

Bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”.

Gemeente Etten-Leur.



Bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”
Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan “Parklaan Oost”.

Gemeente Etten-Leur.

Toelichting.

Regels.

Verbeelding/plankaart.

Schaal 1: 1000.

Datum vaststelling.

28 september 2010.

Projectgegevens.

NL.IMRO.0777.0019TRIVIUM-3001

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN “KANTOOR- EN SPORTLOCATIE TRIVIUM”.

Inhoudsopgave toelichting	Pagina
1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
1.4 Opzet van de toelichting	11
2. BELEIDSKADERS	
2.1 Wet ruimtelijke ordening	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Conclusie	12
3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	
3.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur	13
3.2 Bestaand ruimtegebruik	13
3.3 Ontwikkelingen	13
4. MILIEU EN DUURZAAMHEID	
4.1 Inleiding	15
4.2 Archeologie	15
4.3 Bodem	15
4.4 Geluidhinder	15
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Milieuzonering	16
4.7 Externe veiligheid	16
4.8 Flora en Fauna	17
4.9 Waterhuishouding	17
5. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPAN	
5.1 Planvorm	17
5.2 Artikelsgewijze toelichting	18
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	
7.1 Vooroverleg	19
7.2 Inspraak	21
7.3 Vaststellingsprocedure	21
8. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN	
8.1 Wijzigingen t.o.v. het voor-ontwerp bestemmingsplan	21
8.2 Wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan	22
BIJLAGEN	
Bijlage 1 Schriftelijke reacties voor-overleg	27
Bijlage 2 Eindverslag inspraak	31

1 Inleiding.

1.1 Aanleiding.

De gemeente Etten-Leur is voornemens om medewerking te verlenen aan de realisering van een sporthal direct grenzend aan de oostzijde van het Munnikenheidecollege op het Trivium. Deze sporthal wordt overdag gebruikt als sportvoorziening voor de leerlingen van deze school. In de avonden en het weekend kan de sporthal gebruikt worden door plaatselijke sportverenigingen. Daarbij wordt o.a. gedacht aan de handbalvereniging Internos.

Onder de sporthal wordt (half)verdiept een energievoorziening gerealiseerd in de vorm van een Warmtekrachtkoppelinginstallatie op bio-brandstof. Deze energievoorziening (met name bedoeld voor de warmte-/koudinstallaties) is primair bedoeld voor het Munnikenheidecollege en de sporthal doch kan mogelijk ook nog andere afnemers voorzien.

Ter afronding van dit gedeelte van het plangebied "Trivium" is het gewenst dat de gronden direct grenzend aan de oostzijde van de sporthal ook spoedig in ontwikkeling worden genomen. Met het oog hierop zullen deze gronden ook een gepaste bestemming moeten krijgen. Daarbij wordt gedacht aan een kantoor met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 7.500 m² en een bouwhoogte van maximaal 30 meter. Ten noorden van deze voorzieningen wordt een waterpartij aangelegd.

De realisering van de sporthal op deze locatie past niet in het geldend bestemmingsplan "Parklaan Oost". Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om een dergelijke voorziening te realiseren doch dan aan de zuidzijde van het plangebied (gronden grenzend aan de rijksweg A58). Om echter een optimale verkaveling van deze nog onbebouwde gronden niet te blokkeren, wordt er de voorkeur aangegeven om de sporthal naast het Munnikenheidecollege te bouwen. De energievoorziening past in het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt bovendien de mogelijkheid om op de bedoelde locatie een kantoor te bouwen met een maximale bouwhoogte van 30 meter doch de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer dan 5.000 m² bedragen (zgn. bebouwingsaccent). De hierboven genoemde bedrijfsvloeroppervlakte van 7.500 m² past dus niet in het geldend bestemmingsplan. De maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren binnen de bedrijvenlocatie "Trivium" van 15.000 m² wordt echter niet overschreden. Op grond van het geldend bestemmingsplan dienen deze m² gerealiseerd te worden op de locatie waar nu het Munnikenheidecollege aanwezig is en de hiervoor genoemde sporthal en kantoor zijn gepland. De nog braakliggende gronden aan de zuidzijde van de bedrijvenlocatie kent geen rechtstreekse bouwtitel voor kantoren. Ook elders binnen het plangebied zijn geen kantoorgebouwen gerealiseerd. Derhalve is er geen sprake van toevoeging van extra m² bvo voor kantoren ten opzichte van het geldend bestemmingsplan "Parklaan Oost".

Het vorenstaande heeft geleid tot de opstelling van het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium".

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied betreft een gedeelte van de bedrijvenlocatie Trivium. Deze bedrijvenlocatie Trivium is gelegen aan de oostzijde van het stedelijk gebied van Etten-Leur. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door rijksweg A58, aan de westzijde door afslag 18 plaatselijk aangeduid als Oostpoort en aan de noordzijde door de Bredaseweg. Aan de oostzijde ligt de grens van de bedrijvenlocatie Trivium op de

weg naar het viaduct over de rijksweg richting de Hoge Vaartkant. De ligging van het plangebied is op de volgende tekening weergegeven.



Ligging plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Parklaan Oost" vastgesteld door de gemeenteraad op 4 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 juni 2002. Het bestemmingsplan is op 15 augustus 2002 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

1.4 Opzet van de toelichting.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid voor zover dit relevant is voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de voorgestane herontwikkelingen. Het gaat dan met name over de ruimtelijke en functionele structuren. Milieu en duurzaamheid komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridisch deel van het bestemmingsplan zijnde de planregels en de plankaart. De hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het voor-overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 8 worden de wijzigingen verwoord die worden aangebracht in het voor-ontwerp en het ontwerp-bestemmingsplan.

2 Beleidskaders.

2.1 Wet ruimtelijke ordening.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen zijn technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe Wro met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert.

2.2 Provinciaal beleid.

Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. In deze verordening wordt op provinciaal niveau het voorgestane ruimtelijk beleid voor de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op grond hiervan behoort de gemeente Etten-Leur tot de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het kader van de (her)ontwikkeling van bestaande binnenstedelijke locaties waartoe ook de bedrijvenlocatie Trivium behoort, is met name het principe “zuinig ruimtegebruik” van belang. Hiermede wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken, en voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk te worden benut. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren. Er moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen zoals het bouwen in de hoogten en steeds vaker ook in de diepte (ondergrondse ruimte) bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Dit alles dient te geschieden met in acht name van de bestaande omgeving. Daarnaast zijn in relatie tot het principe “meer aandacht voor de onderste lagen” ook water en archeologie van belang. In hoofdstuk 4 wordt aan deze aspecten afzonderlijk aandacht besteed.

