

Bijlage 1

Beleidsregels aan huis gebonden beroepen

Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In deze toelichting wordt uiteengezet hoe de gemeente Etten-Leur invulling geeft aan de juridische regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

1. Rechtstreeks toegestane beroepen

De rechtspraak heeft bepaald dat een vrij beroep in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Het uitoefenen van een vrij beroep is dan ook, zonder enige vorm van discussie, een aan huis gebonden beroep, conform de geldende bestemmingsplannen. Maar wat zijn nu 'vrije beroepen'? De Kamer van Koophandel definieert een **vrij beroepsbeoefenaar** als volgt: iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen. Naar aanleiding van de lijst van de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Etten-Leur een lijst met beroepen samengesteld:

- adviseur
- advocaat
- accountant/administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
- computerservice (systeembouw, analyse, webdesign e.d.)
- decorateur/etaleur
- dierenarts
- edelsmid
- fotograaf/cameraman
- glasblazer
- hondenverzorger (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- illustrator/vormgever
- instrumentenmaker
- interim-medewerker
- internetwinkel (slechts kantoor)
- journalist
- kapper (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- kinderopvang/buitenschoolse opvang
- kleermaker/kledinghersteller
- kunstenaar
- lijstenmaker
- makelaar
- manicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- masseur (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- medische en paramedische beroepen (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- nagelstyliste (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- notaris
- ontwerper
- organisatieadviseur
- pedicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- pottenbakker
- redacteur

- registeraccountant
- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige
- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

2. Overige beroepen en bedrijven

Naast de in onderdeel 1 genoemde beroepen is de gemeente Etten-Leur van mening dat er nog enkele beroepen en bedrijven zijn die, in principe, wanneer deze aan enkele voorwaarden voldoen, ook rechtstreeks in of bij de woning toelaatbaar zijn. Het gaat om de volgende beroepen:

- autorijschool
- bloemschikker
- kleinmeubelmaker/stoffeerder
- cursus/bijbscholing/workshop (kleinschalig)

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
2. de werkzaamheden vormen geen overlast voor de omgeving (denk hierbij met name aan geluids- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in een woonomgeving.

- glazenwasser
- schoorsteenveger
- hovenier
- timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stucadoor en dergelijke.

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters
3. voor bijgebouwen (met uitzondering van de bestemmingsplanmogelijkheden voor extra 50 m² voor een praktijkruimte);
4. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

Bovenstaande opsommingen zijn ook niet uitputtend bedoeld. Indien een verzoek niet voorkomt in deze opsommingen, maar gelijk te stellen is aan één van de genoemde beroepen/bedrijven en voldoet aan de bovengenoemde criteria, is het beroep of bedrijf in principe ook rechtstreeks toegestaan in of bij de woning.

3. Welke beroepen/bedrijven vallen in elk geval niet onder een aan huis gebonden beroep?

Het mag duidelijk zijn dat in ieder geval die beroepen/bedrijven die niet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria, niet passend zijn bij de woonfunctie en niet passend zijn in de woonomgeving. Maar indien een beroep of bedrijf ook niet binnen onderdeel 1 of 2 te scharen valt, is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

- afhaalgelegenheid voor eten en/of drinken
- autoreparateur
- cateringbedrijf
- fokkerijbedrijf
- groothandel (indien er sprake is van opslag)
- grootmeubelmaker
- koeriersbedrijf
- scooterreparateur
- verzorgende (kapper, schoonheidsspecialiste e.d.) of (para)medische (huisarts, masseur e.d.) beroepen met meer dan één behandelstoel/-tafel
- wasserette/wasserij
- categorie 3-bedrijven conform de lijst van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'

Bijlage 2

Akoestische notitie nieuwbouw Kasteellaan

Akoestische notitie: nieuwbouw Kasteellaan

Het voornemen is om aan de Kasteellaan 3 nieuwe woningen te bouwen. De nieuw te bouwen woningen liggen vanwege het wegverkeer in de geluidszone van de Ambachtlaan. Wanneer een bestemmingsplan herzien wordt voor de bouw van nieuwe woningen is er sprake van een 'nieuwe situatie'. Derhalve moet de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai te worden berekend. Er dient rekening te worden gehouden met de in de toekomst te verwachten geluidsbelasting. De geluidsbelasting voor het jaar 2022 is bepaald. De verwachting is dat in de toekomst 3.500 motorvoertuigen over de Ambachtlaan gaan rijden.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt conform art. 82 van de Wet geluidhinder 48 dB. Ontheffing is mogelijk, afhankelijk van de situatie ter plaatse. Voor nieuw te bouwen woningen in het stedelijke gebied geldt conform art. 83, 2de lid Wet geluidhinder een maximale ontheffingwaarde van 63 dB.

De berekening van de geluidsbelasting is uitgevoerd volgens Standaard rekenmethode II van het "Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2012". Hierbij is gebruik gemaakt van het computerprogramma Geomilieu (V2.02).

Alvorens de berekende gevelbelasting wordt getoetst aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden is conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een correctie toegepast. Voor wegen met een toegestane rijsnelheid van minder dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB(A).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gevelbelasting inclusief aftrek vanwege de Ambachtlaan maximaal 32 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Figuur 1 geeft een overzicht van het computersimulatiemodel met de berekeningsresultaten.

17 september 2012

Johan Hermus,
Medewerker geluid.



Bijlage 3

Eindverslag overleg en inspraak
voorontwerpbestemmingsplan Attelaken

Eindverslag overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Attelaken
--

Inleiding

In de periode van 18 oktober t/m 28 november 2012 heeft plaatsgevonden het wettelijk overleg over het voorontwerp bestemmingsplan Attelaken.

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

- Provincie Noord Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- ProRail
- Gasunie
- Waterleidingsmij.

Gelijktijdig met het overleg vond ter voldoening aan de gemeentelijke inspraakverordening inspraak plaats. De inspraak is bekend gemaakt via de Etten-Leurse Bode van 17 oktober 2012, brieven aan alle eigenaren in het plangebied, brieven aan de Industriële Kring Etten-Leur en MKB Etten-Leur alsmede via mailbericht aan bedrijven en particulieren die zich in een eerder stadium hebben gemeld via email om op de hoogte te worden gesteld van de diverse stappen in het planproces.

In dit eindverslag zijn de resultaten van het overleg en de inspraak en de beoordeling daarvan opgenomen.

Overleg

Provincie Noord Brabant (brief van 5 november 2012)

Geen opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta (brief van 27 november 2012)

Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf verantwoording af te leggen ten aanzien van de retentie bij de nieuwbouw aan de Kasteellaan 21.

Het waterschap verzoekt om aan de bestemmingsomschrijving voor de bestemming "Tuin" toe te voegen de functies water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Oordeel

Aan alle opmerkingen wordt tegemoet gekomen.

Conclusie

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt aan pagina 37 de volgende tekst toegevoegd.

