

## Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Loon- en grondwerkbedrijf de Regt

Van: Raymond Bos

Telefoonnummer: 4354

Email: Raymond.Bos@etten-leur.nl

---

Aan de leden van de raad.

### Voorstel

1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'.
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in de bijlage Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt' en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf de Regt'.
3. Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0151LGWBDEREGT-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van het Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o\_NL.IMRO.0777.0151LGWBDEREGT-0000.dxf.

### Inleiding

Op 24 mei 2018 stuurden wij u de ontwerpkaders voor de ontwikkeling van drie locaties van het loon- en grondwerkbedrijf De Regt. De kaders zijn op 11 juni 2018 definitief geworden en hebben een planologisch-juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'. Het plangebied omvat de bedrijfslocaties aan de Attelakenseweg 10B, Donkerstraat 33 en Hanekinderstraat 41. Het loon- en grondwerkbedrijf De Regt B.V. wil haar bedrijfsvoering in Etten-Leur optimaliseren. Het bedrijf wil de vestiging aan de Donkerstraat 33 opheffen, de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw krijgen dan een woonbestemming. De bedrijfsvoering aan de Attelakenseweg 10B kan verbeterd worden door het buitenterrein uit te breiden ten behoeve van de opslag en stalling van de dagelijks benodigde materialen, voer- en werktuigen. Tevens zal de vorm van het bouwvlak veranderen zonder de totale oppervlakte van het bouwvlak te vergroten. Op de locatie aan de Hanekinderstraat 41 zullen, naast de hier gevestigde akkerbouwtak van het bedrijf, materiaal, voer- en werktuigen van de hoofdvestiging aan de Attelakenseweg 10B gestald worden die niet dagelijks gebruikt worden. Het bestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt' maakt dit

mogelijk.

De planologische procedure is gevolgd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

**Beoogd effect en evaluatie:**

Met een onherroepelijk bestemmingsplan kan het plangebied in ontwikkeling worden genomen, zoals hierboven in de inleiding is beschreven, onder de voorwaarden zoals opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

**Argumenten**

*1.1 De zienswijze is tijdig ingediend en gemotiveerd*

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt ingediend binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet de zienswijze gemotiveerd zijn. De ingediende zienswijze voldoet aan deze voorwaarden. De zienswijze is bijgevoegd.

*2.1 De zienswijze is beoordeeld*

De zienswijze is door ons beoordeeld in de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'. Conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

*3.1 De beoogde ontwikkeling is strijdig met het geldend bestemmingsplan*

De beoogde ontwikkelingen op de locaties Donkerstraat 33, Hanekinderstraat 41 en Attelakenseweg 10B zijn strijdig met de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Schoenmakershoek-Oost'.

- Volgens het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Oost' heeft de planlocatie aan de Donkerstraat 33 de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'loon- en grondwerkbedrijf'. De herziening betreft de opheffing van het agrarische bouwvlak van het loon- en grondwerkbedrijf en daarvoor in de plaats een woon- met bijhorende tuinbestemming en landschappelijke inpassing van de gronden.
- Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie aan de Hanekinderstraat 41 de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'champignonkwekerij'. De herziening betreft het opheffen van de planologische mogelijkheid voor een champignonkwekerij en daarvoor in de plaats de opslag van materiaal, voer- en werktuigen van het loon- en grondwerkbedrijf en landschappelijke inpassing van de locatie.
- Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie aan de Attelakenseweg 10B ter plaatse van de uitbreiding de bestemming 'Agrarisch'. De herziening betreft het opheffen van de agrarische bestemming en daarvoor in de plaats uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ten behoeve van opslag en stalling van dagelijkse materialen en voer- en werktuigen ten behoeve van het

bestaande loon – en grondwerkbedrijf. Tevens betreft de herziening het veranderen van de vorm van het bouwvlak zonder het bouwvlak te vergroten, alsook de landschappelijke inpassing van de locatie.

Om medewerking te kunnen verlenen moeten de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Schoenmakershoek-Oost' dus herzien worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'.

### *3.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de ontwerpvaarders*

Het bestemmingsplan voldoet aan de door uw raad vastgestelde ontwerpvaarders voor het bestemmingsplan. Voor de toetsing verwijzen wij u naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan Loon- en grondwerkbedrijf De Regt aan de kaders'.

### *3.3 De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad*

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ambtshalve zijn er evenmin wijzigingen doorgevoerd. De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

### *3.4 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen.*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog te worden vastgesteld. Een analoge versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Mocht er een verschil bestaan tussen het digitale exemplaar en het analoog vastgestelde bestemmingsplan dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

### **Alternatieven/varianten**

Er zijn geen alternatieven. Het bestemmingsplan past binnen de ontwerpvaarders van de raad. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in zorgvuldig overleg met de initiatiefnemer en met inachtneming van de betrokken belangen van de omgeving. De provincie en het waterschap zijn akkoord. In feite kan ook de omgeving zich achter het bestemmingsplan scharen. De omgeving van de Hanekinderstraat heeft moeilijkheden met de bestaande verkeersonveiligheid. Het bestemmingsplan verandert daaraan niets. En eventuele verkeersbesluiten/-maatregelen hoeven met dit bestemmingsplan niet genomen te worden. Dat speelt in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet. Wij achten die echter ook niet nodig, gelet op die goede ruimtelijke ordening. De

omwonenden hebben geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Uiteindelijk is één zienswijze ingediend, vanwege een nieuwe in- en uitrit aan de Attelakenseweg 10B.