Een zelfstandige kantoorvestiging/voorziening moet passen bij de aard, schaal en functie van de kern. De vestiging moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur en omliggende functies. Kantoorvestigingen horen daarnaast op goed ontsloten plekken gesitueerd te worden.

2.3 Gemeentelijk beleid.

StructuurvisiePlus.

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In deze visie is in hoofdlijnen de ruimtelijke ordening van de gemeente Etten-Leur vastgelegd. Deze visie is de basis voor de besluiten die gevolgen hebben voor de verdeling van de ruimte. Hierin is o.a. bepaald dat de ruimtelijke functionele opbouw van de gemeente gehandhaafd dient te blijven en de leidraad moet vormen voor nieuwe verstedelijking. De bedoelde ruimtelijke-functionele opbouw kenmerkt zich o.a. door een concentratie van zakelijke dienstverlening aan de oostzijde van Etten-Leur. Het betreft dan met name Parkplan Oostpoort, Parcstaete en het Trivium. De nadruk ligt daarbij op lokale en regionale bedrijven waarbij Etten-Leur een aanvullende rol zal spelen ten opzichte van Breda.

In de StructuurvisiePlus is eveneens opgenomen dat de gemeente voorwaarden-scheppend zal zijn bij het realiseren van een nieuwe locatie voor het Munnikenheide-college (VMBO-opleiding). Hieraan is reeds uitvoering gegeven door medewerking te verlenen aan de realisering van een nieuw schoolgebouw voor deze opleiding in het Trivium. In dit gebied is ook reeds het ROC West-Brabant met een aantal MBO-opleidingen gevestigd. Uitsluitend de sporthal ontbreekt nog waardoor de leerlingen nu elders moeten gaan sporten. Het is dan ook gewenst dat in het gebied het Trivium een sporthal wordt gerealiseerd.

Kantorenvisie en Sociaal Economisch Beleidsplan.

Op 4 september 2000 heeft de gemeenteraad de nota "kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010" vastgesteld. In deze visie is het kantorenbeleid van de gemeente tot 2010 verwoord en is gelijktijdig de vraag naar en het beschikbare aanbod van kantoorruimte geanalyseerd. Deze visie heeft o.a. een vertaling gekregen in het bestemmingsplan "Parklaan Oost". In dit bestemmingsplan is nl. 15.000 m² bedrijfsvloeroppervlak voor zakelijke dienstverlening opgenomen voor de bedrijvenlocatie Trivium. Over dit programma heeft toentertijd in regionaal verband overleg plaatsgevonden en is hiermede ingestemd. Tot op heden is dit programma echter niet gerealiseerd.

Op 21 december 2009 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur het Sociaal-Economisch Beleidsplan vastgesteld. Dit plan bevat voor de periode 2009-2013 een visie op de economische structuur en ontwikkeling van Etten-Leur. Ten aanzien van kantoren is geconstateerd dat er aan de oostzijde van de gemeente nog locaties liggen die (direct) geschikt zijn voor kantoorbebouwing. Het betreft dan de nog braakliggende gronden in Parklaan Oost en op de bedrijvenlocatie Trivium.

De concept-kantorenvisie van de gemeente Breda geeft aan dat Breda weliswaar het centrum van de regio is voor kantoorvestigingen doch dat kantoorontwikkeling in de aangrenzende grotere gemeenten een aanvullende waarde heeft voor de regio.

2.4 Conclusie.

Het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" is opgesteld conform de nieuwe Wro. Dit betekent dat de plankaart en de planregels volgens de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 vormgegeven zijn. Er wordt voldaan aan de verplichting om per 1 januari 2010 een digitaal gecodeerd plan volgens IMRO 2008 aan te leveren.

Het bestemmingsplan voorziet in intensief ruimtegebruik passend op de bedrijvenlocatie Trivium. Daarnaast passen de kantoor- en sportvoorzieningen in hetgeen hiervoor gesteld is over de StructuurvisiePlus, de Kantorenvisie en het Sociaal Economisch Beleidsplan. Ook op regionaal niveau worden de ontwikkelingen passend bevonden.

Samengevat kan dan ook geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" voldoet aan de relevante landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

3 Huidige situatie en ontwikkeling.

3.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur.

Ingesloten door de rijksweg A58, de oostelijke afrit en de Bredaseweg is de bedrijvenlocatie Trivium gelegen. Begin deze eeuw is voor dit gebied een stedenbouwkundige opzet ontwikkeld. In de loop der jaren is deze als gevolg van functie-veranderingen enigszins aangepast. De hoofdropzet is echter niet wezenlijk veranderd.

In de strook grenzend aan de rijksweg nemen de bouwvolumes van oost naar west toe om uiteindelijk te eindigen in het ROC-gebouw en Triviumhotel in de zuidwesthoek van het gebied. De gebouwen zijn qua ontsluiting georiënteerd op de binnenzijde van het gebied. Aan die zijde zijn ook de entrees gesitueerd.

Aan de zijde van de Bredaseweg is de nieuwbouw van het Munnikenheidecollege gerealiseerd. Dit halfronde gebouw is zowel op de Bredaseweg als het binnengebied georiënteerd. Voor het Munnikenheidecollege en het ROC-gebouw is een omkaderd parkeerterrein aangelegd. Onder het Munnikenheidecollege is een extra parkeervolume aangelegd ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen.

3.2 Bestaand ruimtegebruik.

De bedrijvenlocatie Trivium waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt is volledig bouwrijp. Op de bedrijvenlocatie zijn een hotel, scholen, SHL, een bouwmarkt, een Boerenbond, een fitnesscentrum, een discotheek/dansschool, een fastfood-restaurant en de daarbij behorende kantoorvoeringen, gevestigd.

3.3 Ontwikkelingen.

De voorgestane ontwikkelingen voorzien in een sporthal, een ondergrondse (half)verdiepte energievoorziening en een kantoorgebouw, gelegen op de gronden ten oosten van het Munnikenheidecollege.

Het Munnikenheidecollege is gelegen op een plint. In deze plint is een parkeervoorziening opgenomen. Deze plint zal worden voortgezet bij de sporthal zodat er gezien vanaf de Bredaseweg, een logische aansluiting ontstaat. In deze plint zal de energievoorziening en overige voorzieningen (bv. kleedruimtes) voor de sporthal opgenomen worden.

De sporthal zal net als het Munnikenheidecollege georiënteerd moeten zijn op de Bredaseweg en op de binnenzijde van het gebied. Dit betekent dat het gebouw zowel een representatieve zijde moet krijgen richting Bredaseweg als richting de binnenzijde van het gebied waar tevens de entree is gelegen. Gezien de situering zal de sporthal ook qua verschijningsvorm en materialisering een duidelijke relatie moeten hebben met het Munnikenheidecollege. De (half) verdiepte ligging van

bepaalde voorzieningen heeft tot gevolg dat er een bouwhoogte nodig is van maximaal 14 meter.

