

**Bestemmingsplan  
Bedrijventerrein  
Vosdonk-Munnikenhei  
d.d. 17 september 2007**



**Bestemmingsplan**

**Bedrijventerrein**

**Vosdonk- Munnikenhei**

**Toelichting**

**d.d. 17 september 2007**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Planmotivering

In de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw is gestart met de aanleg van het bedrijventerrein Vosdonk-Zuid. Het restgebied tussen het toen bestaande bedrijventerrein en de nieuwe rijksweg A58 werd ingevuld met de aanleg van nieuwe bedrijfsterreinen. Nagenoeg alle bedrijfsterreinen zijn benut. Buiten de aanleg van het bedrijventerrein Vosdonk-Zuid zijn destijds gehouden een varkensbedrijf aan de Munnikenheiweg en de percelen aan de Grauwe Polder.

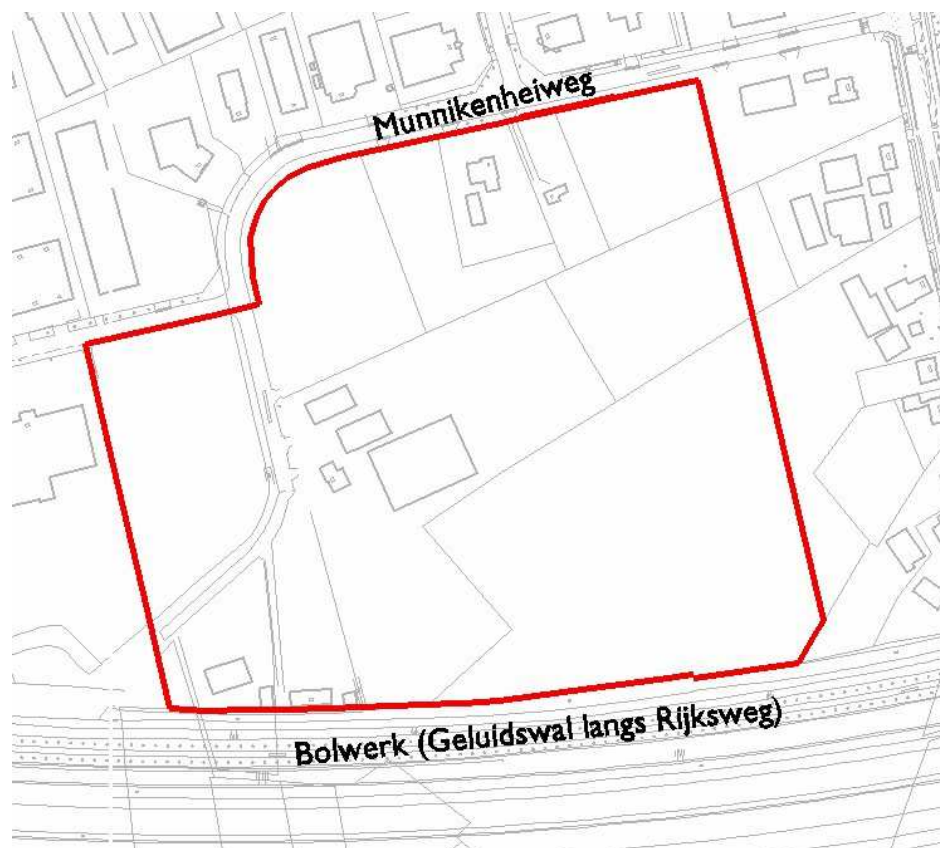
In 2003 is tot aankoop van het varkensbedrijf overgegaan. Ook een deel van de omringende gronden is in gemeentelijk eigendom verworven. Dit maakt de ontwikkeling van een deel van dit gebied tot bedrijventerrein mogelijk.

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2005 een raadsopdracht geformuleerd voor het ontwikkelen van een bestemmingsplan voor het gebied. Het plan wordt aangeduid als het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei.

In zijn vergadering van 18 december 2006 is ingestemd met de hoofdopzet voor de verkaveling van het bedrijventerrein en de uitgangspunten voor de vestiging van bedrijven. Voorafgaand is inspraak op de hoofdopzet voor de verkaveling verleend. Het voorontwerp bestemmingsplan is eind december 2006 in de inspraak gebracht. Op 17 september 2007 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vast gesteld.

### 1.2. Plangebied

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei bevat de gronden omsloten door de Munnikenheiweg, de Grauwe Polder, de rijksweg 58 en het (braakliggend) bedrijfsterrein van de firma Van Overveld (Munnikenheiweg). Ongeveer 8.2 ha worden bestemd voor de aanleg van bedrijventerrein.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

De nota Ruimte vormt de basis voor het landelijk ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte bevat alleen generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Deze kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De nota gaat daarbij uit van bundeling van verstedelijking en infrastructuur in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Etten-Leur maakt deel uit van het nationale stedelijke netwerk Brabantstad.

### 2.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan "Brabant in Balans" (2002) is het verstedelijkingsbeleid voor Noord-Brabant opgenomen. Het plan is globaal en wordt uitgewerkt in landelijke en stedelijke regio's. Etten-Leur is opgenomen in de stedelijke regio Breda – Tilburg. In het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda – Tilburg zijn afspraken gemaakt over het regionaal duurzaam ruimtelijke structuurbeeld en de programma's voor wonen, werken, groen, glastuinbouw en infrastructuur. Op regionale schaal vervult Etten-Leur een rol in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. De locatie Vosdonk-Munnikenhei is gelegen binnen de begrenzing van de stedelijke regio.

Op 20 juli 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld een Handleiding voor ruimtelijke plannen, Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen. In de brief worden algemene inrichtingscriteria gegeven die worden gehanteerd bij de beoordeling van nieuwe bedrijventerreinlocaties. De provincie zet onder andere in op zuinig ruimtegebruik en geeft daarbij criteria voor de minimale kavelgrootte (> 1000 m<sup>2</sup>), minimale bouwhoogtes en minimale bebouwingspercentages (50%). In de handleiding wordt verder aandacht besteed aan het al dan niet toestaan van bedrijfswoningen, het al dan niet toestaan van zelfstandige kantooractiviteiten en al het dan niet toestaan van voorzieningen (incl. detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein.

### 2.3 Gemeentelijk beleid

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad vastgesteld de Structuurvisie Plus 2020.

In deze visie is het programma voor de toekomstige economische en werkgelegenheidsstructuur van Etten-Leur vertaald in concrete ruimtelijke voornemens. Om de ruimteclaim te beperken staat herstructurering van bestaand bedrijventerrein centraal. Onderdeel daarvan is het benutten van de inbreidingslocatie aan de rand van het bedrijventerrein, zoals de locatie Vosdonk- Munnikenhei. Deze locatie is qua bedrijfssegment, vanwege de ligging tegen de woonwijk Grauwe Polder, alleen geschikt voor bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3 (kleinschalige werkgelegenheid).

Ten grondslag aan de Structuurvisie Plus ligt het Sociaal Economisch Beleidsplan (1 juli 2002). Kern is het behoud en de versterking van de regionale werkgelegenheidsfunctie. Er is een directe koppeling tussen het economische beleid en het arbeidsmarkt- en werkgelegenheidsbeleid. Het afstemmen van de vraag naar arbeid op het arbeidsaanbod is daarbij uitgangspunt.

De Kamer van Koophandel en het SES West-Brabant hebben een sociaal economisch profiel van Etten-Leur opgesteld. Een aantal onderdelen van het profiel worden hieronder opgesomd.

- Etten-Leur kent een omvangrijke industriële sector.
- In de periode 2000-2005 is het aantal vestigingen gegroeid en de werkgelegenheid gedaald.
- Vooral in de industrie en de zakelijke dienstverlening zijn veel banen verloren gegaan.
- Het bedrijfsleven van Etten-Leur is relatief grootschalig.
- Het aantal nieuw opgerichte bedrijven is ten opzichte van 2004 duidelijk gestegen, het aantal opheffingen is min of meer gelijk gebleven. Hierdoor is er een hoger groeisaldo.

- Het aantal startende ondernemingen is tussen 2000 en 2005 sterk gestegen. De meeste starters zitten in de facilitaire en persoonlijke dienstverlening en detailhandel.
- Etten-Leur kent vergeleken met veel andere grotere gemeenten relatief weinig starters.
- Etten-Leur kent een relatief gunstige werkgelegenheidsontwikkeling. De situatie lijkt verder te verbeteren.
- Etten-Leur heeft relatief gezien een beperkte werkgelegenheidsfunctie.
- In de periode 2000-2005 is de beroepsbevolking bovengemiddeld gegroeid. Voor de periode 2005 – 2010 wordt een lagere groei geraamd.
- De beroepsbevolking vergrijst de komende jaren relatief sterk.
- De vergrijzing leidt tot een hogere vervangingsvraag, opvolgingsproblemen en op termijn krapte op de arbeidsmarkt.
- Etten-Leur telt relatief personen met een MBO-opleiding.
- De werkloosheid ligt onder het West-Brabantse en landelijk gemiddelde.
- De bruto arbeidsparticipatie in Etten-Leur is hoger dan gemiddeld in West-Brabant.
- Het werklozenbestand van Etten-Leur telt relatief veel ouderen.
- Door de beperkte werkgelegenheidsfunctie werkt 56 % van de werkzame beroepsbevolking in een andere gemeente. Ongeveer 29 % werkt buiten West-Brabant.
- In totaal werken er 9.100 personen buiten Etten-Leur en komen er 10.200 personen naar Etten-Leur om te werken (een positief pendelsaldo van ongeveer 1000 personen).
- Etten-Leur beschikt over 380 ha bedrijventerrein.
- De voorraad direct beschikbaar terrein bedraagt 17 hectare.
- Bijna 51 % van de totale werkgelegenheid in Etten-Leur is geconcentreerd op de bedrijventerreinen.
- Ongeveer 61 % van de totale voorraad bedrijventerreinen kan als verouderd worden aangemerkt (met name delen van het bedrijventerrein Vosdonk).

Jaarlijks wordt een economische thermometer voor Etten-Leur opgesteld. De thermometer geeft de dynamiek weer van de lokale en waar mogelijk de regionale economische ontwikkelingen. In 2006 is er voor het eerst in vijf jaar een opgaande lijn bij de grondverkoop. Het aantal werkzoekenden neemt af. De voorraad aan kleine en middelgrote kavels is beperkt. Bij een aantrekkende economie zal de voorraad sterk kunnen dalen en is het gewenst om tot aanleg van nieuw bedrijventerrein over te gaan.

In onderstaand een overzicht wordt inzicht gegeven in de beschikbare, direct uitgifbare bedrijfsgronden in de gemeente Etten-Leur.

	Vosdonk	Attelaken	TOTAAL
Gemeente	5,4	0,5	5,9
Ontwikkelaars	7,1	2,1	9,2
<b>TOTAAL</b>	<b>12,5</b>	<b>2,6</b>	<b>15,1</b>

In totaal is binnen de gemeente Etten-Leur de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Etten-Leur de laatste jaren (periode 2000 – 2005) 5.7 ha per jaar geweest. Dit betekent dat met de gemiddelde uitgiftesnelheid de huidige beschikbare bedrijfsgronden binnen een termijn van ca. 3,5 jaar zullen zijn uitgegeven. Met de toevoeging van de locatie van Vosdonk-Munnikenhei kan de voorraad voor de komende vijf jaar veilig worden gesteld.

In de Structuurvisie Detailhandel en horeca, maart 2007 is een beschrijving gegeven van het beleid voor detailhandel op het bedrijventerrein. Het geldende beleid voor detailhandel op perifere detailhandel wordt gecontinueerd.

## 2.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt nu nog deel uit van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Zuid" (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 1994; gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 januari 1995 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State van 1 september 1997). Het bestemmingsplan is voor de niet goedgekeurde delen herzien (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 1998; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten 8 juni 1999 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State van 11 december 2000).

Voor de gronden tussen de Grauwe Polder en de aftakking van de Munnikenheiweg geldt de bestemming "Agrarische kernrandzone"; voor het deel ten westen van voornoemde aftakking gelden de bestemmingen "Opslagterrein" en "Groen".



## Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

### 3.1 Globale karakteristiek plangebied

Het plangebied kent momenteel een aantal verschillende functies.

Aan de oostzijde is er sprake van lintbebouwing langs de Grauwe Polder. Een deel van de bebouwing bestaat uit voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Sommige gebouwen worden benut voor het stallen van dieren en het opslaan van materialen. De bijhorende erven worden benut voor het weiden van dieren of het telen van gewassen.

Aan de zuidzijde van de Munnikenheiweg staat een woning. Aan beide zijden zijn enkele weilanden aanwezig.

De westzijde van het plangebied bestaat uit de bedrijfsopstallen van het varkensbedrijf, een groenstrook, een braakliggend bedrijfsterrein (zandopslag/geluidswal) en een voormalige agrarische woning met bedrijfsopstallen aan de voet van de geluidswal langs de rijksweg.

In het plangebied is een aantal landschappelijke kenmerken aanwezig in de vorm van bomen en percelenbeplantingen.

### 3.2 Milieu

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van de paragraaf aan bod.

#### 3.2.1 Bodem

Gelijktijdig met de verwerving van de gronden wordt een verkennend bodemonderzoek gehouden. Doel van dit onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie. De locatie omvat alle binnen het plangebied gelegen gronden die bestemd zijn voor de wijziging van het gebruik. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle tot op heden uitgevoerde onderzoeken. Dit overzicht zal worden aangevuld met de resultaten van lopende en toekomstige onderzoeken.

Bij bouwactiviteiten op particuliere percelen ligt de verantwoordelijkheid voor het onderzoek bij de bouwer.

#### 3.2.2 Geluid

Op het plangebied is de Wet geluidhinder van toepassing. Deze wet stelt o.a. normen voor de realisering van geluidgevoelige bestemmingen. In onderhavig geval betreft het de mogelijke projectie van nieuwe bedrijfswoningen en aanvullende woningbouw langs de Grauwe Polder. Op de woningen is het onderdeel wegverkeerslawaai van toepassing. De projectie van bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van woningen vraagt tevens om een beoordeling. De Afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente Etten-Leur heeft in het Akoestisch Onderzoek IT Vosdonk-Munnikenhei (rapport WI.07.02 d.d. 26 april 2007) de toekomstige geluidbelastingen voor het wegverkeerslawaai en het industrielawaai bepaald.

#### *Wegverkeerslawaai*

Maatgevend voor het bepalen van het wegverkeerslawaai vormt het verkeersaanbod op de rijksweg A58 (zuidgrens van het plangebied). De weg Grauwe Polder en de Munnikenheiweg kunnen eveneens van invloed zijn. In de tabel op pagina 10 worden de etmaalintensiteiten voor het jaar 2017 weergegeven.

Weg	Etmaalintensiteit (mvt)
Rijksweg 58	63950
Grauwe Polder	2490 - 5570
Munnikenheiweg	1760
Nieuwe weg	200

De berekening van de geluidsbelasting heeft plaatsgevonden aan de hand van de Standaard rekenmethode II van het "Reken- en meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2006". Voor de nieuwe bedrijfswoningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB (na correctie op grond van artikel 110g Wet geluidhinder). Ook het verkeer op de Munnikenheiweg leidt tot een overschrijding van de norm bij de mogelijke projectie van een woning direct grenzend aan de weg. De projectie van bedrijfswoningen is alleen mogelijk als ontheffing wordt verleend. De ontheffingsgrond voor bedrijfswoningen is het grond- en bedrijfsgebonden karakter.

Voor eventueel vervangende en aanvullende woningbouw langs de Grauwe Polder geldt eveneens dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (53 dB na correctie). Dat is vooral een gevolg van het verkeer op de weg Grauwe Polder. De projectie van vervangende/aanvullende woningbouw is dan ook alleen mogelijk met ontheffing. Als grondslag kan dienen vervangende nieuwbouw/het opvullen van een open ruimte in het stedelijke gebied.

Op 7 augustus 2007 is besloten tot het verlenen van een ontheffing. De ontheffing is als bijlage bij dit plan gevoegd.

#### *Industrielawaai*

Van het bedrijventerrein dat grenst aan de te ontwikkelen locatie is geen geluidsboekhouding aanwezig. Een geluidsboekhouding wordt opgesteld aan de hand van de vergunde geluidsruimte. Bedrijven vallen onder het regiem van de Wet milieubeheer. De meeste bedrijven zijn meldingsplichtig en vallen onder algemene regels. In de standaard geluidvoorschriften is bepaald dat de geluidbelasting op de gevels van woningen niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) – etmaalwaarde.