Het bestemmingsplan bevat een herontwikkeling op het perceel Kasteellaan 21. Indien als gevolg van nieuwbouw meer 2000 m² extra verhard oppervlak wordt toegevoegd dient te worden voorzien in retentie op eigen terrein. De herontwikkeling bevat slechts 1000 m², waarvan slechts een deel wordt bebouwd of verhard. De aanleg van retentie kan achterwege blijven.

Aan de bestemming “Tuin” worden aan de omschrijving toegevoegd de functies water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gasunie (e-mail van 26 november 2012)

De Gasunie verzoekt om op de planverbeelding de gasleiding plus belemmeringenstrook af te stemmen op de nieuwe situatie van leiding Z-527-15.

De gasleiding is opgenomen via een dubbelbestemming. De Gasunie verzoekt de planregels voor deze bestemming zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming “Leiding-Gas” bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere (dubbel)bestemmingen voorrang krijgt. In de planregels is opgenomen een afwijkingsmogelijkheid voor bouwen. Deze regeling is volgens de Gasunie in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Daarbij verwijst de Gasunie naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201105839/1/R3) van 9 mei 2012, rechtsoverweging 2.8.3). Gelet hierop verzoekt de Gasunie om de regeling in artikel 19.3 aan te passen (zie conclusie). De Gasunie verzoekt tevens artikel 19.4.1 onder a. aan te passen (zie conclusie).

Oordeel

Aan alle opmerkingen wordt tegemoet gekomen.

Conclusie

In het ontwerp bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen aangebracht:

1. de bestemming en belemmeringenstrook worden afgestemd op de nieuwe situatie van de leiding Z-527-15;
2. aan artikel 19 wordt toegevoegd een regeling waarbij aan de bepalingen horende bij de dubbelbestemming “Leidingen-Gas” voorrang wordt toegekend ten opzichte van bepalingen van andere (dubbel) bestemmingen (bijvoorbeeld: in geval van strijdigheid met bepalingen van andere bestemmingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór op de bepalingen die volgens de artikelen horende bij de (dubbel)bestemming voor de desbetreffende gronden eveneens van toepassing zijn).
3. in de planregels wordt artikel 19.3 als volgt aangepast: [...] indien de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad, geen kwetsbare objecten worden toegelaten en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
4. in de planregels wordt artikel 19.4.1 onder a. als volgt aangepast: het aanbrengen/**rooien** van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en **bomen**.

Inspraak

Maas – Jacobs (e-mail van 25 oktober 2012)

Maas Jacobs verzoekt de goot- en de bouwhoogte voor nieuwbouw van een tweekapper op het perceel Kasteellaan 21 te verhogen tot resp. 3.80 en 9.50 meter.

Oordeel

In het overleg met bewoners op 8 mei 2012 heeft Maas Jacobs richting de bewoners van het pand Groenstraat 2 de bereidheid uitgesproken om de nieuwbouw voor een tweekapper af te stemmen op de bestaande woningen. Bij deze woningen loopt de kap aan de achterzijde door tot voorbij de verdiepinglaag.

In het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat de goothoogte aan de achterzijde 3 meter bedraagt. De bouwhoogte is bepaald op 9 meter. Deze hoogtes zijn ontleend aan de bestaande bebouwing. Aanpassing van goot- en bouwhoogte vindt alleen plaats op basis van overeenstemming met de bewoners van het pand Groenstraat 2.

Conclusie

Zolang tussen Maas Jacobs en de bewoners van het pand Groenstraat 2 geen overeenstemming wordt bereikt over de goot- en bouwhoogte, blijft de regeling voor de goot- en bouwhoogte voor de tweekapper op het perceel Kasteellaan 21 onverkort gehandhaafd.

Th. Everaers, Klompenmakerstraat 7 (e-mail van 26 november 2012)

De heer Everaers verzoekt de dubbelbestemming "Archeologie-Waarde 2" te schrappen voor zijn perceel. De dubbelbestemming is alleen van toepassing bij bouwwerken of grondwerkzaamheden met een omvang van 1000 m². De heer Everaers wijst erop dat in de praktijk deze situatie zich niet voordoet. Hij wijst er bovendien op dat bij de bouw van de woning de grond tot 1 meter diep is verstoord.

Oordeel

De stelling van de heer Everaers wordt onderschreven. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.

Conclusie

In het ontwerp bestemmingsplan wordt geen dubbelbestemming "Archeologie- Waarde 2" meer toegekend aan de percelen Klompenmakerstraat 7 t/m 15, een deel van het perceel Lange Brugstraat 118 en een deel van de begraafplaats.

T. Berden, Pas Buiten 15 (e-mail van 27 november)

De opmerkingen van de heer Berden heeft betrekking op bouwmogelijkheden op zijn perceel aan de zijde van Pas Buiten. Een opmerking over het bebouwingspercentage is na verstrekking van informatie ingetrokken.

Oordeel

Aan de opmerking over de bouwmogelijkheden in de achtertuin van Pas Buiten 15 wordt tegemoet gekomen. De bouwregels worden in overeenstemming gebracht met de regels in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

De begrenzing van de bestemming "Tuin" op het perceel Pas Buiten 15 wordt aan de zijde van de Ambachtlaan beperkt tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Asselbergs & Klinkhamer namens H. Dekkers eigenaar Klompenmakerstraat 10 (brief van 28 november 2012)

Asselbergs & Klinkhamer verzoekt te bevestigen dat de regels in het voorontwerp bestemmingsplan "Attelaken" geen beperking vormen voor het gebruik van het perceel Klompenmakerstraat 10 als bedrijfsperceel overeenkomstig de inhoud van de brief van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2012.

Oordeel

De heer Dekkers heeft in eigendom het perceel Klompenmakerstraat 10. Op dit perceel staat een woning. Deze woning is als bedrijfswoning gebouwd en hoort planologisch bij het bedrijfspand Leerlooierstraat 10. Dit perceel is in eigendom bij derden. Het gebruik van de bedrijfswoning zonder binding aan het bedrijfspand is in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid was tot voor kort opgeheven via een arbeidscontract. De heer Dekkers heeft een andere woning gekocht en verzocht de beperking voor het gebruik als bedrijfswoning op te heffen. De verkoop van de woning aan iemand werkzaam in het pand Leerlooierstraat 4 ligt namelijk niet direct voor de hand. Aan dit verzoek is is niet tegemoet gekomen, wel werd aan hem in een brief van 12 januari 2012 het volgende geschreven.

Wij stellen vervolgens vast dat het perceel Klompenmakerstraat 10 overeenkomstig de regels in het bestemmingsplan "Attelaken" als bedrijfsperceel in de markt kan worden gezet. Volgens de regels van dit plan bedraagt de minimale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen 200 m². Deze oppervlakte kan volgens ons met inachtneming van de andere bouwregels op het perceel worden gerealiseerd (de verplichte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag ook in twee lagen worden gerealiseerd). Onder bedrijfsactiviteit valt ook zakelijke dienstverlening; u kunt het pand/perceel ook aanbieden voor kantoordoeleinden zij het dat wel een beperkte uitbreiding (ca. 40 m²) nodig is om aan de oppervlakenorm te kunnen voldoen. Kortom: er zijn voldoende mogelijkheden om het perceel binnen de bedrijfsbestemming te verkopen.