Het kantoor moet het hoogteaccent gaan vormen bij de entree van het westelijk deel van de bedrijvenlocatie Trivium. Met het oog hierop dient het gebouw alzijdig te zijn met een entree gesitueerd aan de binnenzijde van het gebied. De reeds aan de westzijde gerealiseerde waterpartij zal worden doorgetrokken op de gronden gelegen ten noorden van de bovenstaande ontwikkelingen.

De parkeervoorzieningen ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn gelegen onder het Munnikenheidcollege. Onder het Munnikenheidcollege zijn nl. 230 parkeerplaatsen gelegen. Deze parkeerplaatsen zijn voor het Munnikenheidcollege, de sporthal en het nieuwe kantoorgebouw. Hiervoor zijn zakelijke rechten gevestigd in de vorm van appartementsrechten.

De parkeerbehoefte ten behoeve van de sporthal valt uiteen in twee delen. Overdag wordt de sporthal gebruikt door de leerlingen van het Munnikenheidcollege. De parkeerbehoefte maakt op dat moment deel uit van de totale parkeerbehoefte van deze school. Buiten de schooltijden wordt de sporthal gebruikt door de plaatselijke sportverenigingen. De sporthal kent dan een eigen parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte voor het kantoorgebouw is beperkt tot de kantooruren.

Bij de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de landelijke richtlijnen inzake parkeernormen (CROW, ASVV2008, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Daarbij is uitgegaan van de categorie “stedelijke zone, rest bebouwde kom, matig stedelijk”. Voor de functies die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” en het Munnikenheidcollege betekent dit het volgende.

- Zakelijke dienstverlening/kantoren zonder baliefunctie: minimaal 1,5 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- Sporthal: minimaal 2,5 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een sporthal met wedstrijdfunctie wordt dit aantal verhoogd met minimaal 0,1 en maximaal 0,2 parkeerplaats per bezoekersplaats.
- Munnikenheidcollege (VMBO-school): minimaal 0,5 en maximaal 1 parkeerplaats per leslokaal.

De maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor zakelijke dienstverlening is 7.500 m². Dit betekent minimaal 113 parkeerplaatsen en maximaal 150 parkeerplaatsen. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de sporthal is 1.600 m². Dit betekent minimaal 40 en maximaal 48 parkeerplaatsen. Een maximale bezetting van de bezoekertribune kent 244 bezoekers. Hiervoor zijn minimaal 25 en maximaal 49 parkeerplaatsen nodig. Het is gebruikelijk dat de wedstrijden in het weekend plaatsvinden. Het Munnikenheidcollege heeft een maximale capaciteit van 1100 leerlingen. Uitgaande van maximaal 30 leerlingen per leslokaal betekent dit 37 leslokalen en dus minimaal 19 en maximaal 37 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de maximale parkeernorm betekent dit gedurende de week het volgende.

- Tijdens schooltijden en kantooruren: maximaal 187 parkeerplaatsen.
- Buiten schooltijden en tijdens kantooruren: maximaal 198 parkeerplaatsen.
- Buiten schooltijden en kantooruren: maximaal 97 parkeerplaatsen

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ten behoeve van de voorzieningen waarin het bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” voorziet voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd aanwezig is.

4 Milieu en Duurzaamheid.

4.1 Inleiding.

In 2008/2009 zijn er vergevorderde plannen geweest voor de realisering van het Trivium sport, Leisure- en winkelcomplex. In het kader hiervan is er in januari 2008 een Milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd. De gevolgen voor het milieu ten gevolge van dit complex zijn in de milieu-onderzoeken die deel uitmaken van het MER, in beeld gebracht. Deze rapportages zullen ook de basis zijn voor het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium". De functies waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn beperkter van omvang. De relevante milieuthema's zijn echter dezelfde. Uit de milieu-onderzoeken die deel uitmaken van de MER blijkt dat het grootschaligere Trivium sport, Leisure- en winkelcomplex aan de wettelijke milieu-normen kan voldoen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het kantoor, de sportvoorziening waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet eveneens kunnen voldoen aan de wettelijke milieu-normen. Hieronder wordt gedetailleerder ingegaan op de relevante milieuthema's.

4.2 Archeologie.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Parklaan Oost" heeft er o.a. voor de bedrijvenlocatie Trivium een Aanvullend Archeologisch Inventarisatie plaatsgevonden. De rapportage dateert van 29 augustus 2000. Er is geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor de feitelijke aanwezigheid van archeologische resten. Als er al archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig zouden zijn geweest dan zijn deze inmiddels verstoord door moderne landbouwtechnieken en eerder uitgevoerde bodemingrepen. Na de uitvoering van deze inventarisatie is het gebied bouwrijp gemaakt hetgeen eveneens gepaard is gegaan met de nodige bodemingrepen. Archeologie is dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium".

4.3 Bodem.

In februari 2010 heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het plangebied "Kantoor- en sportlocatie Trivium" (Tritium-advies; projectnummer 1001/073/PB, versie 0; 23 februari 2010). De conclusie uit dit rapport is dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik van deze locatie. Dit betekent concreet dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering is voor de vestiging van de bedoelde kantoor- en sportvoorzieningen.

4.4 Geluidhinder.

Een sporthal en kantoor zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Derhalve is deze wet niet van toepassing. Deze voorzieningen genereren echter wel verkeersbewegingen. Met het oog hierop dient beoordeeld te worden of in het kader van een goede ruimtelijke ordening deze functies acceptabel zijn. In de MER voor het sport, Leisure, en winkelcomplex is hieraan al aandacht besteed. Toen is geconcludeerd dat een dergelijk complex niet een zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat de vestiging hiervan op het Trivium vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening, niet acceptabel is. Een sporthal en kantoor waarin het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" voorziet, zullen minder verkeersbewegingen genereren dan het hiervoor genoemde complex. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze voorzieningen op het Trivium acceptabel zijn.