Om de effecten van de nieuw te vestigen bedrijven in beeld te brengen is een geluidsboekhouding berekend op basis van een "worst-case"-benadering (kleine bedrijven standaardbronvermogen van 55 dB(A) per m<sup>2</sup> en bij grote bedrijven van 60 dB(A) per m<sup>2</sup>. De berekening is uitgevoerd volgens de "Handleiding meten en rekenen Industrielawaai" HMRI 1999 methode II.8). In de berekening is rekening gehouden met cumulatie van het geluid.

Zowel in de huidige situatie als bij de uitbreiding blijft de belasting op de gevels van de woningen aan de Grauwe Polder onder de 50 dB(A)-grens. Een cumulatie met wegverkeerslawaai kan achterwege blijven.

### 3.2.3 Veiligheid

#### *Bereikbaarheid diensten*

Het bedrijventerrein is via twee onafhankelijke routes te bereiken. In geval van brand kan de brandweer binnen acht minuten aanwezig zijn. Aan de zorgnorm wordt voldaan. De bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten voldoet hiermee voor het plangebied.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)*

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met regels in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het betreft regels voor de bouw of vestiging van kwetsbare objecten in de nabijheid van onder het besluit vallende inrichtingen.

Op grond van het besluit worden tot kwetsbare objecten niet alleen woningen gerekend maar ook – voor zover van toepassing – gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn. Ofschoon formele uitgangspunten lokaal nog ontbreken, wordt een groep tot 50 personen thans in den lande niet als een groot aantal personen aangemerkt. Het type bedrijf dat op de bedrijfslocatie Vosdonk-Munnikenhei zich zal vestigen, zal naar inschatting niet meer dan 50 werknemers per pand of kavel gaan huisvesten. De bedrijfsgebouwen kunnen worden aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten. Dat geldt ook voor bedrijfswoningen.

Voor de verantwoording van het groepsrisico (GR) van ruimtelijke besluiten is artikel 13 BEVI van toepassing. Indien binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting de vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt door een ruimtelijk besluit dient het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval in beeld worden gebracht. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van alle (in de nabijheid van de bedrijfslocatie gelegen) BEVI –bedrijven en hun voorlopige contouren.

Adres	Opslagplaats	Afstand tot 10-6 (PR) in meters	Afstand tot invloeds grens (GR) in meters
Soevereinstraat 9	535 m <sup>2</sup>	205	520
Soevereinstraat 9	175 m <sup>2</sup>	-	nvt
Pauvreweg 30	1350 m <sup>2</sup>	220	930
Pauvreweg 30	160 m <sup>2</sup>	-	nvt
Lokkerdreef 41	-	20	nvt

De locatie Vosdonk-Munnikenhei ligt voor wat betreft het plaatsgebonden risico (PR) buiten de contouren van de betrokken bedrijven. De locatie ligt wel binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. De contour voor Pauvreweg 30 ligt over de gehele locatie; voor Soevereinstraat 9 blijft de contour beperkt tot een westelijke strook van ca. 50 meter. Een en ander heeft tot gevolg dat het groepsrisico op grond van het BEVI moet worden verantwoord. Omdat het aantal personen binnen de invloedsgebieden slechts beperkt zal toenemen, zal ook de toename van het groepsrisico beperkt blijven en beneden de oriënterende waarde blijven. Het gebied is voor de hulpverleners goed te bereiken. Voor wat betreft de zelfredzaamheid kan worden gesteld dat de meeste aanwezige personen uit werknemers bestaan. Via rampenplannen en risicocommunicatie is de zelfredzaamheid gegarandeerd.

In bijlage 2 vindt een uitvoerige verantwoording plaats. Het advies van de brandweer d.d. 14 september 2006 is hierbij gevoegd. De verantwoording wordt beperkt tot de wettelijke richtlijnen.

In geval van een grote brand bij een van genoemde bedrijven zijn er voldoende mogelijkheden om te ontvluchten.

Van belang is dat in de regeling voor de locatie Vosdonk-Munnikenhei de vestiging van kwetsbare bedrijven wordt uitgesloten. Dat geldt ook voor BEVI inrichtingen waarvan de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) buiten de erfgrens van de inrichting valt.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

DHV Ruimte en Mobiliteit BV heeft in het rapport Externe veiligheidstoets, Vervoer gevaarlijke stoffen (registratienummer ON-A-20050798) in beeld gebracht de gevolgen voor het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen via rijksweg A58.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVSGS d.d. 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/1996).

Onderzoek naar de externe veiligheid bij het transport over de weg leidt tot de conclusie dat het plaatsgebonden risico (PR) geen probleem vormt.

Voor wat betreft het groepsrisico (GR) wordt geadviseerd om voor het gebied dat gelegen is binnen een afstand van maximaal 200 meter van de rijksweg (gemeten van de wegas) geen hogere dichtheid aan personen te hanteren dan 30 à 40 personen per hectare. In dat geval wordt oriënterende waarde niet overschreden.

Binnen het plangebied zal binnen een zone van ongeveer 50 meter uit de rijweg geen bebouwing plaatsvinden. Verder voorziet het plan in de aanleg van een modern gemengd bedrijventerrein met een accent op vestiging van kleine en middelgrote bedrijven. De aard van de bedrijven brengt met zich dat de dichtheid aan personen onder het voornoemde maximum zal blijven.

Vanuit het Ministerie van Verkeer en Waterstaat wordt gewerkt aan een beleid dat zich zal gaan richten op het beheersen van de spanning tussen de verschillende belangen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen (veiligheid, milieu en leefomgeving versus vervoersbelangen enerzijds en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds).

Het is de bedoeling om een Basisnet vast te stellen met gebruiksruimten en veiligheidszones. Op basis van de thans bekende inzichten wordt de rijksweg A58 ingedeeld in categorie 2; voor deze weg geldt een veiligheidszone van 30 meter (te meten vanaf rand rijksweg). Binnen deze zone mag geen bebouwing worden voorzien.

In bijlage 2 wordt een verantwoording afgelegd waarbij tevens is gevoegd het advies van de brandweer.

In het kader van de brandbestrijding in de nabijheid van het viaduct Grauwe Polder is het treffen van extra voorzieningen gewenst.

#### *Transportleidingen en straalpaden*

Binnen het plangebied zijn geen transportleidingen aanwezig die beperkingen opleggen aan de ruimtelijke invulling. Over het plangebied is gelegen buiten het radarverstoringgebied van het vliegveld Woensdrecht.

### 3.2.4 Luchtkwaliteit

Ingevolge artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 nemen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden dan wel bij de toepassing van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit de genoemde grenswaarden in acht. De wijziging in een ruimtelijke ontwikkeling valt onder dit besluit.

DHV Ruimte en Mobiliteit BV heeft in het rapport "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei, Toetsing Besluit Luchtkwaliteit 2005" (registratienummer MD-MO20050532) de locatie getoetst aan het besluit. De toets heeft plaatsgevonden met inachtneming van de gegevens van het Milieu Natuur Planbureau (MNP) van maart 2006 met betrekking tot de achtergrondconcentraties.

Uit de resultaten van de toets blijkt dat in het plangebied Vosdonk-Munnikenhei de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (fijnstof) jaargemiddelde grenswaarde nergens wordt overschreden. Zowel in 2007/2010 als 2017/2020 zijn de jaargemiddelde concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> op alle locaties lager dan de vastgestelde grenswaarden. Ook de uurgemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en de etmaalgemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> wordt niet overschreden.

### 3.2.5 Milieuzonering

De locatie Vosdonk-Munnikenhei grenst aan de oostzijde aan de lintbebouwing langs de westzijde van de weg Grauwe Polder en de wijk Grauwe Polder ten oosten van deze weg. De vestiging van bedrijven vraagt om een goede ruimtelijke scheiding tussen de milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In het bestemmingsplan kan hiermee in ruimtelijk relevante zin rekening worden gehouden. Milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen worden met elkaar in evenwicht gebracht door een goede situering of het in acht nemen van een zodanige afstand, dat beide functies op een aanvaardbare wijze naast elkaar kunnen bestaan.

De afstand tussen de grens van de bedrijvenlocatie en de woningen aan de westzijde van de Grauwe Polder bedraagt 60 meter of meer. Voor de milieuzonering fungeert de VNG- brochure "bedrijven en milieuzonering" als uitgangspunt. Op de grens kunnen alleen bedrijven in categorieën 1 en 2 en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven worden gevestigd. Voor bedrijven horend tot deze categorieën kan met een afstand van 50 meter volstaan voor een goede ruimtelijke scheiding. Vanaf 100 meter tot de woningen kunnen ook bedrijven horend in categorie 3 worden toegestaan. Binnen het bedrijventerrein moet bij de vestiging van bepaald type bedrijven (opslag- en vervoersbedrijven) rekening worden gehouden met een in acht te nemen afstand tussen de activiteit en de projectie van bedrijfswoningen.

### 3.3. Cultuurhistorie en archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld voor het landelijke en stedelijke gebied van Etten-Leur. De locatie Vosdonk-Munnikenhei is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het verdient wel aanbeveling om tijdens de uitvoering van de grondwerkzaamheden die dieper reiken dan de dikte van de bouwvoor (30-40 cm) archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van archeologisch toezicht.

### 3.4. Water

Sinds februari 2001 is de Watertoets van toepassing voor alle ruimtelijke plannen en besluiten in Nederland. De watertoets is een procesinstrument met als doel om te komen tot een betere inbreng van de wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf.

Tauw BV heeft een waterhuishoudkundig plan gemaakt voor de locatie (projectnummer 442617). In de huidige situatie is aan de zuidzijde van het plangebied een watergang aanwezig. Deze loopt parallel aan de rijksweg; deze watergang is aangesloten op de Lokkervaart. Ten noorden van het plangebied ligt een retentievijver, bestaande uit twee compartimenten, waarop twee overstorten van het gemengde rioleeringsstelsel van de wijk Grauwe Polder.

Voor de nieuwe situatie geldt het uitgangspunt dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit houdt in dat het afstromende regenwater in het plangebied wordt vastgehouden. De retentievoorziening dient te voldoen aan een bui  $T = 10$  (met in principe 0.5 m peilstijging) en  $T = 100$  (geen inundatie). Voor het plangebied betekent dit dat er minimaal 5000 m<sup>2</sup> aan retentie gerealiseerd dient te worden. De retentie binnen het plangebied kan het beste worden verdeeld door minimaal 1300 m<sup>2</sup> aan te leggen op de grens met de kavels aan de Grauwe Polder voor de berging van afstromend regenwater en minimaal 3700 m<sup>2</sup> aan te leggen voor een goede ontwatering van het omliggende gebied. De laatstgenoemde retentie zal bij voorkeur in het westelijk plandeel moeten worden aangelegd (laagste deel). Door middel van debietregulerende kunstwerken dient de waterretentie te worden aangesloten op de watergang ten zuiden van het plangebied.

Het waterschap De Brabantse Delta heeft kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met de opzet van het waterhuishoudkundig plan. Bij brief van 13 september 2006 is met de (concept) indeling van het bedrijventerrein ingestemd. Wel werd aandacht gevraagd voor de schouwstrook (4 meter) en een bebouwingsvrije/beplantingsvrije zone (5 meter). De resultaten van het vooroverleg zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### 3.5. Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van te voren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel beschermde soorten. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient de schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV alvorens met de (bouw)werkzaamheden kan worden gestart. Recent is de nieuwe AmvB artikel 75 in werking getreden, waardoor voor de algemene (beschermde) soorten niet langer een ontheffing nodig is. In het kader van de algemene zorgplicht zal voor deze soorten wel getracht moeten worden de schade zoveel mogelijk te beperken en te voorkomen.

DHV Ruimte en Mobiliteit BV heeft een Ecoscan voor het nieuwe bedrijventerrein aan de Munnikenheiweg opgesteld. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in notitie d.d. augustus 2005 (registratienummer MD-WR20050343).

De conclusie van het onderzoek is dat behoudens de aanwezigheid van vleermuizen er geen andere waarden binnen het plangebied in het geding zijn waarvoor ontheffing bij het Ministerie van LNV moet worden aangevraagd. De verstoring van het leefgebied van de vleermuizen kan worden beperkt door de bomen langs de Munnikenheiweg te handhaven en in het plangebied een zone met beplanting aan te brengen die een verbinding vormt met de bomen op de geluidswal langs de rijksweg. Met dit advies zal bij de opzet van het bedrijventerrein rekening worden gehouden. Omdat er sprake is foegareerroute en geen vaste rust- en verblijfplaats hoeft op grond van de huidige regelgeving geen ontheffing meer te worden gevraagd.

### **3.6. Duurzaamheidsaspecten**

#### 3.6.1. Duurzaam bouwen

Op het gebied van duurzaam bouwen zijn er vele mogelijkheden aanwezig die soms eenvoudig te verwezenlijken zijn. Te denken is aan flexibel bouwen. Zo kan een gebouw na beëindiging van het gebruik op eenvoudige manier geschikt gemaakt worden voor een ander bedrijf. De bouw in meerdere bouwlagen kan eveneens het beslag op de ruimte beperken.

Andere aspecten zijn aandacht voor energie, zuinig watergebruik e.d. In elk geval geldt dat vanwege de afvoer van het water van dakoppervlaktes naar grond- en oppervlaktewater er beperkingen gelden ten aanzien van het gebruik van materialen. Geadviseerd wordt dakmaterialen, dakgoten en regenpijpen uit te voeren met duurzame materialen. Dit betekent geen toepassingen van materialen zoals zink, lood en koper. Via het Bouwstoffenbesluit zullen eveneens eisen worden gesteld ten aanzien van de te hanteren materialen en de nadelige effecten voor de bodem en grondwater als gevolg van uitloging.

#### 3.6.2. Mobiliteit

Een toetsing aan het mobiliteitsbeleid leidt tot de conclusie dat de bereikbaarheid vooral plaatsvindt per auto. Langs de Grauwe Polder is een fietspad aanwezig. Dit fietspad maakt onderdeel uit van het lokale fietspadennet. Een goede aansluiting op het openbaar vervoer ontbreekt en ligt ook niet in de reden. De realisering van vervoersmanagement is gelet op de aard van de bedrijvenlocatie niet direct aan de orde.

#### 3.6.3. Windmolenproject Vosdonk

Gelijktijdig met de discussie over de Structuurvisie Plus heeft een maatschappelijke discussie plaatsgevonden over de toepassing van windenergie en de locatie voor het realiseren van windmolenparken. In de Structuurvisie Plus zijn de locaties aangewezen, waaronder de optie om ter hoogte van het bedrijventerrein Vosdonk langs de rijksweg. De ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen worden in beeld gebracht op grond waarvan definitieve besluitvorming kan plaats vinden. Niettemin is het gewenst rekening te houden met de mogelijke plaatsing van een windmolen binnen het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei. Omdat de windmolens staan binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Woensdrecht dient overleg plaats te vinden met het Ministerie van Defensie over het type windmolen en de hoogte.

De te plaatsen windmolen zal moeten voldoen aan de richtlijnen uit het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer.

## Hoofdstuk 4 Planopzet

### 4.1. Programma van eisen nieuw bedrijventerrein

De locatie Vosdonk-Munnikenhei heeft in hoofdzaak tot doel te voorzien in de vraag naar kleine en middelgrote bedrijfskavels voor de vestiging van lichte bedrijfsactiviteiten (maximaal categorie 3).

De locatie zal een diversiteit aan mogelijkheden bieden waaronder bedrijfskavels met woning. De omvang van de kavels varieert van 1000 m<sup>2</sup> tot 6000 m<sup>2</sup>.

De kavels zijn bestemd voor bedrijven horend tot industrie, bouwnijverheid, vervoer/opslag/communicatie, (groot)handel en reparatie. De vestiging van zelfstandige kantoren is uitgesloten. De ondersteunende kantoorfunctie bij bedrijven moet bij voorkeur in pandig worden gerealiseerd. De omvang van deze kantooractiviteiten moet in redelijke verhouding staan tot de totale bedrijfsvloeroppervlakte.