Geen medewerking verlenen betekent bovendien dat geen invulling kan worden gegeven aan drie à vier bouwkavels Schoenmakershoek. Daarnaast liggen binnen dezelfde hindercontour van het agrarisch bedrijf van De Regt, locatie Donkerstraat 33 nog drie potentiële gemeentelijke bouwkavels. Maar die vallen ook binnen de hindercontour van het agrarisch bedrijf van De Ceuster aan de Donkerstraat 29. Deze kavels kunnen pas worden benut nadat beide contouren zijn opgeheven. Met de uitvoering van dit voorstel wordt in ieder geval ook voor die andere kavels alvast de hindercontour van de bedrijfsvoering van De Regt, Donkerstraat 33 opgeheven.

### **Kanttelingen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen en risico's te benoemen.

### **Toelichting**

#### *Financieel*

Voor het bestemmingsplan zijn leges verschuldigd. Door omzetting van de bestemming van Donkerstraat 33 in een woonbestemming wordt de hindercontour op Schoenmakershoek-Oost als gevolg van de bedrijfsvoering van De Regt opgeheven. Als gevolg daarvan kan dan alsnog invulling worden gegeven aan drie à vier bouwkavels (in eigendom van onze gemeente). Het gaat om circa 2.207 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond (dus zonder openbaar gebied). Los van de positieve gevolgen voor het algemeen volkshuisvestingsbelang en het belang van een betere stedenbouwkundige afronding van de wijk Schoenmakershoek, betekenen deze extra gemeentelijke bouwkavels gemeentelijke inkomsten.

#### *Juridisch*

Met uitzondering van de gebruikelijk af te sluiten overeenkomsten, zijn er geen bijzondere juridische aspecten.

#### *Personeel*

De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd binnen de reguliere personele bezetting.

### **Duurzaamheid**

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, ecologische of sociale invalshoek te bekijken maar bij ontwikkelingen met een impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde. Dit vraagt om een vernieuwende, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit.

#### *People*

De bedrijfsoptimalisatie is van belang voor de toekomst van het bedrijf. Het bedrijf heeft echter niet alleen het economisch belang voor ogen gehad. Met de omgeving is in dialoog gegaan over hun wensen en bezwaren. Dit heeft geleid tot mitigerende maatregelen om de hinder van het bedrijf aan de Attelakenseweg 10B voor de omgeving zoveel als mogelijk te beperken. Voor de locatie aan de Hanekinderstraat 41 betekent dit dat zich hier geen volwaardig loon- en grondwerkbedrijf mag vestigen, slechts de opslag en stalling van materiaal van het loon- en grondwerkbedrijf binnen de bestaande opstallen. Bovendien betekent de sanering van de bedrijfslocatie aan de Donkerstraat 33 dat woonkavels uitgegeven kunnen worden binnen het stedelijk gebied van Etten-Leur (in woonwijk Schoenmakershoek-Oost).

### *Planet*

De planeet profiteert weinig van de bedrijfsoptimalisatie. Hoogstens heeft het een efficiënter gebruik van de (landbouw-)voertuigen en daarmee van brandstof tot gevolg. Wel worden de locaties met passende natuur beplant.

### *Profit*

De Regt is een groot bedrijf in deze sector. Met de bedrijfsoptimalisatie is de toekomst van het loon – en grondwerkbedrijf verzekert en daarmee ook van werkgelegenheid.

### **Planning**

Uw vaststellingsbesluit wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Communicatie en participatie**

Voor besluitvorming

#### *Communicatie met deskundigen en overheidsinstanties*

Intern is overleg gepleegd met de betrokken vakdisciplines van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap. Zij kunnen met voorliggend bestemmingsplan instemmen. Extern hebben het waterschap en de provincie eveneens ingestemd met het bestemmingsplan. Brabants landschap heeft de landschapsplannen opgesteld.

#### *Externe communicatie*

Met de initiatiefnemer heeft voortdurend overleg plaatsgehad over de planologische, milieutechnische, landschaps- en natuuraspecten van de beoogde planherziening. Naar aanleiding hiervan zijn de ontwikkelingen afgebakend, rekening houdende met de omgeving en de genoemde aspecten. Vervolgens heeft de omgevingsdialoog plaatsgehad. Met omwonenden aan de Hanekinderstraat is daarna nog veelvuldig overleg gevoerd over verkeersveiligheid.

### *Participatie*

De directe omgeving is in een vroeg stadium betrokken bij het planproces en de planvorming. De initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd in zgn. omgevingsdialogen. De omgeving van de Attelakenseweg kan zich veelal vinden in de ontwikkeling. De omgeving van de Hanekinderstraat heeft ook na de omgevingsdialoog hun wensen kenbaar gemaakt. Dit heeft niet geleid tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan.

### Na besluitvorming

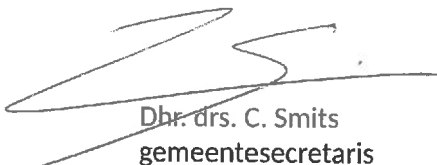
Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. De initiatiefnemer wordt persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit.

### **Bijlagen**

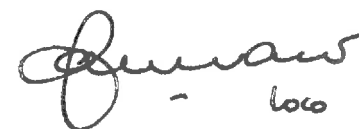
- Ontwerpraadsbesluit
- Zienswijze geanonimiseerd
- Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'
- Toetsing bestemmingsplan aan ontwerpkaders
- Bestemmingsplan (IDN: NL.IMRO.0777.0151LGWBDEREGT-3001)

Etten-Leur, 14 juli 2020

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits  
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries  
burgemeester