De intentie is om het gebruik van het pand Klompenmakerstraat 10 als bedrijfswoning of bedrijfspand te vergroten om zodoende het gebruik van het pand als burgerwoning zonder bedrijfsbinding in een gebied met de bestemming "bedrijventerrein" te voorkomen. Dit past niet in de regels voor zuinig en duurzaam grondgebruik. De omzetting naar burgerwoning kan bovendien nadelig zijn voor omringende bedrijven.

Op verzoek van Asselbergs & Klinkhamer heeft een toets aan de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan plaats gevonden.

De volgende regels zijn voor de toets relevant:

1. artikel 3.1 onder k.: ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is tevens wonen in een bedrijfswoning toegestaan en
artikel 3.2.3 onder a.: bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", waarbij geldt dat per aanduiding maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
2. artikel 3.2.1.: de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 900 m² en niet meer dan 7000 m²;
3. artikel 3.2.2 onder c.: de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen op een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 200 m² bij bouwpercelen met een bedrijfswoning of 25 % van de oppervlakte van bouwpercelen zonder bedrijfswoning;
4. artikel 2.1.15: de oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Ad 1.

In de planregels van het geldende bestemmingsplan "Attelaken" is een bepaling opgenomen over de koppeling tussen bedrijfswoning en bedrijfspand. Deze koppeling is ook in het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen, zij het dat de koppeling op de planverbeelding via een aanduiding nader is gespecificeerd. Het voorontwerp bestemmingsplan kent dus een aanvullende regeling waarbij de koppeling tussen de bedrijfswoning op het perceel Klompenmakerstraat 10 en het bedrijfspand op het perceel aan de Leerlooierstraat 4 op de planverbeelding herkenbaar is gemaakt. Planologisch vormen beide percelen één geheel met de beperking tot de bouw van één bedrijfswoning. De aanduiding op de planverbeelding vormt geen belemmering voor de optie zoals beschreven in de brief van 12 januari 2012.

Ad 2.

De regeling voor de minimale perceelsomvang is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het perceel Klompenmakerstraat 10 is ongeveer 850 m² groot en wijkt af van de minimale maat. In het geldende bestemmingsplan kan met toepassing van de 10 %-regeling worden afgeweken van deze maat; ook in het voorontwerp bestemmingsplan is de 10 %-regeling opgenomen. Met toepassing van deze regeling voldoet de omvang van het perceel Klompenmakerstraat aan de regels in het bestemmingsplan. Het perceel Leerlooierstraat 4 heeft een omvang van 1071 m² en voldoet aan de regeling.

De regeling voor de minimale perceelsomvang blijft gehandhaafd om het karakter van werklocatie te behouden.

Ad 3 en 4.

De regel over de minimaal oppervlakte voor bedrijfsbebouwing in het voorontwerp bestemmingsplan is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De minimale oppervlakte bedraagt 200 m². De regeling in het voorontwerp bestemmingsplan voor de wijze van meten van een oppervlak van een gebouw is ontleend aan de landelijke RO-standaarden. Afwijken van deze standaarden is niet toegestaan. De regeling is gerelateerd aan het grondoppervlak.

In de brief van 12 januari 2012 is geschreven dat naast de bedrijfswoning op het perceel Klompenmakerstraat 10 nog bedrijfsbebouwing van minimaal 200 m² kan worden gerealiseerd. De oppervlakte kan alleen worden bereikt bij stapeling. Uitgaande van de redactie voor de wijze van meten bedraagt het minimaal grondoppervlak slechts 100 m² en daarmee wordt afgeweken van de regeling voor het minimaal oppervlak aan bedrijfsbebouwing.

Bij stapeling moet de oppervlakte worden gerelateerd aan het bedrijfsvloeroppervlak.

Om te bereiken dat bij de woning Klompenmakerstraat 10 toch bedrijfsbebouwing kan worden gebouwd, is het voorstel om een afwijkingsregeling in het ontwerp bestemmingsplan toe te voegen. De afwijkingsregel moet het onder voorwaarden mogelijk maken om de minimale omvang voor de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van 200 m² om te zetten in een minimale omvang voor het bedrijfsvloeroppervlak van 200 m².

De afwijkingsregel geldt zowel voor de optie om bij de woning Klompenmakerstraat 10 alsnog bedrijfsbebouwing te realiseren als voor de optie om het gebruik van woning om te zetten in bedrijfspand. In het laatste geval wordt het minimale bebouwingspercentage van 25 % voor het grondoppervlak omgezet naar een minimale omvang voor het bedrijfsvloeroppervlak van 25 %. Indien de woning wordt omgezet in een bedrijfsbestemming ligt het voor de hand om de aanduiding die de bouw van bedrijfswoning toestaat van de planverbeelding te verwijderen.

Conclusie

In het ontwerp bestemmingsplan wordt opgenomen een de regeling voor de omzetting onder voorwaarden van de minimale oppervlakte voor bebouwing naar een minimale bedrijfsvloeroppervlakte.

Etten-Leur, 8 januari 2013

Bijlage 4

Raadsbesluit en raadsvoorstel,
inclusief notitie
‘Beoordeling zienswijzen ontwerp
bestemmingsplan Attelaken’

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013, met overneming van de daarin vermelde motieven;

overwegende, dat:

- het ontwerp-bestemmingsplan "Attelaken" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen tot en met 3 april 2013;
- tegen het ontwerp-bestemmingsplan vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de ingediende zienswijzen deels aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerp-plan;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de volgende personen/instanties/bedrijven ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan "Attelaken"
 - SBO ZPP namens de heer M. Kleemans, Klompenmakerstraat 8;
 - IMZA, Leerlooierstraat 4;
 - de heer A. van Daelen, Klompenmakerstraat 13;
 - de heer A. Meester, Klompenmakerstraat 15;
 - de heer J. Vermunt en mevrouw J. Vermunt-Haest, Attelakenseweg 10;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen verwoord in de bijlage "Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Attelaken";
3. het bestemmingsplan "Attelaken" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0015ATTELAKEN-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0015ATTELAKEN.3001.dxf. waarbij de wijzigingen betrekking hebben op:
 - a. het aanpassen van de planverbeelding door het toekennen van de bestemmingen "Gemengd" en "Tuin" aan het perceel Klompenmakerstraat 10 alsmede het verwijderen van de aanduiding "bedrijfswoning" voor het perceel Leerlooierstraat 4 overeenkomstig de bij dit besluit horende tekening;
 - b. het schrappen van de artikelen 3.3. onder b en 3.6.1;
 - c. het aanpassen van artikel 3.5.5 in: de bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoor in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 200 m² per kantoorunit;
 - d. het aanpassen van artikel 27.3 onder a in: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in de planregels opgenomen artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen aan te passen, indien deze wettelijke regelingen na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gewijzigd;

4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grond-exploitatiewet) vast te stellen voor het plangebied "Attelaken".