4.5 Luchtkwaliteit.

Voor het bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” is voor het onderdeel luchtkwaliteit artikel 5.16 Wet milieubeheer van belang. Dit artikel houdt in grote lijnen in dat de gevolgen van dit ruimtelijke plan aan de luchtkwaliteitsnormen dienen te worden getoetst. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek dat ten behoeve van de MER Trivium is uitgevoerd blijkt dat zelfs bij de realisering van het grootschaligere Trivium sport, Leisure- en winkelcomplex wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden. Artikel 5.16 eerste lid onder c Wm geeft aan dat projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden. Om het de overheden gemakkelijker te maken heeft de minister in de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige plan valt vanwege de combinatie van bestemmingen niet binnen deze regeling. Voor kleine plannen waarbij sprake is van een combinatie van bestemmingen en waarbij deze regeling niet bruikbaar is, heeft VROM de NIBM tool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Op basis van een berekening met deze tool is aangetoond dat het project NIBM is. Dus ook op basis hiervan behoeft gelet op artikel 5.16, eerste lid onder c van de Wet milieubeheer geen verder onderzoek te worden verricht.

4.6 Milieuzonering.

Door het aanbrengen van een zone tussen (bedrijfs)activiteiten en gevoelige bestemmingen zoals woningen kan de eventuele overlast ten gevolge van deze activiteiten zo laag mogelijk worden gehouden. In deze situatie dient beoordeeld te worden of de voorgestane activiteiten met het oog op de dichtstbijzijnde woningen aan de Zwaan, acceptabel zijn.

Bij de zonering wordt aansluiting gezocht bij de uitgave van de VNG 2009 “bedrijven en milieuzonering”. Daarbij wordt uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

De energievoorziening betreft een Warmtekrachtkoppelinginstallatie op bio-brandstof. De richtafstand tussen een dergelijke voorziening en de woningen aan de Zwaan is 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De richtafstand tussen de sporthal en de bedoelde woningen is 50 meter. Hieraan wordt eveneens ruimschoots voldaan. Voor een kantoor is milieuzonering niet aan de orde. Samengevat kan geconcludeerd worden dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen de voorgestane activiteiten en de dichtstbijzijnde woningen.

4.7 Externe veiligheid.

In het kader van de MER is het aspect Externe Veiligheid reeds onderzocht (zie onderzoeksrapport DHV zoals opgenomen in het MER). Hierbij zijn van belang het LPG-tankstation aan de Oostpoort en de nabij gelegen A58 in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De sporthal en het kantoor zijn niet geprojecteerd binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Het Besluit externe veiligheid inrichting (BEVI) is daarmee niet van toepassing voor het bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”.

De sporthal en het kantoor zijn op ca. 150 meter van de A58 geprojecteerd. De “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” is in afwachting van in voorbereiding zijnde wetgeving, nog steeds van toepassing. In deze circulaire is beleid vastgelegd voor de afweging van veiligheidsbelangen in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen bij vervoersbesluiten en omgevingsbesluiten. De circulaire

stelt dat vanuit oogpunt van het vervoer van gevaarlijke stoffen geen beperkingen hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De conclusie uit het rapport Externe Veiligheid dat onderdeel uitmaakt van het MER met betrekking tot de risico's vanwege de A58 is dat zowel het plaatsgebonden risico (PR) alsmede het groepsrisico (GR) geen probleem zijn. De PR contour ligt nagenoeg op de A58 en de oriënterende waarde van het GR wordt niet overschreden. In het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" waar sprake is van lagere personendichtheden en een grotere afstand tot de A58 zal het groepsrisico lager zijn. De bereikbaarheid is ongewijzigd. Overigens bestaat er in relatie tot transportassen nog geen wettelijke plicht tot verantwoording van het GR. Geconcludeerd kan worden dat dit plan voldoet aan de wettelijke eisen op het gebied van Externe veiligheid.

4.8 Flora en Fauna.

In de natuurtoets van de MER is geconcludeerd dat het leefgebied van planten- en diersoorten als gevolg van verrichte bouwwerkzaamheden reeds is verstoord. Het gebied kent een lage ecologische waarde. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de Flora- en faunawet geen belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium".

4.9 Waterhuishouding.

Op de bedrijvenlocatie Trivium is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het hemelwater en gebiedseigen water wordt opgevangen in een retentievijver aan de Oostpoort en de Bredaseweg. Het Waterschap "de Brabantse Delta" heeft al ontheffing verleend van de Keur voor de waterhuishouding in dit gebied. Deze ontheffing is gebaseerd op het beleid van het Waterschap zoals dat tot 7 juli 2009 van toepassing was. Met de realisering van het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" zal de hoeveelheid verhard oppervlak niet toenemen ten opzichte van de situatie waarvoor ontheffing van de Keur is verleend. Gezien het feit dat de bebouwing waarin dit bestemmingsplan voorziet, zéér beperkt is gelegen op gronden die in beginsel bedoeld zijn voor water zal er wel een nieuwe ontheffing van de Keur aangevraagd worden. Daarbij zal tevens aangegeven worden waar (vervangend) water gerealiseerd zal worden. De benodigde hoeveelheid retentie uit de eerder verleende keurvergunning zal gerespecteerd worden.

5. Beschrijving van het bestemmingsplan.

5.1 Planvorm.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisering van een kantoor, een sporthal met ondergrondse (half) verdiepte voorzieningen en een ondergrondse (half)verdiepte energievoorziening. Per perceel ontstaat er inzicht in de bebouwingsmogelijkheden. De planopzet kent een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerde plankaart en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de plankaart zo veel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden op een perceel.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met planregels. De toelichting heeft geen rechtskracht. De plankaart van het bestemmingsplan bestaat uit één deel. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Artikelsgewijze toelichting.

1 Inleidende regels.

Begrippen (artikel 1).

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

Wijze van meten (artikel 2).

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

2 Bestemmingsregels.

Dienstverlening-Zakelijk (artikel 3).

Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden om één gebouw op te richten met een maximale bouwhoogte van 30 meter. De maximale toegestane oppervlakte bovengronds is 1.250 m² en bedrijfsvloeroppervlakte is 7500 m². De bebouwing kan (half)verdiept en bovengronds worden gerealiseerd.

Sport (artikel 4).

Bij deze bestemming is de functie-aanduiding “nutsvoorzieningen” opgenomen. Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden om een sporthal en/of een energievoorziening te bouwen. De bebouwing kan (half)verdiept en bovengronds worden gerealiseerd. De maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van de sporthal bedraagt 1.600 m².

Water (artikel 5)

Water nodig om te kunnen voldoen aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding (structureel water) is bestemd tot “Water”.

3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6).

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in een bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels 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. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene ontheffingsregels (artikel 7).

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het onder voorwaarden aanpassen van wegen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen alsmede het gering afwijken van maatvoeringen behoudens de genoemde oppervlakten.

Algemene gebruiksregels (artikel 8).

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9).

Hierbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan onder voorwaarden de bestemming "Water" gewijzigd kan worden in de bestemming "Sport".

Algemene procedureregels (artikel 10).

In dit artikel is de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing is bij het verlenen van ontheffing.