De aard van het te vestigen type bedrijf brengt met zich dat het aantal arbeidsplaatsen onder 40 per ha blijft. Daarmee wordt voldaan aan de beperkingen die ter voldoening aan de regelgeving voor de externe veiligheid gewenst zijn.

De vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven is uitgesloten. De vestiging van risicovolle bedrijven op grond van Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet toegestaan tenzij de plaatsgebonden risicocontour binnen het eigen perceel valt.

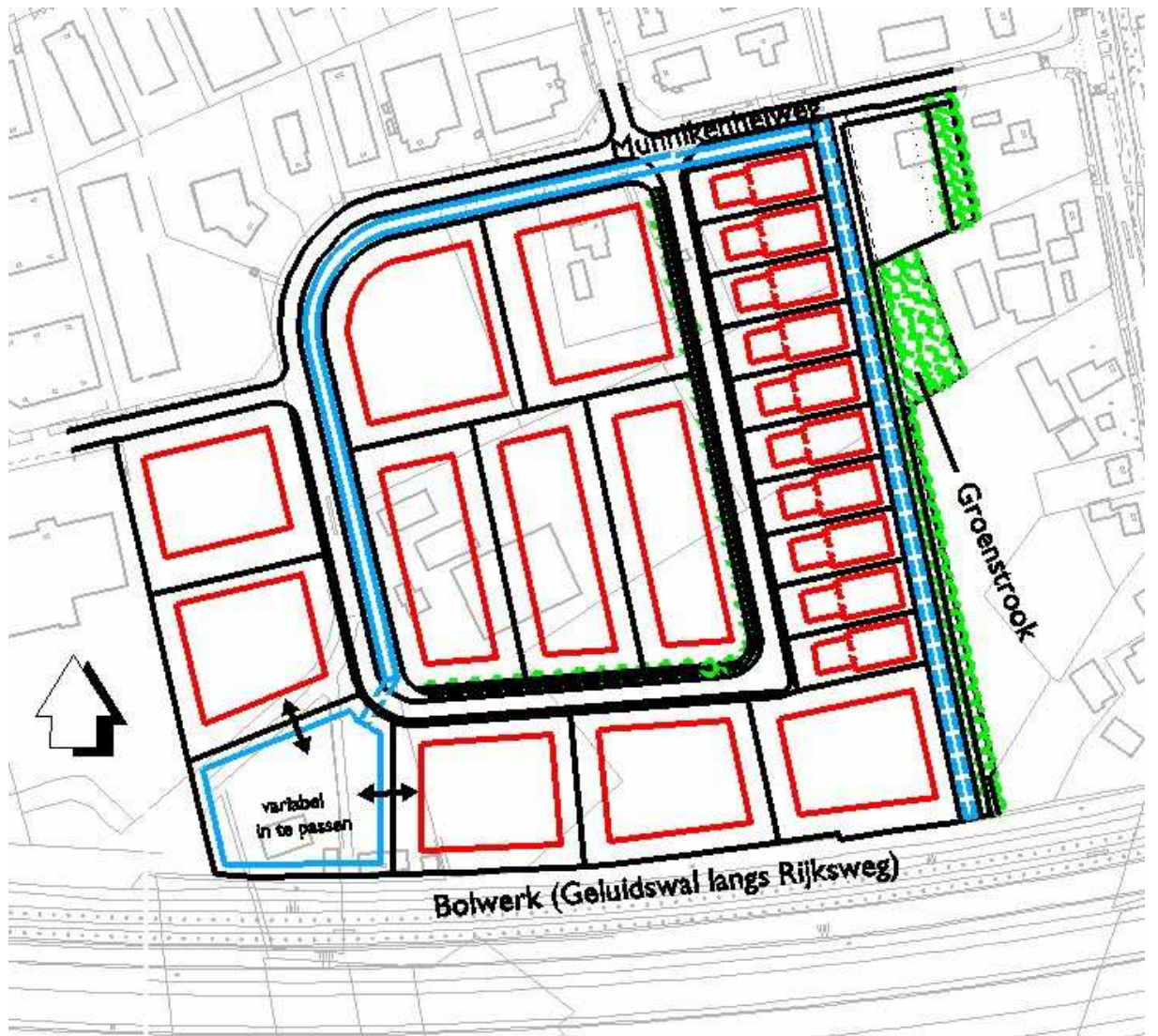
De vestiging van detailhandel is uitgesloten. Detailhandel dient in beginsel plaats te vinden in bestaande en daartoe bestemde winkelgebieden. Van oudsher bestaan er detailhandelsactiviteiten die, om uiteenlopende redenen, zelden of nooit in winkelgebieden plaatsvinden en waarvan geen nadelig effect op de bestaande verzorgingsstructuur te verwachten is. Het gaat veelal om producten met een volumineuze omvang, waarvan de verkoop in de reguliere winkelgebieden minder passend wordt geacht. Het gaat om de verkoop van auto's en aanverwante artikelen, de verkoop van motorvoertuigen (landbouwvoertuigen etc.) en aanverwante artikelen, de verkoop van boten en aanverwante artikelen, de verkoop van caravans, tenten en aanverwante artikelen en productiegebonden detailhandel. De verkoop van deze artikelen wordt op een bedrijventerrein wel aanvaardbaar geacht.

Bij de projectie van de bedrijfskavels moet een goede aansluiting worden gerealiseerd met de omringende omgeving. Een goede aansluiting op het wegennet en aandacht voor sociale veiligheid is van belang.

### 4.2. Verkaveling nieuwe bedrijventerrein

De bedrijfskavels zijn geprojecteerd rondom een ringweg. Aan de zijde van de Grauwe Polder zijn kleine kavels voorzien. Deze kavels zijn vooral bestemd voor bedrijven met een bedrijfswoning. De kavels worden door een watergang met groenstrook gescheiden van de percelen aan de Grauwe Polder. De groenstrook worden beplant met (eiken)bomen en vormt de schakel tussen de bomen aan de Munnikenheiweg en de bomen op het Bolwerk (geluidswal rijksweg). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de aanbeveling uit de ecoscan, namelijk het behoud van een foerageroute voor vleermuizen.

De omvang van de watergang op de grens met de percelen aan de Grauwe Polder is beperkt tot ca. 1300 m<sup>2</sup>. In het zuidwestelijk deel van de verkaveling is een retentievijver met een oppervlakte van ca. 3700 m<sup>2</sup> voorzien. Deze voorziening is nodig voor de opvang het gebiedseigen water van het resterende plangebied. De situering van de vijver wordt bepaald door de ligging in het veld (het laagste deel). De exacte locatie zal bij de aanleg van de bedrijventerrein worden bezien in samenhang met de omvang van de omringende bedrijfskavels. De bestaande kavelsloot langs de zuidzijde van de Munnikenheiweg wordt gehandhaafd en langs de nieuw aan te leggen weg verbonden met de retentievijver.





Aan de keuze om aan de oostzijde van het plangebied een zone op te nemen waar een combinatie van werken en wonen mogelijk is, liggen verschillende motieven ten grondslag. Ten eerste vormt het midden- en kleinbedrijf een belangrijke trekker voor de werkgelegenheid. Bij dit type bedrijf wordt waarde gehecht aan de mogelijkheid om bij het bedrijf te wonen.

De zone waar een combinatie werken-wonen mogelijk is sluit aan de bestaande opzet aan de oostzijde van het bedrijventerrein Vosdonk, waar direct grenzend aan de percelen langs de Grauwe Polder bedrijven met bedrijfswoningen aanwezig zijn (Kroonstraat). De projectie van de combinatie werken-wonen past tevens binnen de zonering waarbij een geleidelijk overgang tussen het woongebied en het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. De omvang van de bedrijfskavels blijft beperkt (minimaal 1000 m<sup>2</sup>). De overige kavels rondom de ringweg hebben een grootte van ca. 5000 à 6000 m<sup>2</sup>. De kavels zijn vrij indeelbaar; er kan bij het bepalen van de exacte omvang worden ingespeeld op de vraag van bedrijven. De minimale omvang voor de bedrijfskavels bedraagt echter 2500 m<sup>2</sup>.

De breedte van de wegen bedraagt ongeveer 8 meter met aan een zijde een berm al dan niet met trottoir. In de berm is er ruimte voor het planten van een boom. De bestaande bomen langs de zuidzijde van de Munnikenheiweg worden zoveel als mogelijk gehandhaafd.

Voor de bouwkavels geldt een rooilijn van 10 meter; de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter bij de kavels met bedrijfswoning en 5 meter bij de overige kavels. De bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen wordt gesteld op maximaal 10 meter hoog bij de kavels met bedrijfswoning en 12 meter bij de overige kavels. Via vrijstelling kan de bouwhoogte worden verhoogd. Als minimale maat voor de bouwhoogte wordt 5 meter gehanteerd. Voor alle kavels geldt een minimaal bebouwingspercentage van 50 % en maximaal bebouwingspercentage van 70 %. Het laatstgenoemde percentage is afgestemd op de eis dat het parkeren geheel op eigen terrein moet plaatsvinden. De inhoud van de bedrijfswoning is beperkt tot 600 m<sup>3</sup>.

#### **4.3. Zonering**

Voor de zone wonen – werken wordt uitgegaan van bedrijven in categorie 2 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsvestigingen in een andere categorie maar qua aard gelijkwaardig kunnen zich ook in de strook vestigen. Voor het overige deel van het bedrijventerrein worden uitgegaan van bedrijven in de categorieën 2 en 3. De ervaring leert dat de meeste te vestigen bedrijven horen tot categorie 3. Toch is het wenselijk om ook bedrijfsvestigingen in categorie 2 toe te laten.

Ten eerste zijn er bedrijfsactiviteiten in categorie 2 aan te wijzen die thuishoren op een bedrijventerrein. Alleen al in de categorie groothandel horen volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" de volgende activiteiten thuis in categorie 2: groothandel in levensmiddelen, dranken, tabakswaaren, consumentenartikelen. Maar ook een garagebedrijf (zonder plaatwerkerij of spuitinrichting), een autowasserij, vervaardiging van medische en optische apparatuur etc. vallen binnen categorie 2. Activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein.

Ten tweede bedraagt de minimale perceelsomvang: 2500 m<sup>2</sup>. Volgens de voorschriften moet ten minste 50 % bebouwd worden. Concreet de bouw van een bedrijfshal van 1250 m<sup>2</sup>. Een hal met de onze omvang past niet een woonwijk of in de zone aan de oostzijde voor bedrijven met bedrijfswoning.

#### **4.4. Lintbebouwing langs Grauwe Polder**

De bebouwing langs de westzijde van de Grauwe Polder wordt gehandhaafd. Vervangende nieuwbouw is mogelijk. De breedte van enkele kavels biedt de ruimte om de dichtheid langs de Grauwe Polder te vergroten, maar het uitgangspunt blijft de bouw van vrijstaande woningen binnen de lintbebouwing. Voormalige bedrijfsopstallen mogen worden benut voor een gebruik dat passend in een overgangszone tussen de woonwijk Grauwe Polder en het bedrijventerrein. Daarbij kan worden gedacht aan de stalling van dieren en aanverwante activiteiten (manege, kennels etc.), de stalling van caravans of gebruik als huishoudelijke berging. De onbebouwde gronden kunnen worden benut als tuin of weiland.

De restkavel aan de Munnikenheiweg (direct ten westen van de nieuwe watergang) kan worden gebruikt als weiland, bosperceel etc. met beperkte bebouwing. Andere reststroken zullen worden aangeplant.

#### **4.4. Beeldkwaliteit**

De gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota d.d. 17 mei 2004 worden integraal van toepassing verklaard op de nieuwbouw (zie bijlage 3).

## Hoofdstuk 5 Realiseringsaspecten

### 5.1. Fasering

De aanleg van het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei vindt vanaf eind 2007 plaats. Het terrein wordt in één keer aangelegd. Het tempo van gronduitgifte wordt bepaald door de belangstelling in de markt. De verwachting is na ongeveer twee à drie jaar het bedrijventerrein volledig is benut.

### 5.2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld. De gemeenteraad heeft op 17 september 2007 een bekostigingsbesluit vastgesteld.

## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

### 6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bestemmingsplan juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bevat een plankaart en voorschriften. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven welke procedure bij de totstandkoming van het bestemmingsplan moet worden gevolgd.

### 6.2. Kaart

De kaart, schaal 1: 1000 is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de plankaart zijn via coderingen en arceringen de afzonderlijke bestemmingen aangegeven.

De inhoud van de diverse bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

### 6.3. Voorschriften

#### Begripsbepalingen (artikel 1)

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

#### Wijze van meten (artikel 2)

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

#### Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

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

#### Bedrijventerrein (artikel 4)

De bestemming regelt het gebruik en de bouwvoorschriften voor het grootste deel van de gronden van het nieuwe bedrijventerrein. Behoudens het gebruik voor bedrijfsdoeleinden is het gebruik voor openbare voorzieningen geregeld. De bestemming kent een globaal karakter zodat bij de aanleg van het bedrijfsterrein kan worden ingespeeld op mogelijke wijzigingen binnen de verkavelingsopzet.

De minimale omvang van bedrijfsterreinen bedraagt 2500 m<sup>2</sup> per bouwperceel (uitgezonderd bedrijfsverzamelgebouwen). Binnen de bestemming zijn twee zones opgenomen. Deze zones zijn gekoppeld aan de milieuzonering. Binnen zone BT1 is alleen de vestiging van categorie 2 – bedrijven van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. BT2 laat zowel categorie 2 als categorie 3 - bedrijven toe (zie ook bladzijde 14). Met betrekking tot de projectie van categorie 3 – bedrijven zal een afweging plaatsvinden tot de milieuoverlast naar de omringende omgeving. De vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven is uitgesloten. De vestiging van risicovolle bedrijven (Bevi) is alleen gestaan als de plaatselijke risicocontour ligt binnen het eigen bedrijfsterrein. Onder voorwaarden kan via vrijstelling hiervan worden afgeweken.

In de bouwvoorschriften zijn opgenomen bepalingen ten aanzien van de minimale en maximale bouwhoogte, het minimale en het maximale bebouwingspercentage en het gebruik van de bedrijfsgebouwen als kantoor (zie paragraaf 4.1). Een vrijstelling maakt afwijking van het minimale bebouwingspercentage mogelijk. De vrijstelling geldt voor transportbedrijven en bedrijven met veel buitenopslag. Bij de bedrijven zal naar verwachting het minimale bebouwingspercentage niet worden bereikt.

Het uitoefenen van detailhandel is verboden. Voor bepaalde vormen van detailhandel kan vrijstelling worden verleend (zie paragraaf 4.1).

### Bedrijfs- en woondoeleinden (artikel 5)

De gronden direct aansluitend op de percelen aan de Grauwe Polder worden afzonderlijk bestemd tot Bedrijfs- en woondoeleinden. Het specifieke karakter van deze gronden in een overgangsgebied tussen wonen en bedrijvigheid wordt hiermee benadrukt (zie paragraaf 4.2). Op deze gronden mogen bedrijven worden gevestigd in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mits deze bedrijven qua omvang niet ruimtelijk zijn in te passen in een woongebied. De vestiging van geluidzoneringsplichtige of risicovolle bedrijven is niet toegestaan.

De bouw van een bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup> is toegestaan. Voor de gevelconstructie geldt dat rekenschap moet worden gehouden met voldoende geluidwering (onthefing Wet geluidhinder).

Ook bij deze bestemming worden voorschriften gesteld ten aanzien van de minimale en maximale bouwhoogte, het minimale en het maximale bebouwingspercentage en het gebruik van de gebouwen voor kantoordoeleinden.

Het uitoefenen van detailhandel is verboden. Voor bepaalde vormen van detailhandel kan vrijstelling worden verleend (zie paragraaf 4.1).

### Woningen, vrijstaand (artikel 6)

De bestaande woningen langs de Grauwe Polder zijn bestemd tot woning, vrijstaand. De woningen zijn opgenomen in bebouwingsvlakken. Binnen deze bebouwingsvlakken bestaat ruimte om openingen tussen de bestaande panden in te vullen met woningbouw. Ten behoeve van de bouw van deze nieuwe woningen moet ontheffing worden verleend. De voorschriften kennen een aparte regeling voor het gebruik van de woningen/bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

De bestaande voormalige bedrijfsgebouwen mogen worden gehandhaafd en gebruikt voor de stalling van caravans, dierenpension en manege. Voormalige bedrijfsgebouwen gelegen binnen het bebouwingsvlak kunnen – onder voorwaarden – tot woning worden verbouwd.