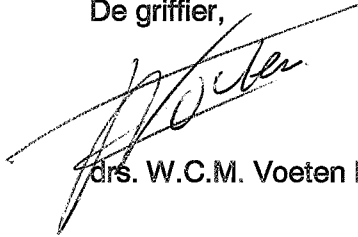
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering

van 11 JUN 2013

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,



drs. W.C.M. Voeten MBA.



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
F: 076 5033 880
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Aan de leden van de raad

Kenmerk : 20130408\JV\0007
Contactpersoon : J. Verbraaken
Afdeling : GO
Doorkiesnummer : 4431
Onderwerp : aanbieden voorstel

Etten-Leur, 23 april 2013

Geachte leden van de raad,

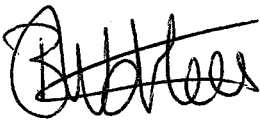
Bijgaand bieden wij u aan het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Attelaken".

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de woonwerklocatie kan worden beschikt over een actuele regeling voor gebruik en bouwen. Deze regeling is tevens elektronisch raadpleegbaar.

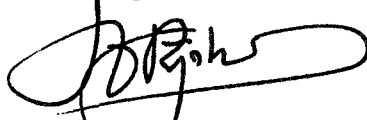
Nadere informatie kunt u inwinnen bij de heer J. Verbraaken (076 5024431 of jos.verbraaken@etten-leur.nl).

Wij verzoeken u dit voorstel in behandeling te nemen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
De secretaris, De burgemeester,



Mw. B.W. Silvis-de Heer.



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Bijlagen:

- raadsvoorstel
- ontwerp-raadsbesluit
- ingekomen zienswijzen
- notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Attelaken"
- ontwerp-bestemmingsplan "Attelaken" met bijlagen

Openingstijden Stads Kantoor Etten-Leur:

Zonder en met afspraak: ma t/m vrij 9.00 uur - 12.00 uur en ma 17.00 uur - 19.00 uur.

Uitsluitend op afspraak: ma t/m vrij 12.00 tot 17.00 uur .

Datum raadsvergadering :

Agenda nr. : [nr.]

Onderwerp : bestemmingsplan "Attelaken"

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. de volgende personen/instanties/bedrijven ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan "Attelaken"
 - SBO ZPP namens de heer M. Kleemans, Klompenmakerstraat 8;
 - IMZA, Leerlooierstraat 4;
 - de heer A. van Daelen, Klompenmakerstraat 13;
 - de heer A. Meester, Klompenmakerstraat 15;
 - de heer J. Vermunt en mevrouw J. Vermunt-Haest, Attelakenseweg 10;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen verwoord in de bijlage "Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Attelaken"
3. het bestemmingsplan "Attelaken" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0015ATTELAKEN-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0015ATTELAKEN.3001.dxf.;
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grond-exploitatiewet) vast te stellen voor het plangebied "Attelaken".

Inleiding

In uw vergadering van 16 juni 2011 stemde uw raad in met de beleidsnotitie "Herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen en woonwerklocaties". De notitie is opgesteld voorafgaand aan de herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Vosdonk, Zwartenberg en de woonwerklocatie Attelaken. De bestemmingsplannen voor deze gebieden dienen periodiek te worden herzien en elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Uw raad stelde al eerder vast nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Vosdonk en Zwartenberg.

Thans bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Attelaken". Het bestemmingsplan bevat een geactualiseerde regeling voor de woonwerklocatie in het noordoosten van onze gemeente. In het plan is de randbebouwing meegenomen. De regeling legt vooral de bestaande situatie en rechten vast. Een uitzondering vormt het perceel Kasteellaan 21. Het ontwerp-bestemmingsplan bevat de bouwtitel voor de bouw van drie woningen op het achterterrein. Over de bouw van deze woningen heeft overleg plaats gevonden met omwonenden.

Eerder heeft u kennis kunnen nemen van het voorontwerp bestemmingsplan en de resultaten van de inspraak en het wettelijk overleg met o.a. de provincie en het waterschap (zie onze brieven van 12 oktober 2012 en 11 januari 2013).

Ter voldoening aan de wettelijke plicht is op 20 februari 2013 het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt in Staatscourant, Etten-Leurse Bode en op de gemeentelijke website.

Naast de terinzagelegging van een papieren exemplaar in het formatiecentrum kon het ontwerp plan worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijke-plannen.nl). Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect en evaluatie : een actueel toetsingskader voor gebruik en bouwen.

Argumenten

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

Een zienswijze komt alleen voor behandeling in aanmerking als deze wordt verzonden binnen de periode van terinzagelgging van het ontwerp-bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen voldoen aan dit vereiste. Bovendien zijn alle zienswijzen gemotiveerd. Daarmee wordt voldaan aan de andere voorwaarde voor ontvankelijkheid.

2.1 *De zienswijzen zijn beoordeeld.*

De zienswijzen zijn door ons beoordeeld. Voor ons standpunt ten aanzien van de zienswijzen verwijzen wij naar bijgevoegde notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Attelaken". Wij stellen voor om deels tegemoet te komen aan de zienswijzen van SBO ZPP namens de heer Kleemans, IMZA en de heer Van Daalen alsmede de zienswijze van de heer en mevrouw Vermunt. De zienswijze van de heer Meester geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan.

3.1 *Wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan dienen door uw raad te worden vastgesteld.*

Uw raad dient wijzigingen in het bestemmingsplan expliciet vast te stellen. Uit de beantwoording van de zienswijzen komen de volgende wijzigingen voort:

- op de planverbeelding wordt de bestemming voor het perceel Klompenmakerstraat 10 veranderd in de bestemmingen "Gemengd" en "Tuin" en wordt aan het perceel een bouwvlak voor de woning toegekend overeenkomstig de bij het raadsbesluit horende tekening;
- op de planverbeelding wordt de aanduiding "bedrijfswoning" voor het perceel Leerlooierstraat 4 verwijderd;
- in de planregels wordt de afwijkingsregeling in artikel 3.3. onder b. geschrapt;
- in de planregels wordt artikel 3.5.5. onder b. aangepast in: de bedrijfsvloer-oppervlakte van een kantoor in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 200 m² per kantoorunit;
- in de planregels wordt de wijzigingsregeling in artikel 3.61 geschrapt.

Ambtshalve wordt voorgesteld om artikel 27.3 onder a. aan te passen in:

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in de planregels opgenomen artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen aan te passen, indien deze wettelijke regelingen na de inwerktreding van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

3.2 *De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.*

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad.

3.3 *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 vastgesteld te worden. Een analoge versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het digitale plan zal na vaststelling worden gepubliceerd op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er verschil bestaan tussen het digitaal en het analoog vastgestelde bestemmingsplan dan gaat het digitale exemplaar voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en zal de hiervoor geschetste situatie zich dan ook niet voordoen.