4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan in werking is getreden, 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. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan in werking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 12).

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid.

De gemeente Etten-Leur heeft met de ontwikkelende partij van de sporthal samenwerkings- en vaststellingsovereenkomsten gesloten. Op grond hiervan wordt de gemeente eigenaar van de kantoorlocatie. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat in de huidige tijd wellicht niet direct deze kavel doorverkocht kan worden. Alles overwegende is de economische uitvoerbaarheid middels de gesloten overeenkomsten gegarandeerd.

Hiermede is eveneens het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden (anderszins) verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie). Op grond hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7 Maatschappelijke toetsing en overleg.

7.1 Vooroverleg.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan op 25 februari 2010 digitaal naar de volgende instanties gestuurd.

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- VROM inspectie, regio Zuid.
- Rijkswaterstaat.
- Gemeente Breda.

De desbetreffende instanties zijn gedurende de periode 4 maart 2010 tot en met 14 april 2010 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Hieronder worden de reacties en de eventuele beantwoording weergegeven. De schriftelijke reacties zijn als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

- Provincie Noord-Brabant.

Vanuit de zijde van de provincie is niet binnen de gestelde termijn schriftelijk gereageerd. Wel is er op 12 april 2010 telefonisch medegedeeld dat met de inhoud van het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” kan worden ingestemd. Daarbij is overwogen dat dit voorontwerp niet voorziet in extra m² bvo voor kantoren op de bedrijvenlocatie Trivium ten opzichte van het geldend bestemmingsplan “Parklaan Oost”. Gevraagd wordt dit nadrukkelijker in de toelichting te vermelden. Dit is gebeurd in paragraaf 1.1.

- Waterschap Brabantse Delta.

Bij brief van 12 april 2010, ontvangen 13 april 2010, heeft het Waterschap Brabantse Delta gereageerd. In het kader van de watertoets adviseert het Waterschap positief. Wel wordt er aandacht gevraagd voor het tijdig aanvragen van een nieuwe Keurvergunning. De benodigde hoeveelheid retentie uit de Keurvergunning van augustus 2002 moet gehandhaafd blijven. De vervangende retentie moet tijdig aangelegd zijn. Ook dient in de nieuwe aanvraag de locatie voor de inlaatplaats van de maaiboot aangegeven te worden. Aan deze opmerkingen zal bij de uitvoering van het bestemmingsplan en dus bij de aanvraag om een nieuwe Keurvergunning, voldaan worden.

- VROM-inspectie, regio Zuid.

Bij brief van 12 april 2010, ontvangen 13 april 2010, heeft de VROM-inspectie, regio Zuid medegedeeld geen opmerkingen te hebben over het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”.

- Rijkswaterstaat.

Per mail van 13 april 2010 heeft Rijkswaterstaat Noord-Brabant gereageerd. Gevraagd wordt meer inzicht te bieden in het aantal verwachte verkeersbewegingen, de tijdstippen en de verwachte effecten op de aansluiting met de A58 (aansluiting 18). Hierover kan het volgende worden gemeld.

De ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” voorziet, zijn kleinschaliger dan de eerder voorgenomen grootschalige publieks-aantrekkende ontwikkeling in de vorm van het sport, Leisure, en winkelcomplex. De nu geplande sporthal wordt overdag gebruikt door de leerlingen van het Munnikenheide-college. De extra verkeersbewegingen vanwege deze voorzieningen zijn dus in de avonden en het weekend. De verkeersbewegingen ten gevolge van het kantoor zullen met name in de ochtend- en avonden plaatsvinden.

Voor de bereikbaarheid en ontsluiting van het Trivium is het kruispunt Bredaseweg-Lage Vaartkant reeds aangepast. De rotonde is vervangen door een verkeers-regelinstallatie. Deze wijziging was met name bedoeld om de afwikkeling van het verkeer van en naar de bedrijvenlocatie Trivium in combinatie met de verkeers-regelinstallatie op het kruispunt Bredaseweg-Oostpoort (aansluiting 18) te kunnen

regelen. Hiermede wordt filevorming en terugslag op de aangrenzende wegen zoals de A58 voorkomen. De aanpassing is gedaan met het oog op de grootschaligere ontwikkeling in de vorm van het sport, Leisure, en winkelcomplex. Deze ontwikkeling gaat echter niet door. Het ambitieniveau is door de nu voorgestane ontwikkeling in de vorm van een sporthal en kantoor, naar beneden bijgesteld. Naar verwachting zullen er geen nadelige gevolgen ontstaan voor de aansluiting op de A58 en de doorstroming op deze rijksweg.

- Gemeente Breda.

De gemeente Breda heeft niet gereageerd.

7.2 Inspraak.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie” heeft gedurende de periode 4 maart 2010 tot en met 14 april 2010 voor inspraak ter inzage gelegen in het stadskantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast was het voor-ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internet-pagina. Gedurende de periode van ter inzageliggig kon een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Er is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze, de beantwoording hiervan en de aanpassingen die hieruit voortgekomen zijn, wordt korthedshalve verwezen naar het eindverslag inspraak dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

7.3 Vaststellingsprocedure.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Kantoor en sportlocatie Trivium” gedurende de periode 3 juni 2010 tot en met 14 juli 2010 ter inzage gelegen in het stadskantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast was het ontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzageliggig konden er mondeling en schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De bekendmaking hieromtrent heeft plaatsgevonden op 2 juni 2010 in het weekblad “de Etten-Leurse Bode”, de Staatscourant, de gemeentelijke internetsite en het gemeentelijk publicatiebord. De onder 7.1 genoemde instanties zijn via de digitale weg in kennis gesteld. Degene die een inspraakreactie heeft ingediend, is eveneens persoonlijk in kennis gesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Overzicht van wijzigingen.

8.1 Wijzigingen ten opzichte van het voor-ontwerp bestemmingsplan.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraak en ambtshalve inhoudelijk op de volgende onderdelen gewijzigd.

- Artikel 1: het begrip bedrijfsvloeroppervlakte is afgestemd op de in het plangebied aanwezige functies.
- Artikel 1: het begrip zakelijke dienstverlening is beperkt tot kantoren zonder baliefunctie.
- Artikel 3: de maximale oppervlakte bovengronds van het hoofdgebouw is geregeld nl. 1.250 m².
- Artikel 4: de maximale bedrijfsvloeroppervlakte en oppervlakte bovengronds van de sporthal is 1.600 m²
- Artikel 4: de maximaal toegestane bouwdiepte is bepaald op 6 meter.
- Artikel 4: de mogelijkheid tot het bouwen van een hellingbaan is opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
- Artikel 4: de maximale bouwhoogte van een afvoerkanaal of schoorsteen is bepaald op 15 meter.