Het uitoefenen van detailhandel is verboden. Voor bepaalde vormen van detailhandel kan vrijstelling worden verleend.

### Verkeersdoeleinden (artikel 7)

Aan de bestaande Munnikenheiweg is de bestemming "Verkeersdoeleinden" toegekend. Binnen deze bestemming is de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) toegestaan. De bouwbepalingen zijn vooral gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeersdoeleinden" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken.

### Groenvoorzieningen (artikel 8)

Tussen het bedrijventerrein en de percelen aan de Grauwe Polder is met de bestemming "Groenvoorzieningen" de aanleg van een groenstroken voorzien. Behoudens het aanbrengen van beplanting is gedeeltelijk gebruik van gronden voor de teelt van gewassen en het stallen van dieren toegestaan. Ten behoeve van dit gebruik kan een gebouwtje worden gebouwd.

### Water (artikel 9)

De bestemming "Water" regelt specifiek de retentievoorzieningen tussen de percelen aan de Grauwe Polder en het bedrijventerrein.

### Vrijstellingen (artikel 10)

In artikel 10 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes', het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

### Wijzigingsbevoegdheid (artikel 11)

De regeling in dit artikel heeft betrekking op de bouw van een windmolen met een maximale tiphoogte van 110 meter (askop op 80 meter). De gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" kan worden gewijzigd ten gunste van de bouw van een windmolen. Het betreft een wijziging op grond van artikel 11 WRO. Overleg met het Ministerie van Defensie is verplicht. De windmolen is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van vliegveld Woensdrecht.

### Procedureregels (artikel 12)

In artikel 12 zijn procedureregels opgenomen die moeten toegepast bij het verlenen van vrijstelling of het wijzigen van het plan conform het bepaalde in artikel 11 WRO.

### Gebruiksbepalingen (artikel 13)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor een gebruik in strijd met de bestemming. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zal leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### Overgangsbepalingen (artikel 14)

Artikel 14 lid 1 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkende gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan.

### Strafbaarheid van overtredingen (artikel 15)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

### Slotbepaling (artikel 16)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei".

## Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

### 7.1. Inspraak

De inspraak op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" bestaat uit twee fasen namelijk de inspraak op de hoofdozetting voor de verkaveling en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan. Gedurende de periode van 11 september tot en met 21 oktober 2006 heeft de concept verkaveling ter inzage gelegen. Er zijn vier reacties ontvangen. De reacties hebben niet geleid tot de aanpassing van de opzetting van de verkaveling. Het eindverslag inspraak is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

De inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan heeft plaats gevonden in de periode van 21 december 2006 tot 31 januari 2007. De twee ontvangen reacties hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van de regeling.

### 7.2. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van de het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie te 's Hertogenbosch;
2. Inspectie VROM Regio Zuid te Eindhoven
3. Directie Rijkswaterstaat Noord-Brabant te 's Hertogenbosch
4. Waterschap Brabantse Delta te Breda
5. Kamer van Koophandel te Breda
6. Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid te Eindhoven

Alleen reacties van de Provinciale Planologische Commissie en het Waterschap zijn ontvangen.

#### Provinciale Planologische Commissie d.d. 28 maart 2007

De commissie sluit aan op het advies van de directie ROH d.d. 2 maart 2007. Onderstaand wordt slechts ingegaan op die onderdelen waarbij inhoudelijke kanttekeningen zijn geplaatst.

#### *Detailhandel*

De vrijstellingsregeling voor detailhandel wordt aangepast. De vrijstelling voor detailhandel in motoren wordt geschrapt. De regeling wordt in overeenstemming gebracht met de regeling zoals van toepassing voor het gehele bedrijventerrein Vosdonk.

#### *Categorie-indeling Bedrijventerrein (BT)*

In het advies wordt het toelaten van categorie 2 bedrijven binnen de bestemming Bedrijventerrein ter discussie gesteld. Aan het toelaten van dit type bedrijf wordt vastgehouden. In paragraaf 4.3. is de motivering opgenomen.

#### *Geluidhinder verkeerslawaai*

Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerp plan is de procedure gestart tot het verlenen van ontheffing.

#### *Geluidhinder industrielawaai*

In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsproductie van de te vestigen bedrijven geen knelpunt voor de woningen hoeft op te leveren.

*Water*

Het vrijwaren van een schouwstrook bij de watervoorzieningen in het plangebied is planologisch gegarandeerd.

Advies Waterschap Brabantse Delta d.d. 20 december 2006

Het waterschap heeft geen opmerkingen.



## Hoofdstuk 8 Overzicht aanpassingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 17 september 2007 zijn de volgende aanpassingen aangebracht.

### Aanpassing van de plankaart

#### Aanpassing 1

Het aanpassen van de bouwdiepte voor het bebouwingsvlak op het perceel Grauwe Polder 154 overeenkomstig de begrenzing van de bebouwing van de schuur uitgezonderd de aanbouw (zie bijgevoegde aangepaste plankaart).

##### *Toelichting*

Als tegemoetkoming van een zienswijze wordt de totale schuur (uitgezonderd aanbouw) in het bebouwingsvlak ondergebracht. Met deze aanpassing wordt de verbouwing van de schuur tot woning mogelijk gemaakt.

### Aanpassingen van de voorschriften

#### Aanpassing 2

Artikel 4 lid 5.1.

Het toevoegen van een vrijstellingsbepaling onder d. met de volgende tekst:

- d. lid 4.1. sub b. en c. voor de bouw van bedrijfsgebouwen met respectievelijk een gezamenlijke oppervlakte van 80 % en/of een afstand van de bedrijfsgebouwen tot de openbare weg van minimaal 5,00 meter bij het onderbrengen van parkeervoorzieningen in, onder of op de bedrijfsgebouwen.

##### *Toelichting*

De aanpassing beoogt intensief grondgebruik te bevorderen bij het onderbrengen van de parkeervoorzieningen in, onder of op de bedrijfsgebouwen.

#### Aanpassing 3

Artikel 6 lid 3.1 sub d

Het voorschriften "de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens – een aan- en uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend – zal minimaal 3,00 meter bedragen" wordt gewijzigd in "de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens – een aan- en uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend – zal, tenzij de maat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan al anders was, minimaal 3,00 meter bedragen

##### *Toelichting*

Met deze aanpassing wordt een regeling getroffen voor bestaande woningen/gebouwen die op een kortere afstand tot de perceelgrens staan.

Aanpassing 4

## Artikel 6 lid 4.1 sub b

Het voorschrift “de totale oppervlakte van de praktijkruimte ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen mits de bebouwde oppervlakte van de gronden met de nadere aanduiding (at) niet meer dan 50% bedraagt en de praktijkruimte in de woning maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat” wordt gewijzigd in “de totale oppervlakte van de praktijkruimte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen mits de bebouwde oppervlakte van de gronden met de nadere aanduiding (at) niet meer dan 50 % bedraagt en de praktijkruimte in de woning maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat.

*Toelichting*

De aanpassing komt tegemoet aan een zienswijze om de omvang voor praktijkruimten aan huis te verruimen.

Aanpassing 5

## Artikel 6 lid 4.1.

Het toevoegen van een extra vrijstellingsvoorschrift onder sub c. met de volgende tekst:

lid 2 sub a voor de bouw van maximum van twee aan een gebouwde woningen in de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige woningen en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelegen binnen het bebouwingsvlak met dien verstande dat:

- a. de inhoud per woning minimaal 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de bouwbepalingen in lid 3 van overeenkomstige toepassing zijn.

Aanpassing 6

Het toevoegen van de volgende regeling aan artikel 6 met de volgende tekst:

6. Wijzigingsbevoegdheid
  - 6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het aanpassen van de begrenzing van het bebouwingsvlak met dien verstande dat :
    - a. de afstand van het bebouwingsvlak tot de bestemming “Verkeersdoeleinden” minimaal 7,00 meter bedraagt;
    - b. de diepte van het bebouwingsvlak maximaal 15,00 meter mag bedragen;
    - c. de bouwbepalingen in lid 3 van overeenkomstige toepassing zijn.
  - 6.2. Bij het toepassen van het bepaalde in 6.1. worden procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel 12.2 van dit bestemmingsplan.

*Toelichting*

Het betreft hier een ambtshalve aanpassing waarmee het mogelijk wordt gemaakt via een wijziging van de situering van het bebouwingsvlak voor het perceel Grauwe Polder 132 in de rooilijn van de andere woningen aan de Grauwe Polder te bouwen.

Aanpassing 7

Artikel 11.1 lid b

Het voorschrift “hoogte van de windmolen maximaal 110,0 meter mag bedragen” wordt gewijzigd in “de ashoogte en (tip) hoogte van de windmolen resp. 80,00 en 110,0 meter mag bedragen”.

Aanpassing 8

Artikel 11.2 aanvullen met het volgende voorschrift:

Alvorens de procedureregels worden toegepast, wordt advies ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

*Toelichting*

De aanpassingen 7. en 8. vloeien voort uit de behandeling van een zienswijze betreffende de wijzigingsregeling voor de bouw van windmolens.



Bijlage 1  
Overzicht bodemonderzoeken



## Overzicht bodemonderzoeken

Perceel	Onderzoek	Resultaten
Munnikenheiweg 7 PerceelQ nr. 1930	Verkennend bodemonderzoek Tritium Advies BV Projectnummer 0403/008/MvdH-02 d.d. 5 april 2004	In grondwater chroom boven interventiewaarde. Geen belemmering voor enige bestemming. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
Munnikenheiweg 9	Verkennend bodemonderzoek Milec Rapportnummer B07026/VO d.d. 24 april 2007	Geen risico's en beperkingen voor toekomstig terrein als bedrijventerrein.
Munnikenheiweg 21	Verkennend bodemonderzoek Witteveen+Bos Rapportnummer ETLR45-1 d.d. 25 juni 2003  Actualiserend verkennend bodemonderzoek Milec, rapportnummer B06036/BVO d.d. 24 juli 2006	In bovengrond minerale olie boven streefwaarde, ondergrond schoon, in grondwater diverse parameters boven streefwaarde.  In bovengrond en grondwater diverse parameters in licht verhoogde concentraties aangetoond.  Geen belemmeringen voor andere bestemming van de locatie.
Munnikenheiweg PerceelQ nr. 1928	Overleg aankoop gaande; nog geen onderzoek verricht	--
Munnikenheiweg PerceelQ nr. 1927	Geen	De kans op verontreiniging is gering. Het perceel is al jaren in gebruik bij de gemeente.
Munnikenheiweg 49	Overleg aankoop gaande; nog geen onderzoek verricht	--
Munnikenheiweg 49a	Overleg aankoop gaande; nog geen onderzoek verricht	--
Grauwe Polder 132 (deels)		
Grauwe Polder 142 (deels)	Verkennend bodemonderzoek Wematech Bodem Adviseurs BV Projectnummer VBE-50040277 d.d. 10 mei 2004	Op deze locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Verder zijn nog bodemonderzoeken beschikbaar van de huispercelen Grauwe Polder 142 en 144. Met uitzondering van chroom boven de interventiewaarde in het grondwater op Grauwe Polder 144 zijn daar geen relevante verontreinigingen aangetoond. Een verhoogd gehalte aan chroom in het grondwater heeft overigens geen consequenties voor ontwikkeling van de locatie.





Bijlage 2  
Verantwoording groepsrisico BEVI  
en advies brandweer



# Verantwoording groepsrisico externe veiligheid ontwikkeling bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei

## Inleiding

Het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei is geprojecteerd binnen de invloedsgebieden van een tweetal BEVI bedrijven en de A58. De toetsingskaders voor het PR en de verantwoording van de GR's zijn gebaseerd op respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de (niet-wettelijke) Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) in combinatie met de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/1996). Op 11 november 2005 heeft de minister van Verkeer en Waterstaat het nieuwe beleid aangekondigd van het Basisnet (Nota Vervoer gevaarlijke stoffen). De verwachting is dat hierover in 2007 besluitvorming zal plaatsvinden.

Verder is het van belang hoe externe veiligheid in het bestemmingsplan wordt ingepast. Bij het beoordelen van aanvragen van bedrijven om een milieuvergunning moet rekening worden gehouden met de toegestane vestiging van risicogevoelige objecten (zowel aanwezig als geprojecteerd). Het is van belang om dit in het bestemmingsplan goed te regelen zodat saneringsgevallen worden voorkomen.

De regionale brandweer is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Dit heeft geleid tot de brief van 5 september 2006. In het kader van het BEVI is dit verplicht, voor ruimtelijke ontwikkelingen nabij de A58 geldt een dergelijke wettelijke plicht (nog) niet.

## Toetsing aan BEVI

In het kader van dit besluit zijn het plaatsgebonden risico (PR, harde wettelijke norm) en het groepsrisico (GR, verantwoording) van belang. PR-contouren lopen niet over het plangebied, daarnaast zal alleen sprake zijn van de realisering van in beginsel beperkt kwetsbare objecten.

Voor de verantwoording van het groepsrisico van RO-besluiten is artikel 13 van het BEVI van toepassing. Het groepsrisico dient per inrichting te worden verantwoord.

De BEVI-bedrijven die in het kader van de ontwikkeling van Vosdonk-Munnikenhei bekeken moeten worden zijn:

Naam	Adres	Opslagplaats	Afstand tot 10 <sup>-6</sup> (PR) in meters	Afstand tot invloeds-grens in meters	Aantal pers. toegestaan binnen invloeds-gebied	Aantal personen binnen invloeds-gebied
Bousfield	Soevereinstraat 9	535 m2	205	520	12340	2480
Bousfield	Soevereinstraat 9	175 m2	-	Nvt		
MacDermid	Pauvreweg 30	1350	220	930	25145	10414
MacDermid	Pauvreweg 30	160	-	Nvt		
SunChemical	Lokker-dreef 41	-	20	Nvt		

De conclusie is dat het plangebied binnen de invloedsgebieden van de volgende bedrijven valt:

- Mac Dermid Pauvreweg 30;
- Bousfield Soeverinstraat 9 (slechts een westelijke strook van ca. 50 meter valt binnen het invloedsgebied).

Beide zijn categoriale inrichtingen (de inrichtingen bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdelen e tot en met h, voorzover zij voldoen aan de voorwaarden die zijn genoemd in artikel 4, vijfde lid, onderdelen a tot en met c). Hiervoor behoeft het groepsrisico niet te worden berekend (toelichting BEVI pagina 74). Aan onderdeel b van het eerste lid van artikel 13 BEVI wordt voldaan door in het desbetreffende besluit een beschouwing op te nemen over de toename van het aantal personen in de omgeving van de inrichting die het risico veroorzaakt.

## **Verantwoording groepsrisico Mac Dermid Pauwreweg 30**

### Personendichtheden

In 2005 heeft een inventarisatie van alle BEVI bedrijven in Etten-Leur plaatsgevonden. In dit kader zijn de groepsrisico's – uitgaande van de dan door de rijksoverheid beschikbaar gestelde kencijfers – vastgesteld. Omdat hier sprake is van een categoriale inrichting is uitgegaan van de personendichtheden uit de Handreiking verantwoording groepsrisico. Verder zijn daarbij de daadwerkelijk aanwezige personen vastgesteld. Hierbij is uitgegaan van binnen de gemeente Etten-Leur aanwezige gegevens over het aantal werknemers per bedrijf. De gegevens van de woningen komen uit het GBA bestand. Het aantal personen dat volgens de tabel is toegestaan bedraagt: 25145. Daadwerkelijk zijn 10414 personen aanwezig. Dit betekent dat het GR ruim onder de oriënterende waarde ligt. Van belang is nu de toename van het aantal personen. Het bruto oppervlak van het plangebied bedraagt: 8,3 hectare. Het streven in Etten-Leur is 40 werknemers/hectare. In werkelijkheid bedraagt het aantal werknemers/hectare slechts 20 werknemers/hectare. Omdat hier sprake is van een nieuw bedrijventerrein zullen we rekenen met 30 werknemers/hectare. Dit betekent een toename van (afgerond) 250 personen. Daartegenover staat dat een bestaande varkenshouderij met woning wordt geamoveerd. De toename van het aantal aanwezig personen binnen het invloedsgebied neemt met slechts 2,4 % toe. De toename van het GR is dan ook te verwaarlozen.

