

**Partiële herziening planregels
bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei**

d.d. 8 december 2009

Gemeente Etten-Leur

Toelichting

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 17 september 2007 vast gesteld het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei". Bij besluit van 15 april 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedkeuring verleend aan dit plan. Tegen dit besluit is geen beroep ingesteld en het bestemmingsplan is onherroepelijk,

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" biedt een regeling voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein (ca. 8,2 ha). De locatie betreft de gronden ten zuidoosten van het bedrijventerrein Vosdonk. Het gebied wordt omsloten door de Munnikenheiweg, de geluidswal langs de rijksweg A58, de woonbebouwing aan de Grauwe Polder en het bedrijfsterrein van de firma Van Overveld. Het grootste deel bevat bedrijfskavels tot 5000 m² voor lichte en middelzware bedrijfsactiviteiten zonder bedrijfswoning. Op de overgang tussen het woongebied en het bedrijventerrein zijn bedrijfskavels van ongeveer 1200 m² opgenomen. Bij deze kavels is de bouw van een bedrijfswoning mogelijk.

Het bedrijventerrein is aangelegd en de gronduitgifte is gestart. Bij de gronduitgifte is gebleken dat enkele planregels niet in overeenstemming zijn met de wensen bij de kandidaat kopers van een bedrijfskavel. Het betreft vooral de omvang van kavels zonder bedrijfswoning en het minimale bebouwingspercentage.

De herziening heeft alleen betrekking op de betreffende planregels. Voor het overige wordt het bestemmingsplan niet herzien en wordt voor de verantwoording op diverse onderdelen (waaronder archeologie, waterhuishouding etc.) naar de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" verwezen.

Regeling bedrijfskavels in bestemmingsplan

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor het bouwen van bedrijfsruimten zonder bedrijfswoning. Een klein deel is bestemd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw in combinatie met een bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" is een onderscheid gemaakt in bedrijfskavels zonder woning (bestemming Bedrijventerrein (BT)) en bedrijfskavels met woning (bestemming Bedrijfs- en woondoeleinden (B+W)). In onderstaande tabel zijn enkele bouwregels samen gevat.

	Bestemming BT	Bestemming B + W
Kavelgrootte	> 2500 m ²	-- (> 1000 m ²)
minimaal bebouwingspercentage	50 %, vrijstelling voor bedrijfskavels die in hoofdzaak worden benut voor de stalling van vrachtwagens of de onbeschermde opslag van goederen	50 %, geen vrijstelling
Voorgevelrooilijn	10 meter uit het openbaar gebied	10 meter uit het openbaar gebied
afstand tot perceelsgrens	5 meter	3 meter
Minimale bouwhoogte	5 meter	5 meter

De regels sluiten aan bij het in het raadsprogramma geformuleerde beleid om intensief bouwen te bevorderen. Ook de provincie hanteert op dit aspect beleid, opgenomen in de Handleiding voor ruimtelijke plannen, Beleidsbrief Bedrijventerreinen etc. Dit beleid is overgenomen in interim structuurvisie van de provincie.

De provincie zet onder andere in op zuinig ruimtegebruik. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan hanteerde de provincie criteria voor de minimale kavelgrootte (>1000 m²), minimale bouwhoogtes en minimale bebouwingspercentage (50 %).

De regeling in het bestemmingsplan sluit hierbij aan, ofschoon in de voorbereidingsfase bij de provincie al kanttekeningen zijn geplaatst bij de normering voor het minimale bebouwingspercentage. Dit percentage is uiteindelijk toch in het bestemmingsplan opgenomen omdat anders de kans bestond tot onthouding van de goedkeuring (de provincie gaf een strikte uitleg aan haar eigen beleid).

Inventarisatie belangstelling bedrijfskavels

Vanaf eind 2007 tot begin 2009 is de belangstelling voor de bedrijvenlocatie geïnventariseerd. De inventarisatie leidde tot de conclusie dat het merendeel van de gegadigden voor een bedrijfskavel (zonder woning) op zoek is naar een kavel tussen 1500 en 2500 m².

De andere gegadigden zochten een grotere kavel.

Van de gegadigden voor de kleinere kavel was tweederde deel een Etten-Leurse onderneming. De belangstelling kwam vooral van ondernemers die op dit moment hun bedrijfshuisvesting hebben in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijfspand huren en vanwege de groei van de onderneming een stap willen zetten naar een groter pand of eigen perceel.

Van de gegadigden die een kavel > 2500 m² wil hebben, was de helft uit Etten-Leur afkomstig.

Bij de uiteindelijke inschrijving voor een bouwperceel zijn er thans vier serieuze kandidaten voor een bedrijfskavel zonder woning. De belangstelling gaat uit naar kavels tussen 1500 en 3000 m². Voor de bedrijfskavels met bedrijfswoning (ongeveer 1200 m²) zijn er eveneens vier serieuze kandidaten.