- Artikel 7: de genoemde oppervlakten zijn uitgesloten van de zgn. 10%-regeling.
- Plankaart: het bouwvlak voor de bestemming “Sport” is verruimd. Gelijktijdig is het bestemmingsvlak voor “zakelijke dienstverlening” verkleind.
- Plankaart: de maximale bouwhoogte bij de bestemming “Sport” is gewijzigd in 14 meter.

Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn in het ontwerp de volgende wijzigingen aangebracht.

Artikel 1.6 bedrijfsvloeroppervlakte.

Het woord sport wordt toegevoegd.

Bedrijfsvloeroppervlakte:

de brutovloeroppervlakte van bedrijfs-, kantoor-, sport-, en andere dienstruimten, uitgezonderd parkeergarages, fietsenstallingen, technische ruimten, kleed- en opslagruimten en sportkantines.

Artikel 3.3.1 Ontheffingen.

De formulering wordt aangepast aan de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder:

- a. 3.2.2 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

Artikel 4.1 onder h.

De formulering wordt algemener gesteld.

- h. ontsluiting fietsdek van de aangrenzende onderwijsvoorziening.

Artikel 4.2.1 onder a.

1.600 m² wordt gewijzigd in 1.700 m².

- a. gebouwen mogen uitsluitend onder- en bovengronds binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte bovengronds niet meer dan 1.700 m² mag bedragen.

Artikel 4.2.2.

Aan dit artikel wordt lid e toegevoegd.

- e. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregel.

De eerste zin wordt aangepast aan de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels in dit plan voor:

Algemene gebruiksregel.

Ten gevolge van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt er een algemene gebruiksregel toegevoegd (artikel 8). De volgende artikelen worden vernummerd.

Artikel 8.

- 8.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

BIJLAGEN

Bijlage 1
Schriftelijke reacties
Vooroverleg.



Gemeente Etten-Leur
 Mevrouw N. Mourik
 Postbus 10100
 4870 GA ETTEN-LEUR

Uw email van : 1 maart 2010
 Uw kenmerk :
 Ons kenmerk : *10UT003842*
 Barcode :



Behandeld door : mevrouw K. Moll
 Doorkiesnummer : 076 564 10 56
 Datum : 9 april 2010
 Verzendsdatum :

12 APR. 2010

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Kantoor- en Sportlocatie Trivium" te Etten-Leur

Geachte mevrouw Mourik,

Op 1 maart 2010 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van dit voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting en Plankaart

Voor de waterhuishoudkundige inrichting van het plan Trivium is reeds een ontheffing van de Keur verleend door het waterschap op 28 augustus 2002 (nummer 2002/129). Een deel van de bebouwing die in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen ligt op gronden die in de ontheffing zijn aangewezen als water. Zoals u ook al aangeeft in de toelichting, dient u hiervoor een nieuwe vergunning aan te vragen bij het waterschap. De benodigde hoeveelheid retentie uit de eerder verleende Keurvergunning moet gehandhaafd blijven en dit betekent dat er hiervoor vervangende retentie aangelegd moet worden. Deze vervangende retentie dient aangelegd te worden voordat of gelijktijdig met het dempen van de retentie, zodat er geen sprake is van een tijdelijke afname in retentie-inhoud. U dient het dempen en het aanleggen van de vervangende retentie in één vergunning aan te vragen. Ook zal de vervangende retentie aangelegd moeten worden op een locatie zodanig dat deze in verbinding staat met de huidige retentie en op dezelfde wijze functioneert.

In de toelichting geeft u aan dat het verhard oppervlak niet toeneemt ten opzichte van de situatie waarvoor de ontheffing van de Keur is verleend. Dit betekent dat er geen extra retentie-inhoud vereist is.

Wij wijzen u erop dat aan de noordzijde van het plangebied in de eerder afgegeven ontheffing een inlaatplaats voor de maaiboot was opgenomen. Wij verzoeken u in bovengenoemde vergunningaanvraag aan te geven waar deze inlaatplaats gerealiseerd gaat worden in de nieuwe situatie.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseren wij positief in het kader van de watertoets. Wij wijzen u erop dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen.

Gemeente Etten-Leur		
	13 APR. 2010	
	60 2010/3513	
	60	1.0
Bouwmateriaal	JA	NEE

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA Etten-Leur

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
drs. W.H.K. Hoogenberk
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100021931-WHO-Z

Versienummer
25 februari 2010

Kopie aan
GS van Noord-Brabant

Datum 12 april 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Kantoor- en Sportlocatie Trivium"
(H28317)

Geacht college,

Op 25 februari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Kantoor- en Sportlocatie Trivium".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse

Gemeente Etten-Leur	
13 APR. 2010	
mer	60 2010/3520
	60 1.2 clt
elijk	NEE

Van: mail-roplannenbrabant [roplannenbrabant@rws.nl]

Verzonden: dinsdag 13 april 2010 16:50

Aan: Nelly Mourik

CC: Willem Hoogenberk; Overboom, Niels (DNB)

Onderwerp: RE: voor-ontwerp bestemmingsplan "kantoor- en sportlocatie Trivium"

Geachte Mevrouw Mourik,

Aanvullend op de Rijksreactie verstuurd door de VROM-inspectie Zuid op 12-4-2010 met kenmerk 20100021931-WHO-Z stuur ik het volgende:

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium". Ik heb het VOBP beoordeeld vanuit mijn verantwoordelijkheden voor de natte en droge hoofdinfrastructuur in IMederland, in dit geval in het bijzonder de rijksweg A58. Ik heb daarbij de volgende opmerkingen,

U verwijst in het plan voor verwachte verkeerseffecten naar het MER dat is gemaakt ten behoeve van de grotere "sport en leisure" ontwikkeling bij Trivium, u zegt daarbij dat de nu voorliggende ontwikkeling kleiner van aard is en dat er derhalve geen problemen te verwachten zijn, immers het MER van de grotere ontwikkeling voorzag ook geen problemen. Graag zou ik zien dat u dit specifieker maakt in het plan. Hoe verhouden de nu verwachte verkeersbewegingen zich tot die uit het MER van het sport- en leisure complex? Hoeveel verkeersbewegingen worden verwacht? Op welke tijdstippen? Vooral is hierbij van belang wat de verwachte effecten zijn op de aansluiting met de A58 (aansluiting 18).

Indien de gespecificeerde verkeersgegevens daarvoor aanleiding geven willen wij graag met u in gesprek om mogelijke maatregelen te bespreken.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact met mij opnemen. Ik wens u veel succes met de verdere planvorming.