De provinciale handleiding voor ruimtelijke plannen "bedrijventerrein, kantoren en detailhandel" stelt in het kader van zuinig ruimtegebruik eisen aan de invulling van een bedrijventerrein. Dit heeft direct gevolgen voor de personendichtheid.

### Maatregelen

Het wordt mede gelet op de geringe toename van het GR niet redelijk geacht om maatregelen aan de risicobron te verlangen. Het betreft hier een CPR 15-2 opslagplaats met beschermingsniveau 3 voor niet brandbare stoffen. In hoofdzaak gaat het om de opslag van stoffen met de WMS-aanduiding irriterend en corrosief. Daarbij is in ogenschouw genomen dat slechts sprake is van beperkt kwetsbare objecten en van zelfredzame personen.

### Rampenbestrijding

Het plan wordt zodanig uitgevoerd dat er sprake is van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en goede vluchtmogelijkheden voor de toekomstige werknemers.

### Zelfredzaamheid

De regionale brandweer heeft als opmerking gemaakt dat de zelfredzaamheid van de bewoners en werknemers in het plangebied alleen voldoende is wanneer vooraf voldoende over de risico's van de bedrijven wordt gecommuniceerd. Hierbij kan worden opgemerkt dat de aanwezige personen in hoofdzaak uit werknemers van de geprojecteerde bedrijven gaat en om slechts tien bedrijfswoningen. Via ondermeer het traject van het rampenplan en de risicocommunicatie zal dit aspect aan de orde komen.

### Ruimtelijke alternatieven (inclusief nut- en noodzaak)

In het provinciale Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg is de ruimtebehoefte voor nieuwe bedrijventerreinen aangegeven. Het onderhavige plangebied is hierin reeds als bedrijventerrein aangemerkt. Het vormt om meerdere redenen een logische afronding van het bedrijventerrein Vosdonk-Zuid.

## **Verantwoording groepsrisico Bousfield Soeverinstraat 9**

### Personendichtheden

Slechts een westelijke strook van ca. 50 meter van het plangebied (in totaal ca. 1,5 hectare) valt binnen het in-vloedsgebied van Bousfield. Uit de tabel blijkt dat het daadwerkelijk aantal personen (2480) ruimschoots onder het volgens de tabel uit de handreiking toegestane aantal personen (12340) ligt. De toename van het aantal personen wordt geraamd op 30 personen. De toename gerelateerd op het aantal aanwezige personen is zeer gering, hieruit kan geconcludeerd worden dat de toename van het GR, zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen dat de varkenshouderij wordt gamoveerd, zeer gering is.

Voor wat betreft de overige aspecten kan verwezen worden naar hetgeen reeds mbt MacDermid is gesteld.

### Risico's vanwege vervoer gevaarlijke stoffen A58.

DHV heeft een onderzoek verricht met het doel het in beeld brengen van de mogelijke risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en de mogelijke beperkingen daarvan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei.

Gewerkt is volgens de systematiek van de "Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen" waarbij gebruik is gemaakt van de vervoersgegevens uit de Landelijke risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen van Rijkswaterstaat (AVIV, 2003). De Handreiking is in opdracht van onder andere de ministeries van VROM en VenW door de VNG in 1998 uitgegeven. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van een algemeen geaccepteerd groeipercentage. Het afwegingsgebied voor het GR is in de Nota gemaximaliseerd tot 200 meter van de route of tracé.

Uit het veiligheidsonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- uitgaande van het aantal vrachtwagens met gevaarlijke stoffen en de verdeling over de stofcategorieën kan worden afgeleid dat de A58 ter plaatse in de huidige maar ook in de toekomstige situatie geen PR  $10^{-6}$  heeft.
- Voor wat betreft het groepsrisico wordt geadviseerd om voor het gebied dat gelegen is binnen maximaal 200 meter van de A58 (gemeten van de weg-as) geen hogere dichtheid aan personen te hanteren dan 30 a 40 personen per hectare. In dat geval zal de oriënterende waarde niet worden overschreden. Omdat binnen een gebied van ca. 50 meter uit de rijweg toch geen bebouwing kan plaatsvinden zal een dergelijke dichtheid geen probleem opleveren voor een modern gemengd bedrijventerrein.
- Aanbevolen wordt in de toelichting op het bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico op te nemen (de provincie zal dit verlangen), en kan worden volstaan met een lichte verantwoording van het groepsrisico.
- Ook aan de toekomstige regelgeving van het Basisnet zal worden voldaan. De veiligheidszone van 30 meter zal worden gerespecteerd.

Hoewel er geen wettelijke plicht is om de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen is die gelegenheid wel geboden. De regionale brandweer stelt in haar brief van 14 september 2006 dat het groepsrisico dient te worden berekend. De externe veiligheidstoets is door DHV uitgevoerd. In de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen wordt op pagina 10 aangegeven dat de Handreiking en de hieruit voortvloeiende vuistregels nog steeds worden gehanteerd. Indien het (geprognosticeerde) aantal transportbewegingen per jaar op een route lager is dan de in het Paarse Boek vermelde drempelwaarde, is het niet noodzakelijk het externe veiligheidsrisico te kwantificeren. De vuistregels gelden alleen voor elementaire situaties, in het onderhavige geval is hiervan sprake.

De circulaire stelt dat bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. In de circulaire is op pagina 16 vermeld welke gegevens in de motivering bij het betrokken besluit 'moeten' worden opgenomen. Achtereenvolgens zullen de genoemde aspecten worden besproken:

## Groepsrisico

In het rapport van DHV wordt ingegaan op het groepsrisico. Uitgaande van de gehanteerde methodiek blijkt dat om een overschrijding van de oriënterende waarde te voorkomen zekerheidshalve de personendichtheid op bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei maximaal tussen de 30 en 40 personen mag bedragen. De personendichtheid zal gelet op de aard van het bedrijventerrein en de personendichtheid die hiermee samenhangt niet meer bedragen dan 30 personen. Hierbij is uitgegaan van de vervoersaantallen zoals genoemd in het rapport van DHV. De tankwagens met LPG zijn maatgevend (in de huidige en toekomstige situatie 2925 tankwagens per jaar). Overigens valt maar een gedeelte (ruwweg de helft) van het bedrijventerrein binnen de 200 meter zone. Bovendien bedraagt de afstand tussen de rand weg en het bedrijventerrein 50 meter. Aan de vereiste zone (30 meter) van het toekomstige Basisnet wordt daarmee voldaan. Het berekenen van het groepsrisico met behulp van RBM II levert geen meerwaarde op.

## Maatregelen

Het plangebied vormt een afronding van het bestaande bedrijventerrein Vosdonk-Zuid. De toename van het groepsrisico is gering. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. De A58 is ter plaatse verdiept in combinatie met een geluidswal aangelegd. Op het bedrijventerrein zullen uitsluitend beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Dit alles vormt geen reden om aanvullende maatregelen te treffen.

## Rampenbestrijding

Zoals reeds is aangegeven wordt het plan zodanig uitgevoerd dat er sprake is van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en goede vluchtmogelijkheden voor de toekomstige werknemers.

## Zelfredzaamheid

De regionale brandweer heeft als opmerking gemaakt dat de zelfredzaamheid van de bewoners en werknemers in het plangebied alleen voldoende is wanneer vooraf voldoende over de risico's van de bedrijven wordt gecommuniceerd. Hierbij kan worden opgemerkt dat de aanwezige personen in hoofdzaak uit werknemers van de geprojecteerde bedrijven gaat en om slechts tien bedrijfswoningen.. Via ondermeer het traject van het rampenplan en de risicocommunicatie zal dit aspect aan de orde komen.

## ***Externe veiligheid in het bestemmingsplan***

Het BEVI vereist dat externe veiligheid goed in het bestemmingsplan is geregeld. Met name dient voorkomen te worden dat kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd binnen de wettelijke PR-contour. In het concept van het bestemmingsplan worden BEVI bedrijven uitgesloten. Daarbij worden bijvoorbeeld bedrijven uitgesloten voor de opslag van gevaarlijke stoffen van meer dan 10000 kg.

De vraag is of we zover moeten gaan. Milieuhygiënisch kunnen we uit de voeten door de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  /jaar contour ) te beperken tot de perceelsgrens. In de handreiking externe veiligheid in het bestemmingsplan is hiervoor een voorbeeld opgenomen (pagina 35 en 36).

Inrichtingen die in of krachtens artikel 2 van het BEVI zijn aangewezen zijn alleen toegestaan indien de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de perceelsgrens van de inrichting valt.

Het is zinvol om ook nog een vrijstelling op te nemen. Milieuhygiënisch is het bijvoorbeeld geen probleem wanneer de contour over openbaar gebied (bijvoorbeeld de waterretentie) valt.

**BRANDWEER**

Gemeente Etten Leur  
 College van Burgemeester en Wethouders  
 Postbus 10100  
 4875 AA ETTEN LEUR

**Bureau Veiligheid**  
 Tramsingel 71  
 4814 AC Breda  
 Postbus 3208  
 5003 DE Tilburg  
 telefoon (076) 529 66 00  
 fax (076) 520 24 09

Datum	14 september 2006	Behandeld door	h.killaars
Onze referentie	200601227.2.2.5	Telefoon	076-5296778
Luw referentie	20060901JVV1202	E-mail	h.killaars@brandweermwb.nl
Uw brief van	5 september 2006	Onderwerp	Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhel Etten Leur

Naar aanleiding van uw aanvraag aangaande het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, variant 4 d.d. 5 september 2006 treft u hierbij ons advies aan, inzake het ruimtelijk besluit art 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de uitwerking van art 4.3 circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (rnvgs)

**Inleiding**

Het advies heeft betrekking op het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei met plankaart variant 4 d.d. augustus 2006. Het plangebied valt binnen meerdere invloedsgebieden van Bevi inrichtingen en de autoweg.

**Advies Regionale Brandweer**

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft de volgende opmerkingen en aanbevelingen:

- Het groepsrisico en de toename van het groepsrisico dient exact te worden bepaald om reden dat binnen de  $10^{-05}$  risicocontour beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. Hierdoor wordt afhankelijk van het beschermingsniveau 2 of 3 respectievelijk bij 35 of 70 pers/ha de numerieke grens overschreden;
- In overleg met de lokale brandweer te treden om zorg te dragen dat er voldoende bluswater in het plangebied aanwezig is. De NVBR handleiding bereikbaarheid en Bluswater geeft hiervoor voldoende informatie om alle vormen van bluswater beschikbaar te hebben voor een calamiteit. Ook de afmetingen van de wegen, draaicirkels van de rijfopers zijn in deze handleiding te vinden;
- De zelfredzaamheid van de bewoners en werknemers in het plangebied is alleen dan voldoende als over de risico's van de bedrijven vooraf afdoende wordt gecommuniceerd;
- De gemeente Etten-Leur en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren en zijn toegerust op deze hulpvraag.

Gemeente Etten-Leur	
EXEMPTIE	22 SEP 2006
PLAATSAANWIJZING	2006/7901
SOORT	60 / D+
X	<input type="checkbox"/> (1) Burgemeester <input checked="" type="checkbox"/> (1) BOW <input type="checkbox"/> (2) Burgemeester <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> (3) Alderen	

# BRANDWEER



## Toetsing aan wettelijke normen

Toetsing op grond van

- Art. 4.3 circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Art.13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

- De bouwontwikkeling is niet gelegen in risicocontouren van Bevi-inrichtingen en/of de autosnelweg A 58.

Groepsrisico

- Het groepsrisico en of toename van het groepsrisico naar aanleiding van de voorgelegde ontwikkelingen (incl. in bestemmingplan toegestane situatie) moet nog exact worden berekend.
- Voor het bepalen van de bestaande situatie van het groepsrisico dient een nauwkeurige analyse te worden gemaakt. Binnen een straal van 930 meter dienen alle (beperkt) kwetsbare objecten en de hoeveelheid personen te worden opgenomen.
- Afhankelijk van de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare binnen de  $10^{-4}$  of  $10^{-5}$  risicocontour dient een andere personendichtheid pers/ha te worden gehanteerd. Zie hiervoor de Regeling Externe veiligheid inrichtingen;
- In het door u opgestuurde concept verwijst u naar de externe veiligheidstoets voor de verantwoording van het groepsrisico. Dit rapport geeft aan dat het groepsrisico vanuit de risico's van de weg niet zijn berekend. Er is alleen een toets uitgevoerd die aangeeft of de oriënterende waarde bij een bepaalde personendichtheid niet wordt overschreden.
- Ook in paragraaf Externe Veiligheid 3.2.3 wordt beschreven dat vanuit de risico's van Bevi inrichtingen het groepsrisico beneden de oriënterende waarde zal blijven. Dit is niet met een rekenkundige analyse onderbouwd.
- Voor de groepsrisicoberekening is uitgegaan van vervoerstellingen van AVIV 2003. Volgens de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (mvgs) dient het bevoegd gezag het groepsrisico te verantwoorden in de veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan.

## Maatregelen ter verbetering van de veiligheid

We onderscheiden twee risico's voor het plangebied:

1. Een ongeval met een tankauto op de A58, waarbij drie mogelijke stofsoorten kunnen worden benoemd:
2. Een grote brand in een PGS/CPR 15 loods.

Op de A58 is een transport van ca. 6.200 vrachtauto's met gevaarlijke stoffen verwacht in een toekomstige situatie. Waarbij het vervoer van brandbare vloeistoffen en tot vloeistof verdicht gas (LPG) beide voor ca. 47 % en voor ca. 6% toxische vloeistoffen aanwezig zullen zijn. Brandbare vloeistoffen kunnen in het zwaarste geval een plasbrand veroorzaken met letale effecten op ca. 30-60 meter van de autoweg. Voor toxische vloeistoffen zijn de letale effecten tot op ca. 600 meter. Een explosie van een tankwagen met LPG heeft tot op ca. 250-400 meter letale effecten.

Een grote brand in een PGS/CPR 15 loods heeft afhankelijk van de opslag van gevaarlijke stoffen met letale effecten tot op ca 930 meter. De sterftekans is afhankelijk van de afstand tot de bron, hoe groter de afstand hoe kleiner de kans op overlijden of ernstige hinder. Preventieve maatregelen, ter verkleining van de effecten, kunnen worden getroffen langs de autoweg en op de tankauto. Uit het onderzoek 'Ketenstudies'<sup>1</sup> is naar voren gekomen dat wanneer een LPG tankauto is voorzien van hittewerende coating (op de tank) de opwarming van de tankauto in geval van brand wordt vertraagd. Hiermee wordt de kans op het optreden van een BLEVE gereduceerd en bestaat er meer tijd om te evacueren. Door het aanbrengen

<sup>1</sup> Ketenstudies ammoniak, chloor en lpg. KPMG, TNO, Ecorys. november 2004.



**BRANDWEER**

van fysieke scheidingen zoals een aarden wal of een geluidscherm met een betonnen randbalk leiden tot het verkleinen van de effecten van een plasbrand. Langs de autoweg A58 is een geluidwal "Bolwerk" aanwezig, deze is effectief voor schadelijke effecten vanaf de autoweg.

De effecten van het wegtransportrisico kunnen verder worden gereduceerd door een transportauto's met gevaarlijke stoffen niet binnen de bebouwde kom te laten rijden.

De effecten van een loodsbrand kunnen worden verkleind door het verkleinen van de opgeslagen hoeveelheid gevaarlijke stoffen, het verkleinen van de brandcompartimenten of het aanbrengen van een hoger beschermingsniveau.

**Inzichtelijk maken effecten**

In de Leidraad Maatramp<sup>2</sup> wordt per ramptype een indicatie gegeven van het aantal slachtoffers. Aan de hand van het ramptype 'Ongevallen met brandbare/explosieve stof in open lucht'<sup>3</sup> kunnen de volgende slachtoffer aantallen worden gepresenteerd:

Benedide hulpvraag	Brandbare stof explosie	vrijkomen toxische stof
aantal slachtoffers (doden + gewonden T1 + T2)	100	50
aantal doden	20	10
aantal gewonden totaal (T1+T2+T3)	160	160
% gewonden T1+T2	50%	25%
% gewonden T3	50%	75%
Aantal gewonden T1	24	12
Aantal gewonden T2	56	28
Aantal gewonden T3	80	120
gewonden met mechanisch letsel (beknelling, scherven, druk)	(75%) 120	(5%) 8
gewonden met biologisch/chemisch/nucleair letsel	(20%) 32	(100%) 160
gewonden met thermisch letsel (brandwonden, evl. onderkoeling)	(75%) 120	(15%) 24
gewonden met een besmetting (als risico voor zichzelf en/of anderen)	(10%) 16	(10%) 16
aantal ontheemden kortdurend opvang behoevend (enkele uren)*	160	600

Gezien het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied en effectgebied in de directe omgeving van de autoweg en de PGS/CPR 15 loods wordt de indicatie uit de Leidraad Maatramp door de regionale brandweer als realistisch beschouwd. Dit betekent dat ten tijde van een BLEVE of het vrijkomen van toxische stoffen rekening moet worden gehouden met bovenstaand slachtofferbeeld. Daarbij is uitgegaan van het worst-case scenario: een zomerse dag waarbij de aanwezige personen zich ook buitenshuis bevinden.