Bij de gronduitgifte is gebruik gemaakt van de zogeheten SER ladder. Vanuit het Rijk en de provincie wordt de toepassing van de SER ladder bij gronduitgifte aanbevolen. De SER ladder biedt een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoefte bij vraag naar nieuwe bedrijfskavels (eerste herstructurering en optimalisatie ruimtegebruik alvorens uitbreiding van ruimtegebruik aan de orde is). De SER ladder bevat geen concrete relevante te hanteren ruimtelijke criteria.

Uit de inventarisatie kwam tevens naar voren dat de gewenste grootte van de bedrijfsbebouwing niet aansluit bij de planregel waarin een minimaal bebouwingspercentage van 50 % wordt voorgeschreven. Zeker bij de kleine bouw kavels zal niet aan dit percentage kunnen worden voldaan, temeer daar het parkeren en bevoorraden op de bedrijfskavel moet plaatsvinden.

De conclusie is dat een aanpassing van de regels voor de omvang van de bedrijfskavel (zonder woning) en het minimale bebouwingspercentage nodig is om aan te sluiten op de vraag. Deze vraag komt vooral van lokale bedrijfsvestigingen; een markt waar Etten-Leur zich de komende jaren vooral op richt.

Ontwerp Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant

Met ingang van 24 augustus 2009 ligt ter visie het ontwerp voor de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het uitgangspunt in de verordening is bij bedrijventerreinen nog steeds gericht op intensief en meervoudig ruimtegebruik, maar er worden minder concrete criteria gehanteerd.

In het ontwerp is in artikel 2.1.7 onder 3 is het volgende opgenomen voor (middel)zware bedrijventerrein:

De wijze waarop van intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in ieder geval een verantwoording inzake het hanteren van een minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels en een op de aard van de bedrijvigheid aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte.

Op dit onderdeel is er sprake van minder strikte normering dan in het tot op heden gehanteerde provinciale beleid.

In het ontwerp voor de Verordening Ruimte is aanvullend bepaald dat gebruik van (middel)zwaar bedrijventerrein voor lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) en bedrijfswoningen moet worden vermeden.

Toets regeling bedrijfskavels aan ontwerp Verordening Ruimte

Het bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei voorziet grotendeels in de vestiging van lichte en middelzware bedrijven (categorie 3). Alleen aan de rand in de overgang met de woningbouw kunnen zich kleine lichte bedrijven (categorie 2 en 3) vestigen. Bij deze bedrijven kan een bedrijfswoning worden gebouwd.

Met de goedkeuring van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei" door de provincie is ingestemd met deze opzet en bouw mogelijkheden. De verantwoording voor deze opzet heeft destijds in het bestemmingsplan plaatsgevonden en moet worden beschouwd als vaststaand en geaccepteerd beleid.

Met betrekking tot de omvang van de bedrijfskavels en het bebouwingspercentage biedt het nieuwe beleid van de provincie ruimte om in te kunnen spelen op de vraag in de markt.

Aanpassen minimale omvang voor bedrijfskavels

Uit de inventarisatie en de daadwerkelijke inschrijving blijkt dat de omvang van de bedrijfskavels met woning aansluit op de vraag in de markt. Dit geldt niet voor de bedrijfskavels zonder woning. De belangstelling bij lokale ondernemers voor kavels van 2500 m² of meer is gering. Het beleid is er op gericht om juist aan deze groep ondernemers de mogelijkheid te bieden om een geschikte bedrijfskavel in Etten-Leur te kunnen kopen.

De herziening bevat een aanpassing naar een minimale omvang van 1500 m².

Deze omvang sluit overigens aan op het tot op heden gehanteerde provinciaal beleid (waarbij de minimale omvang is gesteld op 1000 m²).

Aanpassen bebouwingspercentage bedrijfskavels met bedrijfswoning

De meeste kandidaten voor een bedrijfskavel met woning hebben kenbaar gemaakt dat het minimale bebouwingspercentage van 50 % voor de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet kan worden gehaald. Dit bevestigt de ervaringsgegevens bij de kleinere kavels op de bedrijventerreinen "Vosdonk" en "Attelaken". Bij de bedrijfskavels met woning bedraagt het bebouwingspercentage tussen 35 tot 50 %. Vanwege de in acht nemen afstand tot de openbare weg (10 m) en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (3 m) zal bij een gemiddelde kavel van 1250 m² een percentage van 50 % niet kunnen worden gehaald.

De afstandsmaten tot de openbare weg en de perceelsgrens garanderen deels dat op de bedrijfskavel voldoende ruimte overblijft voor het parkeren en het laden en lossen op eigen terrein.

De meeste bedrijven geven voorts de voorkeur aan een bedrijfswoning die los staat van het bedrijfsgebouw. Ook om die reden zal in de meeste gevallen de bebouwingsdichtheid lager zijn dan 50 %.