Met vriendelijke groet,

Kees van der Logt

Adviseur Bestuurlijke Processen en Regionale Ontwikkeling

Afdeling Planvorming en Advies

Rijkswaterstaat Noord-Brabant

Zuidwal 58 | 5211 JK 's-Hertogenbosch | kamer AI

Postbus 90157 | 5200 MJ 's-Hertogenbosch

T 073 681 78 35

M 06 52 35 44 89

kees.vander.logt@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl

Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

Rijkswaterstaat Noord-Brabant heeft een Digitaal Klantenpanel.

Voor meer informatie en aanmelden klik hier.

Bijlage 2
Eindverslag inspraak

Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening Etten-Leur over het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”.

Inleiding.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” heeft gedurende de periode 4 maart 2010 tot en met 14 april 2010 voor iedereen ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor en de openbare bibliotheek aan de Anna van Berchemlaan met de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. Daarnaast was het voor-ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite. Een publicatie hierover heeft plaatsgevonden in de Etten-Leurse Bode d.d. 3 maart 2010, op het gemeentelijk publicatiebord en op de gemeentelijke internetsite. Belanghebbenden zijn persoonlijk geïnformeerd. Op 8 maart 2010 is er een informatie-avond gehouden.

Ingediende zienswijzen.

Tijdens de periode van ter inzage ligging is er één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven en beantwoord. Daarnaast heeft de Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland medegedeeld geen op-of aanmerkingen te hebben. Hieronder wordt de ingediende zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

Mw. A. Groenewoud van Van Iersel Luchtman Advocaten namens de heer H.J.M. van Heeswijk en Van Heeswijk Bouwmarkt B.V.

Bij brief van 14 april 2010, ontvangen 14 april 2010, heeft mw. A. Groenewoud van Van Iersel Luchtman Advocaten namens de heer H.J.M. van Heeswijk en Van Heeswijk Bouwmarkt B.V. een zienswijze ingediend over het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze zienswijze in behandeling worden genomen.

Inhoud zienswijze.

1. Een ruimtelijke totaalvisie voor de invulling van de nog braakliggende gronden ontbreekt.
2. In het voor-ontwerp bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor de bestemming “zakelijke dienstverlening” fors uitgebreid. Daardoor valt het zicht op de Praxis-winkel weg. Dit geldt eveneens voor het zicht op de nog braakliggende gronden. De aantrekkelijkheid van deze locatie zal afnemen hetgeen de verdere afronding van het gebied zal bemoeilijken.
3. Door de definitie van peil en de hoogteligging van de Bredaseweg oogt het nieuwe gebouw nog hoger hetgeen de aantrekkelijkheid van het achterliggende gebied doet afnemen.
4. De vraag wordt gesteld of de Beschrijving in Hoofdpijnen uit het geldend bestemmingsplan “Parklaan Oost” van toepassing blijft voor deze locatie. Dezelfde vraag wordt gesteld voor het beeldkwaliteitplan waarnaar in het bestemmingsplan “Parklaan Oost” wordt verwezen.
5. Het parkeren voor het kantoor en de sporthal is onvoldoende geregeld.
6. De vraag wordt gesteld wanneer er gestart wordt met de aanleg van een adequate expeditie- en vluchtroute in het gebied. De risico's die voortvloeien uit het niet bestaan van dergelijk routes worden immers groter naarmate er intensiever gebruik gemaakt wordt van het gebied.

Beantwoording.

Ad. 1 Ruimtelijke totaalvisie ontbreekt.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Parklaan Oost" in 2002 is gekozen voor een bepaalde stedenbouwkundige opzet. Het betreft hier o.a. een gebogen bebouwingswand aan de noordzijde bestaande uit aaneengesloten bebouwing op de begane grondlaag en een gelede bebouwingsstructuur in de overige bouwlagen. Ook is daarbij aangegeven welke functies passend worden bevonden op de bedrijvenlocatie Trivium. De hoofdopzet uit 2002 is niet wezenlijk veranderd. Wel is in 2007 met de verlening van vrijstelling ex. artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het geldend bestemmingsplan "Parklaan Oost" voor de realisering van het Munnikenheidecollege het uitgangspunt inzake de gelede bebouwingsstructuur losgelaten. Er is toentertijd gekozen voor een gesloten bebouwingswand. De nu voorgestane ontwikkeling bestaande uit een sporthal en kantoor op de braakliggende gronden ten oosten van het Munnikenheidecollege past in hoofdlijnen binnen de kaders die in 2002 zijn vastgesteld. Daarnaast sluit deze ontwikkeling goed aan bij de keuze die in 2007 gemaakt is voor dit gedeelte van de bedrijvenlocatie Trivium. Samengevat kan geconcludeerd worden dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding is om nu een nieuwe ruimtelijke totaalvisie te ontwikkelen voor de invulling van de nog braakliggende gronden binnen deze bedrijvenlocatie.

Ad. 2 Bouwmogelijkheden worden fors uitgebreid waardoor zicht op achterliggend gebied wordt ontnomen.

Het geldend bestemmingsplan "Parklaan Oost" biedt de mogelijkheid om binnen bouwvlak A (locatie Munnikenheidecollege aan geplande sporthal en kantoor), 9.575 m² aan bebouwd oppervlak te realiseren (75% x 12.766 m² zijnde de oppervlakte van bouwvlak A). Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen tot een maximum van 10% van de gestelde maatvoeringen. In deze situatie kan er dus vrijstelling verleend worden voor een bebouwd oppervlak van 10.532 m². De maximale bouwhoogte is 20 meter. In het meest oostelijke deel van dit bouwvlak is het toegestaan om een kantoorgebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 30 meter, een maximale oppervlakte van 1.250 m² en met verlening van vrijstelling een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 5.000 m² (bebouwingsaccent). De afstand tussen de gebouwen onderling in bouwvlak A dient minimaal 10 meter te bedragen.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" heeft de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kantoorgebouw van 5.000 m² vergroot tot 7.500 m². De oppervlakte is niet nader bepaald. Mede met het oog op het gewenste accent op deze locatie, is het wel zinvol om ook nu de oppervlakte te beperken tot 1.250 m². Hiertoe zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden overgegaan.

Het Munnikenheidecollege heeft een bebouwde oppervlakte van 7250 m². Het nieuwe kantoor kent een maximale bebouwde oppervlakte van 1250 m² en de sporthal van 1.600 m². Uiteindelijk kent dit noordelijke gedeelte van de bedrijvenlocatie Trivium (bouwvlak A) een bebouwde oppervlakte van maximaal 10.100 m². Dit is minder dan hetgeen is toegestaan op grond van het geldend bestemmingsplan "Parklaan Oost". De maximale bouwhoogtes van 20 respectievelijk 30 meter worden eveneens niet overschreden. Alles overwegende is er dan ook geen sprake van een forse toename van de bebouwing op het noordelijk deel van de bedrijvenlocatie Trivium.