<sup>2</sup> Leidraad Maatramp. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Den Haag, 2000.

<sup>3</sup> Conform de systematiek van Leidraad Maatramp is uitgegaan van een lichte bebouwing, een bouwafstand van 100 meter en een effectstraal van 250 meter wat resulteert in ramptype grootte III en II.

**BRANDWEER**

Indien een goede zelfredzaamheid en een bewustzijn van risico's bij de bewoners aanwezig is te verwachten dat het slachtofferbeeld terug gebracht kan worden tot onderstaande weergave:

Benodigde hulpvraag met goede zelfredzaamheid	Brandbare stof / explosie	Mijkomen toxische stof
aantal slachtoffers (doden + gewonden T1 + T2)	10	10
aantal doden	0	0
aantal gewonden totaal (T1+T2+T3)	20	40
% gewonden T1+T2	50%	25%
% gewonden T3	50%	75%
Aantal gewonden T1	3	3
Aantal gewonden T2	7	7
Aantal gewonden T3	10	30
gewonden met mechanisch letsel (beknelling, scherven, druk)	(75%) 15	(5%) 2
gewonden met biologisch/chemisch/nucleair letsel	(20%) 4	(100%) 40
gewonden met thermisch letsel (brandwonden, evt. onderkoeling)	(75%) 15	(15%) 6
gewonden met een besmetting (als risico voor zichzelf en/of anderen)	(10%) 2	(10%) 4
aantal ontheemden kortdurend opvang behoevend (enkele uren)*	16	440

**Zelfredzaamheid**

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Bij een ongeval met een explosieve stof komt het neer op zo snel mogelijk op veilige afstand verwijderd raken van de plaats van de dreigende explosie. Wanneer vooraf voldoende aandacht wordt besteed aan risicocommunicatie kan worden bewerkstelligd dat bewoners van woningen en de werknemers naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en de ventilatie systemen afzetten. In de directe omgeving van een explosie is het raadzaam een veilige beschutte ruimte op een afstand van minimaal 200 meter te zoeken. Het een en ander dient te worden voorbereid en goed te worden gecommuniceerd met betrokken bewoners en werknemers. Op het aanwezige industrieterrein is dit goed mogelijk door het opzetten van een parkmanagement in samenwerking met de aanwezige bedrijven.

**Mogelijkheden van hulpverlening**

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen verlenen ten tijde van een BLEVE-scenario dienen de hulpverleningsdiensten voldoende capaciteit beschikbaar te hebben om alle effecten binnen een kort tijdbestek te kunnen bestrijden. Tevens dient de bereikbaarheid van het terrein gegarandeerd te zijn. Daarnaast dient voldoende bluswater aanwezig te zijn. De handleiding bereikbaarheid en bluswater van de NVBR geeft hiervoor voldoende informatie om dit in overleg met de lokale brandweer af te stemmen en beschikbaar te hebben voor een calamiteit.

Het Ministerie van BZK heeft voorzien in een instrument om de benodigde hulpverleningscapaciteit inzichtelijk te maken, de Leidraad Operationele Prestaties (Ministerie van BZK, 2001). Per ramptype wordt per hulpverleningsdienst aangegeven welke capaciteit benodigd is. Aan de hand van het ramptype 'Ongevallen met brandbare/explosieve stof in open lucht'<sup>4</sup> is onderstaand de benodigde hulpverleningscapaciteit gepresenteerd.

<sup>4</sup> Conform de systematiek van de Leidraad Maatrap en de Leidraad Operationele Prestaties is wederom uitgegaan is van het ramptype grootte III en II.

**BRANDWEER**

De weergegeven aantallen hebben betrekking op de capaciteit die binnen een half uur beschikbaar dient te zijn:

Benodigde capaciteit zonder goede zelfredzaamheid	Brandbare stof explosie	Vrijkopen explosie stof
Bestrijden brand, emissie gevaarlijke stof meten	9	2
besmettingscontrole, ontsmetten mensen	-	4
besmettingscontrole, ontsmetten voertuigen en infrastructuur	-	1
aantal compagnieën ten behoeve van OGS-redding 1e uur	-	6
aantal ambulances voor transport T1	-	1,2
aantal IC-bedden	8	24
aantal ambulances voor transport T2 (na 3u)	8	24
Aantal agents 1 uur	13	40
Aantal pers en publieksvoorlichters	209	216
Aantal medewerkers gemeente	10	10
	14	17

De gemeente Etten-Leur en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingeficht om tijdig bovenstaande hulpverleningscapaciteit te leveren en zijn toegerust op deze hulpvraag.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant,

Dr. R.L. Vreeman  
Voorzitter

Mw. C.J.C. den Ouden MCDM  
Secretaris



Bijlage 3  
Uittreksel uit welstandsnota



# Bedrijventerrein

## Bebouwing en omgeving

Het bedrijventerrein van Etten-Leur vormt een groot aaneengesloten gebied aan de westkant van de bebouwde kom. Het bedrijventerrein is vrijwel in zijn geheel uitgegeven. Recent is aan de zuidzijde het bedrijventerrein afgerond, door een ontwikkeling tot aan de snelweg. De laatste uitbreidingen vinden nu plaats aan de westzijde, waar de gemeentegrens wordt genaderd.

Het bedrijventerrein heeft een overzichtelijke structuur met overwegend een rechthoekig stratenpatroon. Enkele doorgaande routes met een breed profiel en twee ruim opgezette rotondes maken een goede oriëntatie mogelijk.

Er zijn diverse functies aanwezig die vaak gemengd voorkomen (onder andere kantoren, opslag en distributie, bedrijfsverzamelgebouwen, autoshowrooms, en enkele bedrijfswoningen). De kantoren en/of verkoopruimtes zijn veelal georiënteerd op de openbare weg. De bedrijfsruimten zijn daarentegen vaak sterk naar binnen gericht. Straatprofielen hebben veelal groene bermen met boombepanting; op sommige plaatsen zijn deze bermen echter verdwenen ten behoeve van laad-/los- en parkeerruimte. Bedrijfsgebouwen hebben onderling een wisselende voorgevelrooilijn. De bebouwing varieert in omvang en hoogte. De oudere bedrijfspanden hebben overwegend een utilitaire uitstraling, waarbij de bebouwing overwegend op functionele gronden vorm heeft gekregen. Een deel van de panden maakt een verouderde indruk, bijvoorbeeld door slijtage van gevelmateriaal of vervaging van kleuren. In de meer recente uitbreidingen is vaak uitdrukkelijk aandacht besteed aan de architectonische verschijning van het bedrijfspand. Vaak is bewust aandacht besteed aan architectuur als afspiegeling van het imago van het bedrijf.

## Massa en vorm

Kenmerkend voor de bedrijfsbebouwing is de eenvoudige doos als hoofdvorm, die op verschillende wijzen is uitgewerkt. Het overgrote deel van de bebouwing heeft een rechthoekige plattegrond. Enkele gebouwen hebben een afwijkende verschijningsvorm (bijvoorbeeld een ronde gevel). De verschillen in uitwerking zeggen vaak iets over de aard en het imago van het bedrijf, de logistieke processen en de mate van toegang. Dit draagt bij aan een gevarieerd en leesbaar beeld van het bedrijventerrein. De vorm van de kap varieert, waarbij platte daken, sheddaken en zadelkappen (met een lichte hellingshoek) het meest voorkomen. De gevels zijn vaak grotendeels gesloten. Roldeuren maken een belangrijk onderdeel uit van de gevel. Gebouwen met een kantoorfunctie of commerciële functie zijn vaak voorzien van raampartijen. Waar grote gevelvlakken voorkomen, vindt vaak geleding plaats door variatie in materiaalgebruik en reliëf.

## Detailering, kleur en materiaal

Gevelmateriaal is divers en bestaat veelal uit een combinatie van materialen, zoals gevelsteen, plaatmaterialen en glas. De bedrijfsgebouwen vertonen een grote variatie aan kleuren. De basiskleur is over het algemeen wit of grijs, maar ook rood en blauw en aardetinten komen voor. Een aantal bedrijfsgebouwen heeft reclame aan de gevel, maar deze is niet bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein. De detailering van de bebouwing is sober en functioneel.

## Waardering

Waardevol is de heldere structuur van het bedrijventerrein, waarbij enkele straten duidelijk herkenbaar zijn als hoofdroute. Daarnaast schuilt de waarde in de verschijningsvorm van de afzonderlijke panden en de variatie tussen de bedrijfspanden onderling. In meer recente plannen is duidelijk afleesbaar dat bewust aandacht is geschonken aan de architectonische verschijning van de bedrijfspanden, wat positief wordt gewaardeerd.

De inrichting en het gebruik van de voorterreinen voor opslag en/of parkeren heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit, evenals de grote verscheidenheid van de utilitaire omheiningen aan de voorzijde. Ook de zichtbare veroudering van enkele bedrijfspanden heeft een negatieve invloed op de waardering.

### **Ontwikkelingen, beleid en welstandsniveau**

Een deel van het bedrijventerrein (Vosdonk-West) wordt nog ontwikkeld. Daarnaast kunnen veranderingen in de functie en het gebruik van het gebouw of een behoefte aan extra ruimte leiden tot aanpassingen of uitbreidingen. Gezien de veroudering van een aantal bedrijfspanden en een hoeveelheid onbebouwde oppervlakte is ook nieuwbouw voorstelbaar.

Momenteel wordt het bedrijventerrein Vosdonk uitgebreid met het bedrijventerrein Vosdonk-West. Een groot aantal zichtlocaties maakt het wenselijk dat representatieve bouwplannen worden ontwikkeld. Daartoe is het beeldkwaliteitsplan Vosdonk-West opgesteld. De voorwaarden en uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitsplan zijn verwerkt in de gebiedsgerichte criteria.

Op het gehele gebied is een regulier welstandsniveau van toepassing. De overzichtelijke rechtlijnige structuur laat variaties tussen bebouwing toe. Deze variatie is wenselijk voor een "leesbaar" bedrijventerrein. Het welstandsbeleid is erop gericht dat architectuur bewust wordt ingezet als afspiegeling van het bedrijf (imago, functie, openbaarheid). Extra aandacht wordt gevraagd voor de inrichting voor de voorterreinen, daar deze in sterke mate beeldbepalend is.

### **Gebiedsgerichte criteria Bedrijventerrein**

#### **Bebouwing en omgeving**

- Het gebouw moet een relatie aangaan met de straat. Dit vraagt om aandacht voor de inrichting van het gebied tussen de bebouwing en de straat. Het zicht vanuit de omgeving op opslag van goederen moet zoveel mogelijk worden beperkt door de situering van het gebouw.
- Bij (vervangende) nieuwbouw aan "doorgaande routes" (zie kaart met gebiedsindeling) moet de bebouwing een stijlvolle uitstraling hebben. De uitstraling moet passend en representatief zijn voor het specifieke bedrijf.
- Bij (vervangende) nieuwbouw aan "doorgaande routes" (zie kaart met gebiedsindeling) moeten representatieve functies, zoals de entree, de kantoormuimtes en de showroom zijn georiënteerd op de "doorgaande routes".



## **Massa en vorm**

- Het hoofdgebouw moet bestaan uit een doosvormig volume. Bewust aandacht moet worden besteed aan de wijze waarop het bedrijfsimago tot uiting komt in de gevels en de gekozen dakvorm.
- De dakvorm dient te passen bij de functie van het gebouw. Hierbij moet worden gekozen voor (een combinatie van) platte daken, sheddaken, lessenaarskappen of licht gebogen daken.
- Bij (vervangende) nieuwbouw aan “doorgaande routes” (zie kaart met gebiedsindeling) moeten grote gesloten gevelvlakken worden vermeden of worden verlevendigd door de inbreng van verticale en/of horizontale architectonisch ontworpen elementen. Het enkel toepassen van meerdere kleuren binnen een gevelvak is niet afdoende om gesloten gevelvlakken te doorbreken.
- Bij bedrijfsbebouwing is een secundaire aan- of uitbouw (aan een bestaande aan- of uitbouw) niet toegestaan.
- De bedrijfswoning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het individuele pand duidelijk herkenbaar blijven als architectonische eenheid.
- Aan de voor- en zijkant van de bedrijfswoning zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, portalen en erkers, indien deze aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw.

## **Detailering, kleur en materiaal**

- Materiaalgebruik is vrij, mits bij veroudering van het materiaal (bijvoorbeeld kleurvervaging) de beeldkwaliteit gehandhaafd blijft;
- De basiskleur per gebouw is die van de gebruikte materialen. Kleuraccenten zijn toegestaan om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw aan “doorgaande routes” (zie kaart met gebiedsindeling) dient het gebruik van kleur(accenten) onderdeel uit te maken van het ontwerp.
- Gevels die grenzen aan het buitengebied moeten een overwegend donkere kleurstelling hebben. Ter indicatie: uitgedrukt in grijstinten wordt RAL kleur 7005 als ondergrens van de donkere tinten gezien.
- Detailering van het gebouw wordt toegelaten, indien dit onderdeel is van de constructie van het gebouw. Dit betekent geen overmaat aan ornamenten. De detailering dient eenvoudig doch zorgvuldig te zijn.
- Voor de bedrijfswoning is de individualiteit van de woning maatgevend. Eenheid in detailering, kleur en materiaal per individueel pand is vereist. Detailering, kleur en materiaal dienen de zelfstandige uitstraling van de bebouwing te ondersteunen.
- De rijkdom van detailering moet passen bij de architectuur van de bedrijfswoning. Bij aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en uitbouwen moet de mate van detailering gelijk zijn aan die van de hoofdvorm.
- Reclamevoering is toegestaan. Per gevel is maximaal één reclame-uiting met een maximale oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> toegestaan.
- Alleen een vermelding van naam en aard van het bedrijf is toegestaan. De reclame moet evenwijdig aan de gevel worden geplaatst, dus niet haaks hierop.
- Reclame-uitingen moeten zodanig worden vormgegeven dat de samenhang en geleding in het gevelbeeld en de relatie tussen de bouwlagen niet wordt verstoord.
- De belettering van de reclame aan de gevel bestaat bij voorkeur uit losse letters. Boven de daktrim zijn enkel losse letters toegestaan.
- Per erf is maximaal één reclamezuil toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 2 m<sup>2</sup>.
- Uitsluitend reclame ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf of bedrijven is toegestaan. Productreclame is niet toegestaan.
- Geen opdringerige reclame door bijvoorbeeld geen gebruik te maken van felle kleuren, (mechanisch) bewegende delen of veranderlijk licht.
- Bij nieuwbouw dient reclamevoering een onderdeel uit te maken van het ontwerp.

## **Bedrijventerrein met bedrijfswoningen**

### **Bebouwing en omgeving**

Het bebouwingsbeeld op dit deel van het bedrijventerrein wordt bepaald door de bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen staan op onderling vergelijkbare afstand en staan met de voor-gevel in de rooilijn. Dit zorgt voor een geordend straatbeeld. De woningen zijn georiënteerd op de straat. De erfafscheiding aan de voorkant bestaat voornamelijk uit hagen in combinatie met diverse lage hekwerken. Voor de hekwerken wordt gebruik gemaakt van steen en/of staal in zowel donkere als lichte kleurstelling.