4.1. *Vanwege de aard van het bestemmingsplan is de grondexploitatieregeling niet van toepassing.*

Het bestemmingsplan "Attelaken" biedt een actueel kader voor een bestaand gebied. Met uitzondering van de regeling voor het perceel Kasteellaan 21 zijn in het bestemmingsplan geen nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden opgenomen op grond waarvan toepassing gegeven moet worden aan de grondexploitatieregeling (kostenverhaal). De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden leiden pas tot kostenverhaal op het moment dat deze worden toegepast. Om die reden hoeft er dan ook geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld. Met betrekking tot het perceel Kasteellaan 21 zijn per overeenkomst afspraken gemaakt over de grondexploitatie.

De meeste braakliggende gronden op Attelaken zijn eigendom van een ontwikkelaar. De gemeente heeft zelf alleen nog maar een perceel aan de zuidzijde van de Pottenbakkerstraat in eigendom. Vorig jaar oktober besloot uw raad om de exploitatie van het plan "Attelaken" te sluiten en het resterende perceel onder te brengen onder de post verspreide percelen.

Overige toelichting

Financiële, juridische en personele toelichting

Financieel:	voor de herziening van verouderde bestemmingsplannen is een post opgenomen op de begroting.
Juridisch:	zie argumenten en oordeel zienswijzen.
Personeel:	onderdeel van Afdelingsplan 2013.
WMO beleid:	n.v.t.
Wijkgericht werken:	n.v.t.

Planning

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

Na zes weken vindt de formele bekendmaking plaats. Tijdens deze periode kunnen de indieners van een zienswijze beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak. Dit recht komt ook toe aan derden die zich niet kunnen vinden in de aangebrachte wijzigingen. De bekendmaking is voorzien medio augustus 2013 (na de zomervakantie).

Communicatie

1. Communicatie voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces

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

2. Communicatie na besluitvorming

- 2.1 Intern:** Afdeling Vergunning & Handhaving.
- 2.2 Extern:** indieners van zienswijzen en eigenaar Klompenmakerstraat 10

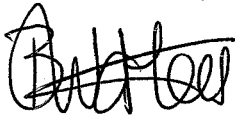
Bijlagen

- ontwerp raadsbesluit
- ontwerp-bestemmingsplan "Attelaken" met bijlagen
- ingekomen zienswijzen
- notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Attelaken"

Etten-Leur, 23 april 2013

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

De secretaris,



Mw. B.W. Silvis-de Heer.

De burgemeester,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Attelaken

Inleiding

Op 20 februari 2013 werd bekend gemaakt het voornemen tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de woonwerklocatie Attelaken. De bekendmaking vond plaats in de Staatscourant en de Etten-Leurse Bode. De bekendmaking werd tevens geplaatst op de gemeentelijke website. Op deze website kon het ontwerp bestemmingsplan worden ingezien. Daarnaast kon het ontwerp plan worden geraadpleegd op de landelijke site (ruimtelijke plannen). Een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het Stadskantoor.

In de bekendmaking is vermeld dat gedurende een termijn van zes weken een zienswijze kon worden ingediend bij de gemeenteraad (21 februari t/m 3 april 2013).

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

Ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen van:

- SBO ZZP namens de heer Kleemans wonend Klompenmakerstraat 8, bij brief van 22 maart 2013 (ontvangen op 25 maart);
- IMZA, de heer V. Hut kantoorhoudend Leerlooierstraat 4, bij brief van 22 maart 2013 (ontvangen op 26 maart);
- de heer A. van Daelen wonend aan de Klompenmakerstraat 13, bij brief van 24 maart 2013 (ontvangen op 2 april);
- de heer A. Meester wonend aan de Klompenmakerstraat 15, bij brief van 29 maart 2013 (ontvangen op 2 april);
- de heer en mevrouw Vermunt, wonend Attelakenseweg 10, bij brief van 2 april 2013 (ontvangen op 4 april).

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

Beantwoording zienswijzen

Zienswijzen van SBO ZPP namens de heer Kleemans, IMZA en de heer A. van Daelen

De zienswijzen van SBO ZPP, IMZA en de heer Van Daelen hebben betrekking op het perceel Klompenmakerstraat 10. De zienswijzen worden gezamenlijk behandeld. Elke zienswijze kent een eigen benadering. Bij de samenvatting van de zienswijzen wordt om die reden aandacht besteed aan de specifieke inbreng.

Samenvatting van de zienswijzen

SBO ZPP schreef de zienswijze namens de heer Kleemans. Hij heeft een stucadoorsbedrijf aan de Klompenmakerstraat 8. Hij woont met zijn gezin bij het bedrijf. Zijn perceel grenst direct aan het perceel Klompenmakerstraat 10. Hij heeft kennis genomen van de correspondentie met de eigenaar van dit perceel. Naar aanleiding van deze correspondentie zijn in het ontwerp bestemmingsplan regels opgenomen die behoud van het pand Klompenmakerstraat 10 als bedrijfswoning of gebruik als bedrijfspand mogelijk maken.

Het ontwerp plan maakt bijvoorbeeld de bouw van een bedrijfspand in twee bouwlagen op het perceel Klompenmakerstraat 10 mogelijk. SBO ZPP is van mening dat de bouw van dit bedrijfspand op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is. De bouw van een bedrijfspand in twee bouwlagen is schadelijk voor de privacy van de bewoners van Klompenmakerstraat 8 (inkijk in de slaapkamer). Tevens heeft de bouw gevolgen voor de daglichttoetreding. De heer Kleemans vreest vermindering van de waarde van zijn eigendom.

De bouw van een bedrijfspand is vooral bedoeld om het thans strijdige gebruik van het pand Klompenmakerstraat 10 op te kunnen heffen. De vraag is of er geen andere oplossingen zijn zoals:

1. beperking van de oppervlakte van het bedrijfspand tot 100 m²
Het bedrijfspand kan dan in één bouwlaag worden gebouwd, waardoor inkijk en beperking van de daglichttoetreding kan worden voorkomen. Bebouwing in één bouwlaag sluit bovendien beter aan bij de vraag in de markt.
2. vergroten van het bouwvlak
Het perceel Klompenmakerstraat 10 grenst aan de oostzijde aan de Leerlooierstraat, aan die zijde geldt een rooilijn van 10 meter uit het openbaar gebied. Het verkleinen van deze afstand vergroot het bouwvlak en biedt meer mogelijkheden om op grotere afstand van het perceel Klompenmakerstraat 8 te bouwen.
3. accepteren van de feitelijke situatie als burgerwoning
Het pand Klompenmakerstraat 10 wordt feitelijk niet als bedrijfswoning gebruikt. Door aan het pand een bestemming burgerwoning toe te kennen, wordt het strijdig gebruik opgeheven. Het ligt namelijk niet in de lijn van de verwachting dat de huidige eigenaar een bedrijfspand bouwt. Het is de vraag of een toekomstige eigenaar daartoe over zal gaan.

