar nieuwvestiging van kantoren wél voorstelbaar is (en waar dat ingevolge het vigerende bestemmingsplan ook al is toegestaan) was in het voorontwerpbestemmingsplan reeds de aanduiding 'kantoor' opgenomen, zodat nieuwvestiging van kantoren hier rechtstreeks toelaatbaar is. De afwijkingsmogelijkheid voegt hieraan niets toe. Het betreft de gronden waar bedrijven in maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan en twee percelen op het overige deel van Attelaken, waar in de huidige situatie al kantoren aanwezig zijn.
- De afwijkingsregeling voor het bouwen op de perceelsgrens binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is aangevuld in relatie tot de regeling voor de minimale perceelsomvang. Blijkens de regels voor de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is het via afwijking mogelijk om een gebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelgrens te bouwen, waardoor het mogelijk is dat één gebouw twee bedrijven huisvest. Deze regeling maakt het tevens mogelijk dat een bestaand pand (en daarmee een bestaand perceel) wordt gesplitst. Aan de regels dat de perceelsomvang minimaal 900 m² dient te zijn, kan in dat geval vaak niet worden voldaan. Op twee locaties in Attelaken (Pottenbakkerstraat 31 en Sigarenmakerstraat 10/12) is hier al sprake van. De afwijkingsregeling is aangevuld met de bepaling dat de omvang van de gezamenlijke percelen minimaal 900 m² dient te zijn. De oppervlakte van het gebouw dient dan minimaal 25% van het bouwperceel te bedragen.
- De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een oppervlakte van meer dan 50 m² bij de bestemmingen ‘Wonen – Twee aaneen’ en ‘Wonen – Vrijstaand’ is onder een afwijkingsregeling gebracht. Bij de genoemde bestemmingen was een regeling opgenomen waarbij de omvang van aan- en uitbouwen en bijgebouwen was gekoppeld aan de omvang van het perceel. Omdat het vanwege planologische en bouwtechnische redenen niet gewenst is om de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen groter dan 50m² op grond van de Wabo vergunningvrij te laten plaatsvinden, is nu een afwijkingsregeling opgenomen.

7.3 Vaststelling

7.3.1 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Attelaken' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 februari tot en met 3 april 2013 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 vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Attelaken' (bijlage bij het raadsvoorstel). De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan: aan het perceel Klompenmakerstraat 10 is de bestemming 'Gemengd' toegekend en de regels zijn op onderdelen aangepast.

7.3.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Attelaken' is op 11 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en raadsvoorstel, inclusief notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Attelaken', zijn als bijlage opgenomen.