### **Massa en vorm**

De individuele bedrijfswoning is bepalend voor de massa die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. De bedrijfspanden die een ruimere omvang hebben worden grotendeels aan het zicht onttrokken. De bedrijfspanden hebben een doosachtig volume en zijn voorzien van een plat dak of een zadeldak met lichte hellingshoek. De bedrijfspanden variëren van 1 tot 2 bouwla-gen. De woningen hebben overwegend een eenduidige vorm en een traditionele uitstraling. Een rechthoekige plattegrond is gecombineerd met een zadeldak. In enkele gevallen is sprake van een asymmetrische kap, een schilddak of toepassing van wolfseinden. De zadeldak-pen, overwegend haaks op de weg, zorgen voor een karakteristiek straatbeeld. In enkele gevallen is sprake van samengestelde volumes en samengestelde kapvormen. Erkers aan de voorzijde voegen zich soepel binnen het bebouwingsbeeld en zorgen voor enige variatie in de rooilijn. Dakkapellen variëren in omvang, vorm en plaatsing op het dakvlak. De dakka-pellen zijn nergens bepalend voor de contour van de bebouwing. De garage is in een aantal gevallen onderdeel van het hoofdgebouw en mede bepalend voor het beeld van de voorge-vel.

### **Detailering, kleur en materiaal**

De bedrijfspanden verschillen onderling in materialisatie en kleurgebruik. Overwegend is gewerkt met plaatmateriaal in een lichte kleurstelling. De detailering is beperkt tot het nood-zakelijke voor de constructie. Reclame vormt een ondergeschikt onderdeel van de voorgevel van de bedrijfsbebouwing. Naast de reclame op de gevel komen reclameborden op het voorerf voor. De reclame is niet dominant aanwezig. Voor de bedrijfswoningen is sprake van traditioneel materiaalgebruik, waarbij overwegend een lichte kleur baksteen is gebruikt voor de gevels. De lichte kleur contrasteert met de donker grijze pannen op het dak. Als uitzonde-ring komt een witte gevelsteen en een oranje dakpan voor. In een aantal gevallen is plaatma-teriaal als ondergeschikt deel van de gevel toegepast.

### **Waardering**

Waardevol is de verdekte opstelling van de bedrijfspanden, waardoor het straatbeeld wordt bepaald door de representatieve uitstraling van de woonbebouwing met voortuin. De be-drijfsbebouwing is wel duidelijk op de achtergrond aanwezig, waarmee het bedrijvige karak-ter tot uiting komt. De rust in bebouwingsbeeld ontstaat door eenheid in massa en vorm, een recht verloop van de rooilijn en eenheid in materiaal- en kleurgebruik. De grote mate van eenheid neigt naar monotonie. Aan- en uitbouwen die het individuele karakter van de wonin-gen versterken kunnen een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld.

### **Ontwikkelingen, beleid en welstandsniveau**

In dit deelgebied zijn geen grote veranderingen en ontwikkelingen gepland. Een behoefte aan modernisering of meer woonruimte kan leiden tot aanpassingen of toevoegingen aan de bedrijfswoningen. Aanpassingen of uitbreidingen van bedrijfspanden zijn te verwachten bij veranderingen in het gebruik of groei van het bedrijf.

Net als voor de overige bedrijvengebieden geldt een regulier welstandsniveau. De gebiedsgerichte criteria zijn gericht op behoud van het bestaande representatieve beeld, dat voornamelijk bepaald wordt door de vrijstaande woningen. De criteria zijn voornamelijk gericht op de individuele uitstraling van de panden en de eenheid per gebouw.

## **Gebiedsgerichte criteria Bedrijventerrein met bedrijfswoningen**

### **Bebouwing en omgeving**

- Bij vervangende nieuwbouw moet de situering en oriëntatie van de bebouwing overeenkomen met het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon in het deelgebied.
- De woning met voortuin moet bepalend zijn voor het straatbeeld. Voorop staat de individuele uitstraling de woning. De woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte.

### **Massa en vorm**

- De bedrijfsbebouwing moet bestaan uit een doosvormig volume. De dakvorm voor de bedrijfsbebouwing dient te passen bij de functie van het gebouw. Hierbij moet worden gekozen voor (een combinatie van) platte daken, sheddaken, lessenaarskappen of licht gebogen daken.
- Uitbreidingen van bedrijfsgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en moeten in maatvoering, architectuur en detaillering te zijn afgestemd op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Een secundaire aan- of uitbouw (aan een bestaande aan- of uitbouw) is niet toegestaan.
- De bedrijfswoning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het individuele pand duidelijk herkenbaar blijven als architectonische eenheid.
- Aan de voor en zijkant van de bedrijfswoning zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, portalen en erkers, indien deze aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw

### **Detailtering, kleur en materiaal**

- Materiaalgebruik voor bedrijfsbebouwing is vrij, mits bij veroudering van het materiaal (bijvoorbeeld kleurvervaging) de beeldkwaliteit gehandhaafd blijft;
- De basiskleur per bedrijfsgebouw is die van de gebruikte materialen. Kleuraccenten zijn toegestaan om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.
- Detailtering van bedrijfsbebouwing wordt toegelaten, indien dit onderdeel is van de constructie van het gebouw. Dit betekent geen overmaat aan ornamenten. De detailtering dient eenvoudig doch zorgvuldig te zijn.
- Voor de bedrijfswoning is de individualiteit van de woning maatgevend. Eenheid in detailtering, kleur en materiaal per individueel pand is vereist. Detailtering, kleur en materiaal dienen de zelfstandige uitstraling van de bebouwing te ondersteunen.
- De rijkdom van detailtering moet passen bij de architectuur van de bedrijfswoning. Bij aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en uitbouwen moet de mate van detailtering gelijk zijn aan die van de hoofdvorm.
- Slechts een ingetogen vorm van reclamevoering is toegestaan. Per gevel is maximaal één reclame-uiting met een maximale oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> toegestaan.
- Alleen een vermelding van naam en aard van het bedrijf is toegestaan. De reclame moet evenwijdig aan de gevel worden geplaatst, dus niet haaks hierop.
- Reclame-uitingen moeten zodanig worden vormgegeven dat de samenhang en geleiding in het gevelbeeld en de relatie tussen de bouwlagen niet wordt verstoord.
- De belettering van de reclame aan de gevel bestaat bij voorkeur uit losse letters. Boven de daktrim zijn enkel losse letters toegestaan.
- Per erf is maximaal één reclamezuil toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 2 m<sup>2</sup>.
- Uitsluitend reclame ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf of bedrijven is toegestaan. Productreclame is niet toegestaan.

- Geen opdringerige reclame door bijvoorbeeld geen gebruik te maken van felle kleuren, (mechanisch) bewegende delen of veranderlijk licht. Losse belettering verdient de voorkeur.
- Bij nieuwbouw dient reclamevoering een onderdeel uit te maken van het ontwerp.

Bijlage 4  
Eindverslag inspraak



# EINDVERSLAG INSPRAAK CONCEPT VERKAVELING BEDRIJVENTERREIN VOSDONK- MUNNIKENHEI

## Inleiding

Op 10 september 2006 is in de Etten-Leurse Bode bekend gemaakt de inspraak op de concept verkaveling voor het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei.

Gedurende een periode van zes weken konden in de informatiehoek van het stadskantoor worden ingezien de concept verkaveling en een toelichting. Tijdens voornoemde periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een mening kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur. Bij brief van 5 september 2006 zijn de direct omwonenden en diverse belangenorganisaties in kennis gesteld van de mogelijkheid tot inspraak. Er zijn vier zienswijzen ontvangen.

## Ingekomen zienswijzen en oordeel

*A. van den Berg, wonend Grauwe Polder 132, 4876 NC Etten-Leur; mondelinge zienswijze d.d. 12 september 2006*

De heer van den Berg heeft tijdens een gesprek ingebracht dat de concept verkaveling niet in overeenstemming is met de afspraak over de aanleg van een groenvoorziening tussen het perceel en het door de gemeente aangekochte deel. Tevens is verzocht een tweede woning op het perceel Grauwe Polder 132 te mogen bouwen.

De opmerking van de heer van den Berg over de afspraak wordt verwerkt in de definitieve verkaveling. Het verzoek voor de bouw van tweede woning op het perceel Grauwe Polder 132 wordt gehonoreerd en zal worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

*Schalk makelaardij namens A. van den Berg, wonend Grauwe Polder 132, 4876 NC Etten-Leur; brief d.d. 17 oktober 2006 (ontvangen 20 oktober 2006)*

De inhoud van de brief heeft betrekking op de aanleg van een groenstrook van 10 meter tussen het perceel Grauwe Polder 132 en het door de gemeente aangekocht deel. Verder wordt bezwaar gemaakt tegen het gebruik van de betreffende strook als groenstrook.

Overeenkomstig de contractuele afspraken is de verkaveling aangepast.

*C.A.A. Foesenek, Polderstraat 30, 4714 SW Sprundel; brief d.d. 18 oktober 2006 (ontvangen 20 oktober 2006)*

De heer Foesenek kan zich niet verenigen met het voornemen zijn bedrijfspanden aan de Munnikenheiweg 49a (opslag en koelruimte) niet mee te nemen in de verkaveling voor het nieuwe bedrijventerrein. Het saneren van deze bedrijfspanden leidt tot aanzienlijke schade. Ten tweede plaatst hij kanttekeningen over de wijze waarop de onderhandelingen over grondverkoop verlopen.

De panden kunnen niet worden ingepast binnen de verkaveling. De panden zijn voorzien in het gedeelte van het nieuwe bedrijventerrein waar de aanleg van een retentievijver is voorzien. Bovendien past behoud van de panden qua ontsluiting niet binnen de verkavelingsopzet. De gemeente is bereid over te gaan tot verwerving en schadeloosstelling. De wijze waarop de onderhandelingen voor de grondaankoop verlopen, is geen onderwerp van inspraak.

*S.D. Schrale, Munnikenheiweg 9, 4879 NE Etten-Leur bij brief d.d. 20 oktober 2006 (ontvangen 23 oktober 2006)*

De heer Schrale maakt bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan zolang geen overeenstemming is bereikt over de aankoop van zijn woning. Hij vindt dat de gemeente in voldoende mate met hem overleg pleegt om te komen tot een voor hem aanvaardbare situatie.

Het standpunt van de heer Schrale wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeenteraad heeft in de Structuurvisie Plus het gebied Vosdonk-Munnikenhei aangewezen als gemengd bedrijventerrein. De woning Munnikenheiweg 9 kan niet binnen de verkaveling worden ingepast.

De gemeente is bereid over te gaan tot verwerving en schadeloosstelling. De wijze waarop de onderhandelingen voor de grondaankoop verlopen, is geen onderwerp van inspraak.



# **Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei”**

## **Inleiding**

In de periode van 21 december 2006 tot 31 januari 2007 is inspraak verleend op het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk - Munnikenhei”. Het voorontwerp heeft gedurende deze periode ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor en in de openbare bibliotheek. De periode kon worden benut om mondeling en schriftelijk een reactie op de regeling in het voorontwerp kenbaar te maken. De inspraak is op de gebruikelijke wijze op 20 december 2006 bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode. De bewoners, eigenaren en gebruikers van panden/gronden in het (bestemmings)plangebied zijn schriftelijk geïnformeerd. Verder zijn belangenverenigingen zoals de ondernemersverenigingen MKB, Industriële Kring en de wijkvereniging Buurtbelang Grauwe Polder aangeschreven.

## **Ingekomen reacties met antwoord**

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

*ZLTO namens de heer A.A.C. Foesenek en A.C.A. Foesenek bij telefax van 26 januari 2007*

De heren Foesenek hebben in eigendom het perceel Munnikenheiweg 49. De zienswijze heeft vooral betrekking op de verwerving van dit perceel en de hoogte van de vergoeding. De vrees is dat de op handen zijnde herziening van het bestemmingsplan van nadelige invloed hierop is. Voorts wordt de wens voor een agrarisch bouwblok aan de Grauwe Polder kenbaar gemaakt.

De reactie kent geen inhoudelijke opmerking over de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan. De verwerving van gronden en het vast stellen van de vergoeding vindt op de gebruikelijke wijze plaats. Het toekennen van een agrarisch bouwblok aan de Grauwe Polder heeft evenmin betrekking op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan.

*C.A.A. Foesenek, Polderstraat 30, 4714 SW Sprundel; brief van. 28 januari 2007*

De heer Foesenek kan zich niet verenigen met het feit dat zijn perceel Munnikenheiweg 49a niet in het bestemmingsplan is ingepast. Hij vindt het tevens bezwaarlijk dat de waterhuishouding voor dit perceel niet veilig wordt gesteld. Verder plaatst hij kanttekeningen bij de wijze waarop de onderhandelingen over de grondverkoop verlopen.

De brief is een herhaling van de reactie op de verkaveling. Het perceel met opstallen is gelegen in het gedeelte van het nieuwe bedrijventerrein waar de aanleg van een retentievijver is voorzien. Behoud van de opstallen past qua ontsluiting evenmin binnen de verkavelingsopzet. Omdat wordt uitgegaan van verwerving van het perceel is er geen reden om een individueel plan voor de waterhuishouding op te stellen.

De gemeente is bereid over te gaan tot verwerving en schadeloosstelling. De wijze waarop de onderhandelingen voor de grondaankoop verlopen, is geen onderwerp van inspraak.

## **Conclusie**

De inspraak geeft geen aanleiding om in het definitieve ontwerp bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen.



Bijlage 5  
Vooroverleg



# Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch  
Cent. adres: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch  
Tel. 073 - 681 26 31/073-681 28 16/073 - 680 76 54  
Email: PPC@brabant.nl

10 APR 2007  
11:47:00

Ons kenmerk : nr. 1247123/1283554  
Uw kenmerk : --  
Doorkiesnr. : 6812059 mw. L. Pullen  
Bijlagen : --  
Datum : 28 maart 2007  
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan  
Bedrijventerrein Vosdonk  
Munnikenhel

Het college van burgemeester en  
wethouders van Etten-Leur  
Postbus 10100  
4870 GA ETTEN-LEUR

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde  
aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 2 maart 2007, behandeld in haar  
vergadering van 28 maart 2007. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het standpunt van de directie. In aanvulling  
hierop wijst de commissie u op het volgende.

Rijkswaterstaat is bezig met een verkenning naar toekomstige mogelijkheden van de A58.  
In verband hiermee adviseert de commissie u contact te hebben met Rijkswaterstaat. Ook  
beschikt Rijkswaterstaat over de meest actuele verkeersgegevens van de A58. De gemeente  
kan haar aanvraag voor het toepassen van een hogere grenswaarde baseren op deze  
gegevens.

Met betrekking tot windturbines wordt de beleidsregel van Rijkswaterstaat toegepast.  
De VROM-inspectie merkt dan ook op dat toepassing van artikel 19 lid 2 WRO mogelijk  
is met uitzondering van het plaatsen van windturbines.

Hoogachtend,  
de secretaris,

Dhr. R.C. Heesen

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	19 APR 2007
Requintnummer:	2007/20044
Aan de hand van:	GO
• Aan de hand van:	O (1) Raad
• Aan de hand van:	• (2) R&W
O (3) Advies:	O (3) Burgemeester
	O

**Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving**

Gemeente Etten-Leur	
Het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur Postbus 10100 4870 GA ETTEN-LEUR	13 MRT 2007
Afdeling: Bestuurszaken	2007/10954
Afdeling: Bestuurszaken	60 / 10+
X (1) Bestuurszaken	O (1) Haed
O (2) Bestuurszaken	X (2) B&W
O (3) Bestuurszaken	O (3) Burgemeester
<b>Onderwerp</b> Ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk Munnikenhei"	

Geacht college,

Bij brief van woensdag 6 december 2006, ontvangen op donderdag 7 december 2006, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk Munnikenhei".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 28 maart 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordelingsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

**1. Planbeschrijving**

Aan de westzijde van de gemeente Etten-Leur ligt het bestaande bedrijventerrein Vosdonk-Zuid. In het gebied tussen dit bestaande bedrijventerrein, woonbebouwing en de A58 lag een varkenshouderij. Doordat dit bedrijf is beëindigd, is het mogelijk de vrijkomende locatie opnieuw in te vullen. Het gebied is ruim 8 hectare groot. De locatie heelt in hoofdzaak tot doel te voorzien in de vraag naar kleine en middengrote bedrijfskavels door vesting van bedrijven met een maximale milieuhindercategorie III.