Het verzoek is om deze oplossingen serieus te onderzoeken waarbij de voorkeur uitgaat naar oplossing 3. Deze oplossing sluit aan op de feitelijke situatie waarbij volgens SBO ZPP op grond van het geldende bestemmingsplan al niet mag worden gebouwd.

Tot slot merkt SBO ZPP op dat bij gebruik van het pand Klompenmakerstraat 10 als bijvoorbeeld kantoorpand de aanduiding “kantoor” op de planverbeelding moet worden toegevoegd.

De heer V. Hut, directeur van IMZA gebruikt één van de kantoorruimten in het businesscentrum aan de Leerlooierstraat 4 (Hut management is volgens het Kadaster eigenaar van het perceel). Het perceel Leerlooierstraat 4 grenst aan de noordzijde aan het perceel Klompenmakerstraat 10.

De zienswijze betreft eveneens de regeling waarbij de bouw van een bedrijfspand van 200 m² in twee bouwlagen op het perceel Klompenmakerstraat 10 mogelijk wordt gemaakt.

De heer Hut vreest inkijk als dit pand wordt gebouwd. Dit is nadelig voor zijn bedrijfsvoering, waarin privacygevoelige informatie wordt verwerkt. De heer Hut vreest verder nadelige effecten voor de daglichttoetreding. De inkijk en beperking van het daglicht leiden tot waardevermindering van het pand. De heer Hut komt met oplossingen en opmerkingen die overeenkomen met de zienswijze van SBO ZZP.

De heer Van Daelen woont Klompenmakerstraat 13. Vanuit zijn woning kijkt hij op het perceel Klompenmakerstraat 10 (vooral op het onbebouwde tuingedeelte ten oosten van het pand). Zijn zienswijze richt zich tegen de mogelijkheid om het pand Klompenmakerstraat 10 te gebruiken als bedrijfspand of bij het pand nieuwe bedrijfsbebouwing te bouwen. Hij vreest aantasting van de belangen van bewoners van omliggende woningen. Hij verwacht dat bij de bouw van bedrijfsbebouwing afstandsmaten moeten worden overschreden met nadelige gevolgen voor het uitzicht vanuit de woning Klompenmakerstraat 13. De bouw van een bedrijfspand aan de voorzijde past niet in de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing langs de Klompenmakerstraat. Om aan de bouwregels te kunnen voldoen moet de bedrijfsbebouwing worden gestapeld, deze bouwvorm is stedenbouwkundig minder wenselijk en niet fraai. Het omzetten van het gebruik van woning naar kantoor leidt tot extra parkeerdruk. Hij verzoekt de regeling die het omzetten qua gebruik of de bouw van een bedrijfspand mogelijk maken te schrappen en handhavend op te treden ten aanzien van het afwijkend gebruik van de woning Klompenmakerstraat 10.

De heer Van Daelen constateert dat het ontwerp bestemmingsplan een aangepaste omschrijving van bedrijfswoning kent. Hij vraagt zich af of dit de definitieve omschrijving is.

Regeling ontwerp bestemmingsplan (d.d. 13 februari 2013)

In het ontwerp bestemmingsplan is aan het perceel Klompenmakerstraat 10 de bestemming “Bedrijventerrein” toegekend. Op het perceel staat een bedrijfswoning die planologisch hoort bij het bedrijfspand Leerlooierstraat 4. Vanwege deze planologische koppeling geldt de aanduiding “bedrijfswoning” voor beide percelen.

Een bedrijfswoning mag alleen worden gebruikt voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting ter plaatse gerelateerd is aan de duurzame bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde volledige bedrijf en wiens hoofdkomen uit dit bedrijf afkomstig is.

In artikel 3.2.2 zijn bij de bestemming “Bedrijventerrein” regels opgenomen over de minimale oppervlakte aan gezamenlijke bedrijfsbebouwing (in een bouwlaag), namelijk 200 m² bij bedrijfskavels met bedrijfswoning en 25 % van het bouwperceel voor bedrijfskavels zonder woning.

Op grond van artikel 3.3 onder b kan met toepassing van een afwijkingsregel toestemming worden verleend voor de bouw een bedrijfshal met een minimaal bedrijfsvloeroppervlak van 200 m² (mag in meerdere bouwlagen).

Met toepassing van een wijzigingsregeling in artikel 3.6.1 kan worden afgeweken van de regel dan bij bedrijfskavels zonder bedrijfswoning het oppervlak voor bedrijfsbebouwing minimaal 25 % moet bedragen. De regeling is van toepassing als een bedrijfswoning aan de woonfunctie wordt onttrokken en wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

De planregels in artikel 3.2.2 en 3.3 onder b zijn aan het ontwerp toegevoegd naar aanleiding van een inspraakreactie van advocatenbureau Asselbergs en Klinkhamer namens de eigenaar van het pand Klompenmakerstraat 10 (familie Dekkers).

De voorgevelrooilijn aan de Klompenmakerstraat ligt op 5 meter uit het openbaar gebied. Aan de zijde van de Leerlooierstraat moet een afstand van 10 meter in acht worden genomen. De bebouwing moet 3 meter uit de perceelsgrens staan. De hoogte van bedrijfspanden bedraagt maximaal 7 meter. Parkeren en bevoorraden vindt op eigen terrein plaats.

Beantwoording

Bij de beantwoording van de zienswijzen hebben wij gekeken naar:

- a. de regeling in het geldende bestemmingsplan “Attelaken”(2001);
- b. de feitelijke situatie;
- c. de achtergronden bij de aanvullende regeling in het ontwerp bestemmingsplan “Attelaken”;
- d. een eventuele tegemoetkoming aan de zienswijzen.

ad a.

De planregels in het (nieuwe) ontwerp bestemmingsplan betreffende het minimale bebouwingspercentage of de minimale omvang voor bedrijfsbebouwing, de rooilijnen en de maten voor de afstand tot de perceelsgrens en de hoogte van gebouwen zijn onveranderd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Attelaken” (2001). Volgens het geldende bestemmingsplan hoort de woning Klompenmakerstraat 10 bij het bedrijfspand Leerlooierstraat 4. Beschouw je beide percelen als één geheel dan kan er naast de bestaande bebouwing nog volop worden gebouwd binnen de in acht te nemen bouwregels. Inkijk op naastgelegen panden of beperking van het daglicht zijn in die situatie geen weigeringsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Beschouw je beide percelen als één geheel dan mag tevens het pand Klompenmakerstraat 10 worden benut als bedrijfsruimte waaronder zelfstandig kantoor. Zelfs uitbreiding van het pand aan oost- en zuidzijde is met inachtneming van de regels voor de rooilijn en de afstand tot de perceelsgrens mogelijk.

Kortom het geldende bestemmingsplan biedt uitgaande van de planologische eenheid Klompenmakerstraat 10 – Leerlooierstraat 4 veel meer mogelijkheden dan indieners van de zienswijzen voor mogelijk houden.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag de woning Klompenmakerstraat alleen worden bewoond door iemand wiens huisvesting daar voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. In de afgelopen jaren heeft de rechter zich vele malen uitgesproken over het onderdeel “ noodzakelijk”.