Om de regeling beter aan te laten sluiten op de praktijk worden de planregels aangepast waarbij de regeling voor het bebouwingspercentage wordt geschrapt en vervangen door een regeling waarbij de minimale omvang van het bedrijfsgebouw wordt gesteld op 250 m² (deze regeling is ook in het bestemmingsplan "Attelaken" gehanteerd en voldoet).

Verruimen ontheffingsregeling bebouwingspercentage bedrijfskavels zonder bedrijfs-woning

Het bebouwingspercentage voor bedrijfskavels zonder woning is gesteld op 50 % van het bouwperceel. In het bestemmingsplan is een regeling tot ontheffing opgenomen voor bedrijven die vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel in hoofdzaak benutten voor de stalling van vrachtwagens en/of de onbeschermd opslag van goederen.

De herziening gaat nog steeds uit van een minimaal bebouwingspercentage van 50 % maar kent een verruiming van de ontheffingsregeling. De verruiming maakt het mogelijk een breder toetsingskader te bieden voor afwijking van het minimale bebouwingspercentage. Overigens zal bij elke aanvraag die leidt tot afwijking een afweging worden gemaakt. Dit leidt tot meer maatwerk maar biedt ook de ruimte om beter in te spelen op de vraag.

Op grond van de verruimde ontheffingsregeling kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het minimale bebouwingspercentage:

- voor bedrijven die vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel in hoofdzaak benutten voor de stalling van vrachtwagens, bedrijfsvoertuigen dan wel detailhandel in auto's, motorvoertuigen en boten;
- voor bedrijven die vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel in hoofdzaak benutten voor onbeschermd opslag van goederen;
- voor de overige bedrijven indien vanwege de omvang van het bouwperceel dan wel de in acht te nemen afstanden tot de openbare weg en de zijdelingse perceelgrens niet kan worden voldaan het bepaalde in lid 2 onder e. (parkeren en bevoorraden op eigen terrein) tot een minimaal bebouwingspercentage voor de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 35 %.

Voor het bepalen van een indicatie van het aantal parkeerplaatsen worden de kencijfers uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van het CROW als toetsingskader gehanteerd. De toepassing van de kencijfers vindt met in achtneming van de aard en omvang van het bedrijf plaats.

Maatschappelijk en economisch draagvlak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt op een ruimtelijk plan inspraak verleend. Geen inspraak hoeft te worden verleend voor ondergeschikte aanpassingen van vast gesteld beleid. De herziening van de planregels valt binnen deze bepaling.

De economische uitvoerbaarheid voor de aanleg van bedrijventerrein is bij de vaststelling van het bestemmingsplan (17 september 2007) gegarandeerd. De herziening heeft geen financiële gevolgen, maar leidt wel tot verbetering van de verkoopbaarheid.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro vindt overleg plaats met de provincie en het waterschap. Ter voldoening aan het bepaalde in dit artikel is bij brief van 17 maart 2009 het voornemen tot herziening kenbaar gemaakt aan de provincie. De provincie heeft een redelijke termijn voor reactie gekregen maar heeft niet formeel gereageerd.

Op basis van het nieuwe beleid in het ontwerp voor de provinciale Verordening Ruimte wordt geconcludeerd dat de aan de herziening ten grondslag liggende keuzen kunnen worden verantwoord.

Het overleg met het waterschap is achterwege gelaten omdat de herziening geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het plangebied. In de berekening van de retentie is uitgegaan van een bebouwd oppervlak voor het bedrijventerrein van 80 %; de herziening van de planregels is daarop niet van invloed.

Partiële herziening planregels bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk- Munnikenhei

Artikel 4 Bedrijventerrein (BT)

Van lid 2 in te trekken de planregel onder a. en te vervangen door de planregel:

De grootte van het bouwperceel per bedrijf – met uitzondering van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen – mag niet minder dan 1500 m² bedragen.

Van lid 5.1. in te trekken de planregel onder a. en te vervangen door de planregel:

lid 4.1., sub b.

- *voor bedrijven die vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel in hoofdzaak benutten voor de stalling van vrachtwagens, bedrijfsvoertuigen dan wel detailhandel in auto's motorvoertuigen en boten;*
- *voor bedrijven die vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel in hoofdzaak benutten voor onbeschermde opslag van goederen;*
- *voor de overige bedrijven indien vanwege de omvang van het bouwperceel dan wel de in acht te nemen afstanden tot de openbare weg en de zijdelingse perceelgrens niet kan worden voldaan het bepaalde in lid 2 onder e. (parkeren en bevoorraden op eigen terrein) tot een minimaal bebouwingspercentage voor de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 35 %.*

Artikel 5 Bedrijfs- en woondoeleinden (B+W)

Van lid 4.1. in te trekken de planregel onder a. en te vervangen door de planregel:

de oppervlakte van het bedrijfsgebouw zal minimaal 250 m² bedragen waarbij de totale gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen maximaal 70 % van het bouwperceel mag bedragen.

Behoort bij het besluit van
de gemeenteraad van Etten-Leur
d.d. 8 december 2009
Mij bekend.
De raadsgriffier.


Drs. W.C.M. Voeten