**Datum**  
2 maart 2007

**Ons kenmerk**  
1247123/1268851

**Uw kenmerk**  
-

**Contactpersoon**  
Directie  
ROH

**Telefoon**  
073-

**Fax**  
073-6807654

**Bijlage(n)**  
-

**E-mail**

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



## 2. Toets aan het vigerende beleid

De gemeente Etten-Leur maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Breda-Tilburg. De locatie Vosdonk-Munnikenhei is in het uitwerkingsplan opgenomen in het bestaand stedelijk gebied. Het provinciale beleid is in deze gebieden gericht op beheer en intensivering. Het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient voorop te staan. Het herinvullen van deze locatie met een stedelijke functie is dan ook passend binnen het provinciale beleid. Gelet op de beoogde functie "Bedrijventerrein" dient het plan te voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de "Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel juli 2004".

Het gebied betreft een inbreidingslocatie waardoor rekening gehouden dient te worden met omliggende functies. U heeft vanwege de ligging gekozen voor een specifieke zonering waarbij in een zone alleen bedrijven in de milieuhindercategorie III zijn toegelaten (kavels van circa 5.000-6.000 m<sup>2</sup>). Er is een minimale oppervlakte opgenomen van 2.500 m<sup>2</sup>. Voor de zone van het plangebied welke grenst aan woonbebouwing zijn woon-werkkavels toegestaan (circa 1.000 m<sup>2</sup>). Hiermee wordt een overgang gecreëerd van wonen naar werken. De directie kan zich in deze zonering, waarbij hindercategorie II bedrijven worden toegelaten, vinden.

Om tegemoet te komen aan de eisen van zuinig ruimtegebruik zijn minimale bebouwingspercentages opgenomen. Ten aanzien van bouwhoogten zijn wel maxima (10 meter voor de woonwerk kavels en 12 meter voor de overige kavels) opgenomen, maar deze kunnen middels vrijstelling worden verhoogd. De directie kan zich hierin vinden.

Milieuhindercategorie I bedrijven worden niet toegelaten in het gebied. Dit is passend binnen de provinciale beleidskaders omdat deze lagere milieuhindercategorie bedrijven goed mengbaar zijn in de woonomgeving.

### *Cultuurhistorie en archeologie*

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart constateren wij dat het plangebied een indicatieve archeologische waarde middelhoog heeft en er een enkele historische landschappelijke lijn voorkomt. Op basis van het archeologisch onderzoek voor het landelijk en stedelijk gebied van de gemeente Etten-Leur (RAAP-574) blijkt dat het plangebied in een verstoord terrein ligt. Dit betekent dat de kans op archeologische sporen erg klein is. Een archeologisch onderzoek is derhalve dan ook niet nodig. Mochten er tijdens grondwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan dient conform de monumentenwet worden gehandeld.

De Munnikenheiweg is als historische landschappelijke lijn gewaardeerd. Een deel hiervan wordt wegbestemd. De directie kan zich hierin vinden omdat een deel van deze weg reeds door de A58 is afgesneden.

### Datum

2 maart 2007

### Ons kenmerk

1247123/1268851



*Detailhandel*

In de begripsomschrijving wordt detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten onder detailhandel gerekend. Volgens onze handleiding ruimtelijke plannen kan detailhandel in motoren zich vestigen in een winkelconcentratiegebied. De directie adviseert deze categorie dan ook uit te sluiten (Cat. I). Ook artikel 4.6.2c en 5.6.2b dient hierop aangepast te worden (Cat. II).

**Datum**

2 maart 2007

**Ops kenmerk**

1247123/1268851

*Bedrijventerrein (BT)*

Artikel 4.1. laat bedrijven toe in de milieucategorie II en III. Gelet op de aspecten van zuinig ruimtegebruik en de mogelijkheid om op de woonwerkkavels de categorie 2-bedrijven een plek te geven, adviseert de directie om categorie II-bedrijven uit te sluiten en alleen categorie III-bedrijven toe te staan. Artikel 4.2b. geeft een beschrijving in hoofdlijnen en maakt deze zoning wel. Gelet op de bedoeling van het plan adviseert de directie wat opgenomen is onder 4.2b op te nemen onder 4.1. (Cat. II). Ook ten aanzien van de bijzondere gebruiksbepaling artikel 4.6.2a dienen de milieuhindercategorie 2-bedrijven in BT2 uitgesloten te worden (Cat. II).

*Windturbine*

Op basis van het huidige provinciale beleid voor windturbines zijn er mogelijkheden voor windturbines op bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor solitaire windturbines. De in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid is daarom passend binnen ons beleid. Wel wijzen wij u erop dat er aanpassing van ons beleid voor windturbines in voorbereiding is, wij adviseren u de ontwikkelingen hieromtrent te volgen.

*Bodemonderzoeking*

Voor een aantal percelen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen knelpunten voor de verdere ontwikkeling van het plan naar voren gekomen. Voor een aantal percelen is overleg over de aankoop gaande en moet nog onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Gezien het huidige, agrarische gebruik verwacht de directie hier geen knelpunten. In vervolgprocedures, zoals het verlenen van de benodigde bouwvergunningen, komt de bodemkwaliteit opnieuw en uitgebreider aan bod.

*Geluidhinder wegverkeer*

Voor de nieuw te bestemmen bedrijfswoningen op het industrieterrein is de gevelbelasting berekend van de omliggende wegen. Bij alle woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) dan wel 48 dB(A) overschreden. Dit betekent dat voor deze woningen een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld. Aandacht wordt gevraagd voor de per 1 januari 2007 in werking getreden herziening van de Wet geluidhinder en het daarbij geldende overgangsrecht. Mogelijk moet of kan de gemeente zelf voorzien in de benodigde hogere grenswaarden. Deze dienen te zijn vastgesteld voor vaststelling van het bestemmingsplan (Cat. III).





**Datum**

2 maart 2007

**Ops kenmerk**

1247123/1268851

*Geluidhinder industrielaanval*

Middels een akoestisch onderzoek is voldoende inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen voldaan kan worden aan een geluidsbelasting van ten hoogste 50 dB(A). Gezien de hoogte van de berekende geluidsbelasting op deze bestaande woningen, zullen ook de te verwachten piekgeluiden hier geen knelpunten opleveren. Geadviseerd wordt dit nog nader te verduidelijken in de toelichting (Cat. III).

Gezien de categorie van bedrijven die zich mogen vestigen op het industrieterrein is de Wet geluidhinder hier niet van toepassing en hoeft het terrein niet gezoneerd te worden. Hiermee leveren de bedrijfswoningen op het industrieterrein echter wel een toetsingspunt op voor de omliggende bedrijven. Er dient nog inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre de te verwachten geluidsbelasting en maximale geluidsniveaus hier een knelpunt kunnen opleveren (Cat. II).

*Externe veiligheid*

Aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plan ligt wel binnen het invloedsgebied van een tweetal bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58. Daarnaast is er sprake van een toename van het groepsrisico, zij het zeer beperkt. Op grond hiervan is de regionale brandweer verzocht om advies. Het advies van de brandweer is ontvangen en als bijlage bijgevoegd. In de toelichting is de toename vervolgens op voldoende wijze verantwoord. Hiermee is het aspect externe veiligheid bij dit plan voldoende aan de orde gesteld.

*Waterparagraaf*

Een waterparagraaf en een waterhuishoudkundig plan maken onderdeel uit van de plantoelichting. Aangegeven is dat het waterschap de Brabantse Delta heeft ingestemd met het waterhuishoudkundig plan. Verzocht wordt dit positieve advies van het waterschap nog toe te voeren. Tevens wordt verzocht in de toelichting aan te geven in hoeverre het advies van het waterschap is betrokken bij de planvorming, vooral wat betreft de gevraagde aandacht voor de schouwstrook van 4 meter en een bebouwingsvrije/beplantingsvrije zone van 5 meter (Cat. II).

*Juridische aspecten*

De voorschriften dienen, voor zover noodzakelijk, aan de gemaakte opmerkingen te worden aangepast. In deze fase van het planproces is door de directie niet onderzocht of de gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving.



*DURP*

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op [www.helpdcskdurp.nl](http://www.helpdcskdurp.nl).

**Datum**

2 maart 2007

**Ons kenmerk**

1247123/1268851

**3. Conclusie**

De directie adviseert u het plan, met in achtname van bovengenoemde aandachtspunten verder in procedure te brengen.

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerp-bestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren. In dit geval verklaren wij de vrijstellingsmogelijkheden op basis van artikel 19 lid 2 WRO van toepassing voor het gehele plangebied. Wij wijzen u erop, dat in de categorieaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moeten hebben over het voorontwerp en dat de VROM-inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO. Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten. Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categorieaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.



Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

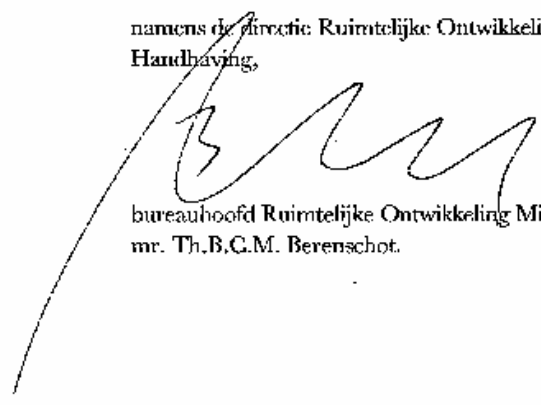
**Datum**

2 maart 2007

**Ops kenmerk**

1247123/1268851

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en  
Handhaving,



bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West,  
mr. Th. B. C. M. Berenschot.





Gemeente Etten-Leur  
 De heer J. Verbraaken  
 Postbus 10.100  
 4875 AA ETTEN-LEUR

Uw brief van : 7 december 2006  
 Uw kenmerk : 20061124\JA\1283  
 Ons kenmerk : \*06U009095\*  
 Barcode :   
 Behandeld door : mevrouw K. Moll  
 Door kiesnummer : 076 564 10 56  
 Datum : 19 december 2006  
 Verzenddatum : 20 DEC 2006

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Vosdonk-Munnikenhei

Geachte heer Verbraaken,

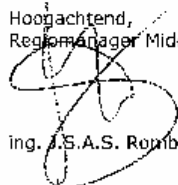
In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Besluit Ruimtelijke Ordening heb ik van u het voorontwerp bestemmingsplan "Vosdonk-Munnikenhei" ontvangen.

Gebieken is dat, na beoordeling van het plan, er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen en het waterschap kan instemmen met bovengenoemd plan.

Ik vertrouw erop u hiernoo voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van ons waterschap, telefoon 076 564 10 56.

Hoogachtend,  
 Regionaal manager Midden

ing. J.S.A.S. Rombouts



Gemeente Etten-Leur	
Datum:	27 DEC 2006
Reg.nummer:	2006/141 gb
Afdeling:	60 02
<input checked="" type="checkbox"/> J. Verbraaken	Ruimte: O (1) Raad
<input type="checkbox"/> G. B. ...	O (2) B&W
<input type="checkbox"/> G. (y) ...	O (3) Burgemeester
	OK

Bijlage 6  
Besluit ontheffing wet geluidhinder  
d.d. 7 augustus 2007



# **Besluit ontheffing Wet geluidhinder wegverkeerslawaai bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vosdonk- Munnikenhei”**

## ***Inleiding***

In maart 2008 wordt gestart met de aanleg van het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei. Dit bedrijventerrein met een omvang van ongeveer 8 ha is gelegen aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein Vosdonk. Het terrein wordt omsloten door de Munnikenheiweg, de percelen aan de westzijde van de weg Grauwe Polder, de geluidswal langs de rijksweg A58 en het bestaande bedrijventerrein. Voor het nieuwe bedrijventerrein is een ontwerp bestemmingsplan voorbereid waarbij ook zijn betrokken de percelen langs de weg Grauwe Polder. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid voor de bouw van bedrijfswoningen aan de oostrand van het bedrijventerrein en aanvullende en/of vervangende nieuwbouw voor de percelen aan de weg Grauwe Polder.

## ***Wet geluidhinder***

Ingevolge artikel 77 van Wet geluidhinder moet bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen een geluidzone een akoestisch onderzoek worden opgesteld. Aan de hand van het onderzoek moet worden bepaald in hoeverre kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Als niet aan deze grenswaarde wordt voldaan wordt beoordeeld of via verkeersmaatregelen dan wel andere maatregelen alsnog aan deze grenswaarde kan worden voldaan.

In afwijking van de voorkeursgrenswaarde kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen.

## ***Geluidzones in het plangebied***

Op grond van artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidzone. Een uitzondering wordt gemaakt voor woonerven en wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km per uur. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de bestaande rijksweg en de weg Grauwe Polder. De Munnikenheiweg en de nieuw aan te leggen weg op het bedrijventerrein kennen eveneens een geluidzone.

## ***Akoestisch onderzoek IT Vosdonk-Munnikenhei (rapport WI.07.02)***

Met inachtneming van de wettelijk voorgeschreven reken- en meetvoorschriften is een akoestisch onderzoek opgesteld. De conclusie is dat zowel voor de nieuwe geprojecteerde bedrijfswoningen als de vervangende nieuwbouw langs de Grauwe Polder de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de rijksweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder) overschrijdt. De maximale overschrijding bedraagt 5 dB. Het gaat veelal om een overschrijding op de zijgevel van de bedrijfswoning.

Voor de woningen aan de weg Grauwe Polder geldt dat vanwege het verkeer op die weg de voorkeursgrenswaarde ook op de voorgevel met maximaal 5 d(B) wordt overschreden.

Voor de bedrijfswoning die direct grenst aan de Munnikenheiweg geldt dat de belasting op de noordgevel 1 dB hoger is dan toegestaan.

### ***Maatregelen met het oog op het terugdringen van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde***

In het akoestisch onderzoek worden in hoofdstuk 7 maatregelen beschreven die kunnen worden getroffen om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te beperken. Voor de rijksweg wordt beschreven het effect van een extra geluidsscherm op de geluidwal.

Met betrekking tot de andere wegen worden voorstellen gedaan voor het type bestratingmateriaal (bijvoorbeeld: het toepassen van een dunne deklaag type 2).

Tot slot wordt in het onderzoek het effect bekeken bij een andere situering van de woningen.

### ***Afweging van de maatregelen***

In hoofdstuk 8 van het akoestisch onderzoek vindt een weging plaats van de maatregelen in relatie tot de reductie van het geluid. Bij de beoordeling is gekeken naar stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële motieven. De conclusie is dat het treffen van maatregelen niet voldoende doeltreffend is of stuit op stedenbouwkundige en/of financiële bezwaren.

### ***Ontheffing***

Op grond van artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten. De vastgestelde overschrijding met 5 dB past nog steeds binnen de wettelijk voorgeschreven maximale ontheffingswaarde.

De ontheffingsgrond voor de bedrijfswoningen is dat gesteld kan worden dat de woningen grond- of bedrijfsgebonden zijn. Voor de woningen langs de Grauwe Polder is er sprake van het opvullen van een open ruimte of vervangende nieuwbouw.

### ***Procedure***

In artikel 110c Wet geluidhinder is bepaald dat de vaststelling plaats vindt overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4. van de Algemene bestuursrecht. Omdat het besluit is gekoppeld aan een ontwerp bestemmingsplan vindt de terinzagelegging gelijktijdig plaats.

Op 23 mei 2007 heeft de bekendmaking plaatsgevonden. In de bekendmaking is vermeld welke stukken er ter inzage liggen, de termijn van terinzagelegging en de wijze om zienswijzen in te dienen.

### ***Ingekomen zienswijzen***

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

### ***Besluit***

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur,

met overneming van vorenstaande overwegingen;

gelet op de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:



1. hogere grenswaarden vast te stellen voor de nieuw te bouwen woningen binnen de bestemming "Bedrijfs- en woondoeleinden" horend tot het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" tot maximaal 53 dB (na correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder);
2. hogere grenswaarden vast te stellen voor de nieuw te bouwen woningen binnen de bestemming "Woondoeleinden" horend tot het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" tot maximaal 53 dB (na correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder);
3. aan dit besluit de voorwaarden te verbinden dat voor de woningen een geluidluwe zijde aanwezig is en de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede de buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt;
4. dat de onder 1. en 2. genoemde woningen worden voorzien van een gevelconstructie die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting (zonder correctie) op de gevel en 33 dB.

Etten-Leur, 7 augustus 2007

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

De secretaris,

De burgemeester,

ir. M.L.T. Dircks.

drs. J.A.M. van Agt.