Slechts in een enkel geval is hiervan sprake. In heel veel situaties bestaat er geen noodzaak om bij het bedrijf te wonen. De bedrijfskavels op Attelaken zijn vooral bedoeld voor het midden- en klein-bedrijf. Juist bij deze bedrijven is de combinatie bedrijfspand en bedrijfswoning veel gevraagd. Om de regeling beter op de praktijk te laten aansluiten is de begripsomschrijving voor bedrijfswoning aangepast (zie hiervoor bij regeling ontwerp bestemmingsplan).

ad b.

De percelen Klompenmakerstraat 10 en Leerlooierstraat 4 hebben van meet af aan verschillende eigenaren. Ons college heeft met deze privaatrechtelijke scheiding ingestemd. Aan de instemming werd wel de voorwaarde verbonden dat de woning Klompenmakerstraat 10 alleen ten dienste van het bedrijfspand Leerlooierstraat 4 mag worden benut. De bouwvergunning voor de bedrijfswoning werd echter niet verleend aan de vergunninghouder voor de bouw van het bedrijfspand maar aan een medewerker in loondienst. Dit werd gedoogd hoewel dit formeel niet in overeenstemming is met de regeling in het bestemmingsplan.

Eind 2006 werd het bedrijfspand doorverkocht aan een derde. De toenmalige eigenaar heeft nog wel een kantoorunit in dit pand, maar met de relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning werd door de doorverkoop niet groter. Vervolgens is ook de eigenaar van de woning verhuisd. Hij tracht het pand Klompenmakerstraat 10 te verkopen.

Het pand wordt momenteel verhuurd aan derden zonder binding aan één van de bedrijven in het businesscentrum Leerlooierstraat 4. Planologisch juridisch is dit gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Het strijdig gebruik valt niet onder de overgangsregeling van het nieuwe bestemmingsplan. Ons college is formeel bevoegd om actie te ondernemen om het strijdig gebruik te beëindigen. Omdat dit gebruik al jaren bekend is en wordt gedoogd, is het nog maar de vraag of dit bij de rechter stand houdt. In een van de zienswijzen wordt verzocht om handhavend op te treden. Om voornoemde reden wordt dit verzoek niet gehonoreerd.

ad c.

De kans dat het pand Klompenmakerstraat 10 wordt gekocht aan iemand die voldoet aan de eisen voor bewoning als bedrijfswoning is klein. Om de kans te vergroten dat het pand Klompenmakerstraat 10 toch nog kan worden gecombineerd met een bedrijfspand of volledig kan worden ingezet als bedrijfspand zijn in het ontwerp bestemmingsplan de artikelen 3.3 onder b (afwijking van het minimale grondoppervlak) en 3.6.1 (omzetten gebruik wonen naar bedrijf met wijziging van het percentage voor het minimale grondoppervlak) opgenomen. Beide artikelen kennen wel als voorwaarde dat de bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijfspand minimaal 200 m² moet bedragen. In de situatie van Klompenmakerstraat 10 betekent dit als snel de bouw van een bedrijfspand in twee bouwlagen. Zowel de bouw van een bedrijfspand als de omzetting van woon- naar bedrijfsfunctie kan niet worden afgedwongen. De bouwregels in een bestemmingsplan bepalen slechts wat mag worden toegelaten; van de bouwregels hoeft geen gebruik te worden gemaakt.

ad d.

In twee zienswijzen wordt voorgesteld de regeling in het bestemmingsplan af te stemmen op het feitelijk gebruik als vrijstaande woning. Dit voorstel gaat ons te ver. Wij willen in elk geval bereiken dat het pand niet alleen kan worden gecombineerd met een aanhuisgebonden beroep maar ook met andere toelaatbare bedrijfsactiviteiten.

Ook moet het oppervlak voor deze activiteiten groter kunnen zijn dat de regeling voor een aanhuisgebonden beroep (eenderde deel van de woning of 50 m² bij afzonderlijke praktijkruimte). Het ontwerp bestemmingsplan kent de bestemming “Gemengd”. Deze bestemming kan op het perceel Klompenmakerstraat 10 van toepassing worden verklaard. De bouwregel voor de minimaal te realiseren bedrijfsbebouwing kan worden verlaten. Eventuele uitbreiding van het pand vindt in een bouwlaag met inachtneming van de bestaande rooilijnen plaats. Op deze wijze kan aan de zienswijzen tegemoet worden gekomen. De bestemming legaliseert bestaand gebruik maar laat ook gebruik voor bedrijfsactiviteiten toe. De omzetting levert bovendien geen bijkomend nadeel op voor omliggende woningen en bedrijven in vergelijking tot de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Wij stellen dan ook voor om de bestemming van het perceel Klompenmakerstraat 10 de bestemming “Bedrijventerrein” te veranderen in de bestemmingen “Gemengd” en “Tuin”. De omzetting blijft beperkt tot dit perceel, derden kunnen geen beroep doen omzetting. Er is sprake van unieke situatie waarbij met toestemming van de gemeente geen enkele privaatechtelijke relatie bestaat tussen bedrijfswoning en bedrijfspand en gebruik als burgerwoning al lange tijd wordt gedoogd. Om te voorkomen dat op meerdere plekken totale ontkoppeling tussen bedrijfswoning en bedrijfspand ontstaat, biedt de nieuwe omschrijving van bedrijfswoning meer duidelijkheid bij handhaving.

Conclusie

Aan de zienswijzen wordt (deels) tegemoet gekomen. Wij zullen aan de gemeenteraad voorstellen om bij vaststelling van het bestemmingsplan “Attelaken”

- aan het perceel Klompenmakerstraat 10 de bestemmingen “Gemengd” en “Tuin” toe te kennen;
- de aanduiding “bedrijfswoning” voor het perceel Leerlooierstraat 4 te verwijderen;
- de artikelen 3.3 onder b. en 3.6.1 te schrappen.

Zienswijze van de heer A. Meester

Samenvatting inhoud zienswijze

De heer Meester woont in een vrijstaande woning aan de Klompenmakerstraat 15. Op dit perceel zijn naast de woning aanwezig een aangebouwde garage/berging van ongeveer 55 m², een tuinhuisje van 24 m² en een zwembad van 36 m². De zienswijze van de heer Meester gaat over de regeling voor de oppervlakte aan bijgebouwen. Hij is van mening dat de regeling in het ontwerp bestemmingsplan leidt tot een beperking van zijn bouwrechten. Hij verwijst daarbij naar de regeling in het geldende bestemmingsplan en de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan. Hij verzoekt om bestaande rechten te respecteren.

Regeling ontwerp bestemmingsplan (d.d. 13 februari 2013)

De woning Klompenmakerstraat 15 is bestemd tot “Wonen-vrijstaand”. In artikel 17.2.2 geldt als algemene bouwregel voor de oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande woningen buiten het bouwvlak: maximaal 50 m².

Via afwijkingsregeling kan bij percelen met een omvang groter dan 750 m² deze oppervlakte worden vergroot tot 150 m² mits 50 % van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijft (het perceel Klompenmakerstraat 15 heeft een oppervlakte van 1059 m²).

Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Alleen de maximale hoogte van deze bouwwerken is bepaald (2.00 meter) maar niet de omvang.

Beantwoording

Bij de beantwoording van de zienswijze hebben wij gekeken naar:

- a. de bestaande situatie;
- b. de regeling in het geldende bestemmingsplan “Attelaken”(2001)
- c. de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan “Attelaken” (oktober 2012)

ad a.

Op het perceel Klompenmakerstraat 15 vallen een deel van de garage/berging (ca. 35 m²) en het tuinhuisje (24 m²) buiten het bouwvlak, samen ongeveer 60 m². De bestaande bebouwing is in het ontwerp bestemmingsplan gerespecteerd, met dien verstande dat ongeveer 10 m² valt onder de afwijkingsregeling.

Het zwembad valt buiten de bijgebouwenregeling. Een zwembad is bouwwerk geen gebouw zijnde.

ad b.

In de bouwregels van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat op het perceel Klompenmakerstraat 15 de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

De bouwregels kennen geen onderscheid tussen bijgebouwen binnen en het buiten bouwvlak. Via vrijstelling kan van de hoofdregel voor oppervlakte aan bijgebouwen worden afgeweken tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m² (mits 50 % van het bouwperceel onbebouwd blijft). Tot slot kan bij bouwpercelen vanaf 1000 m² vrijstelling worden verleend voor een plantenkas of dierenverblijf van 15 m².

Kortom: de regeling in het ontwerp bestemmingsplan is ruimer dan de regeling in het geldende plan.

ad c.

In het voorontwerp bestemmingsplan “Attelaken” (oktober 2012) werd geen onderscheid gemaakt tussen een algemene bouwregel en een afwijkingsregel voor de oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak. De algemene bouwregel voor bouwpercelen van 750 m² liet de bouw van 150 m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak direct toe. In het ontwerp bestemmingsplan is deze redactie voor de algemene bouwregel niet meer opgenomen maar is gekozen voor een regeling die overeenkomt met de regeling in het geldende oude bestemmingsplan en andere recente herziene bestemmingsplannen (zie bijvoorbeeld bestemmingsplannen Lange Brugstraat – Hoek Donkerstraat en Sander-Banken). De keuze sluit aan op het streven om te komen tot uniforme regels.

Als standaard bouwregel bij vrijstaande woningen geldt een maximale omvang van 50 m². In ruimtelijk opzicht is het op zich niet bezwaarlijk dat op grote bouwpercelen extra ruimte voor de bouw van aan-, uitbouwen en bijgebouwen wordt geboden. Niettemin kunnen belangen van burens worden geschaad. Eventuele claims moeten niet voor rekening van de gemeente komen maar van de bouwer. Afspraken hierover kunnen alleen worden gemaakt als toestemming voor extra bebouwing

wordt gekoppeld aan de toepassing van de afwijkingsregeling in het kader van de afgifte van een omgevingsvergunning. De koppeling van de toestemming tot bouw aan een omgevingsvergunning maakt het tevens mogelijk om de constructie van grotere bijgebouwen te toetsen. Op deze wijze kan invloed worden uitgeoefend op de kwaliteit van bebouwing op achtererven.

Wij wijzen erop dat een voorontwerp bestemmingsplan is bedoeld als inspraakdocument, aanpassing nadien is altijd mogelijk. Een voorontwerp plan kent geen formeel juridische status en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hebben er overigens wel begrip voor het feit dat de heer Meester hierdoor in verwarring is gebracht.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen beperking van de bouwrechten voor het perceel Klompenmakerstraat 15 in vergelijking met de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan. De zienswijze van de heer Meester geeft geen aanleiding om aan de gemeenteraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze van de heer J. Vermunt en mevrouw J. Vermunt -Haest

Inhoud

De heer en mevrouw Vermunt hebben in eigendom het pand Pottenbakkerstraat 18-20. Het achterste deel van het pand gebruiken zij zelf voor hun partyservicebedrijf. Het voorste deel is in gebruik bij de firma Hermans. Een deel van het pand staat leeg en is geschikt voor gebruik als zelfstandige kantoorruimte. De omvang van dit deel bedraagt ca. 180 m² in twee bouwlagen. De heer en mevrouw Vermunt verzoeken gebruik als zelfstandige kantoorruimte mogelijk te maken.

Regeling ontwerp bestemmingsplan (d.d. 13 februari 2013)

Het pand Pottenbakkerstraat 18-20 heeft de bestemming "Bedrijventerrein". Volgens de bestemmingsomschrijving mag het pand worden gebruikt voor allerlei vormen van opslag, (groot)handel, transport- en productiebedrijven (mits passend in de milieucategorie). Ook is verhuur aan ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's zonder meer mogelijk. Ten dienste van deze bedrijven mag een kantoorruimte worden ingericht. Het gebruik van het pand of een deel daarvan als zelfstandig kantoor voor zakelijke dienstverlening is echter verboden. Bij een bedrijfsverzamelgebouw kan van dit verbod kan worden afgeweken. Als voorwaarde voor toestemming is opgenomen een maximale oppervlakte van 150 m² per kantoorunit. Een van de toetsingscriteria voor het verlenen van toestemming is de aanwezigheid van voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan gebruik voor het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

Beantwoording

In 2007 werd bouwvergunning verleend voor het pand Pottenbakkerstraat 18-20. Dit pand bestaat uit twee bedrijfshallen met bijhorende kantoorruimten. De bedrijfsvloeroppervlakte van de kantoorruimten bedraagt resp. 153 en 172 m² (totaal oppervlak aan kantoorruimten, hal, trap en sanitair). De onderdelen van het pand kunnen los van elkaar gebruikt worden, er is dan sprake van een bedrijfsverzamelgebouw. Zoals hiervoor omschreven is gebruik als zelfstandig kantoor alleen mogelijk bij een maximaal oppervlak van 150 m² per kantoorunit. Om aan de regeling te voldoen moet de kantoorruimte van 172 m² worden gesplitst in twee units. Qua ruimtelijke uitstraling heeft deze eenzelfde impact als een kantoorunit van 172 m². Het voorstel is dan ook het maximaal oppervlak per kantoorunit te verruimen en uit te gaan van bedrijfsvloeroppervlakte (in meerdere bouwlagen). De verruiming past in het karakter van de woonwerklocatie Attelaken waar een sterke menging van diverse bedrijfsfunctie mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze van de heer en mevrouw Vermunt wordt gehonoreerd. Wij stellen de gemeenteraad voor om bij vaststelling van het bestemmingsplan de afwijkingsregeling voor gebruik van een deel van bedrijfsverzamelgebouwen voor zakelijke dienstverlening aan te passen. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoorunit wordt op 200 m² gesteld.