Met de verlening van vrijstelling ex. artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de realisering van het Munnikenheidecollege is de eerder voorgestane gelede bebouwingsstructuur voor deze locatie al losgelaten. Daarbij is bewust overwogen dat hiermede het achterliggende gebied aan het zicht wordt onttrokken. Met het oog hierop is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet meer noodzakelijk om in het bestemmingsplan

“Kantoor- en sportlocatie Trivium” de voorwaarde op te nemen dat de afstand tussen de hoofdgebouwen minimaal 10 meter dient te zijn.

De vestiging van de Praxiswinkel is reeds op ruime afstand vanaf de Bredaseweg zichtbaar. Dit is mede een gevolg van de reclamevoering op het buitenterrein. Nieuwbouw ten oosten van het Munnikenheidecollege zal hierin geen wezenlijke verandering brengen. Gelet op hetgeen hierboven is gemeld over het geldende en het toekomstige bestemmingsplan en de verleende vrijstelling voor het Munnikenheidecollege, is het niet relevant op welk bestemmingsplan de nieuwbouw is gebaseerd. Dit geldt eveneens voor de nog braakliggende gronden grenzend aan de rijksweg. De bedrijven die zich hier vestigen, zullen de meeste voordelen moeten halen uit het feit dat hier sprake is van een zichtlocatie gelegen aan (de afslag 18 van) de rijksweg A58.

Ad. 3 definitie peil in relatie tot visuele hoogte vanaf Bredaseweg.

De definitie die in het bestemmingsplan is opgenomen, schept de gewenste duidelijkheid over de uitleg van het begrip “peil”. Hoogteverschillen in gebieden kunnen tot gevolg hebben dat een gebouw vanuit een bepaalde locatie als hoger wordt ervaren. Tot op heden heeft dit in de praktijk echter nog nooit problemen of reacties opgeleverd. De Bredaseweg ligt in beperkte mate lager dan de bedrijvenlocatie Trivium. Gelet op de maximale toegestane bouwhoogte van het accent/kantoor van 30 meter zal dit niet tot gevolg hebben dat het gebouw als veel hoger wordt ervaren en daardoor de achterliggende nog braakliggende gronden niet meer aantrekkelijk zouden zijn voor bedrijven om zich daar te vestigen.

Ad. 4 Geldend bestemmingsplan “Parklaan Oost” en beeldkwaliteitplan.

Het bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Parklaan Oost. Dit betekent dat na in werkingtreding van het eerstgenoemde bestemmingsplan voor het desbetreffende plangebied het bestemmingsplan “Parklaan Oost” niet meer van toepassing is. Dit geldt eveneens voor het beeldkwaliteitplan waarnaar in de voorschriften van het bestemmingsplan “Parklaan Oost” wordt verwezen.

Het bestemmingsplan “Parklaan Oost” en het beeldkwaliteitplan “Parklaan Oost” zijn gericht op de ontwikkeling van de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog braakliggende gronden zijnde Parkstaete en de bedrijvenlocatie Trivium. Nu deze gebieden grotendeels ingevuld zijn, is het niet meer noodzakelijk om te beschikken over ontwikkelingsgerichte plannen in de vorm van een globaal bestemmingsplan met een beschrijving in hoofdlijnen en beeldkwaliteitplan. Er kan nu volstaan worden met een gedetailleerd bestemmingsplan en de welstandsnota voor de invulling van de nog onbebouwde gronden.

Ad 5 Parkeren is onvoldoende geregeld.

Bij de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de landelijke richtlijnen inzake parkeernormen (CROW, ASVV2008, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Daarbij is uitgegaan van de categorie “stedelijke zone, rest bebouwde kom, matig stedelijk”.

Voor de functies die zijn opgenomen in het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” en het Munnikenheidecollege betekent dit het volgende.

- Zakelijke dienstverlening/kantoren zonder baliefunctie: minimaal 1,5 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
- Sporthal: minimaal 2,5 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een sporthal met een wedstrijdfunctie wordt dit aantal verhoogd met minimaal 0,1 en maximaal 0,2 parkeerplaats per bezoekersplaats.
- Munnikenheidecollege (VMBO-school): minimaal 0,5 en maximaal 1 parkeerplaats per leslokaal.

Hierbij wordt opgemerkt dat de begripsomschrijving voor zakelijke dienstverlening in het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie Trivium” de mogelijkheid biedt om kantoren te vestigen met een baliefunctie. Dit zal echter gewijzigd worden in het ontwerp-bestemmings-plan “Kantoor- en sportlocatie Trivium”.

De maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor zakelijke dienstverlening is 7500 m². Dit betekent minimaal 113 parkeerplaatsen en maximaal 150 parkeerplaatsen. De maximale bedrijfsvloeroppervlak van de sporthal is 1600 m². Dit betekent minimaal 40 en maximaal 48 parkeerplaatsen. Een maximale bezetting van de bezoekertribune kent 244 bezoekers. Hiervoor zijn minimaal 25 en maximaal 49 parkeerplaatsen nodig. Het Munnikenheidecollege heeft een maximale capaciteit van 1100 leerlingen. Uitgaande van maximaal 30 leerlingen per leslokaal betekent dit 37 leslokalen en dus minimaal 19 en maximaal 37 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de sporthal en zakelijke dienstverlening zijn onder het Munnikenheidecollege gelegen. Het betreft 230 parkeerplaatsen. Hieromtrent zijn zakelijke rechten gevestigd in de vorm van appartementsrechten. Buiten de kantooruren en dus ook buiten de schooltijden is de parkeergelegenheid volledig beschikbaar voor de sporthal. Deze zakelijke rechten zijn vermeld in het openbare kadastrale register. Iedereen kan deze gegevens opvragen bij het kadaster. Overdag wordt de sporthal gebruikt door de leerlingen van het Munnikenheidecollege. Hiervoor is intentie-overeenkomst gesloten voor de huur voor een periode van 20 jaar met een mogelijkheid voor verlenging met 10 jaar. Dit betekent concreet dat gedurende de schooltijden voor de sporthal geen rekening gehouden hoeft te worden met parkeergelegenheid. Daarnaast vinden wedstrijden van sportverenigingen in de weekenden plaats. Uitgaande van de maximale parkeernorm betekent dit gedurende de week het volgende.

- Tijdens schooltijden en kantooruren: maximaal 187 parkeerplaatsen.
- Buiten schooltijden en tijdens kantooruren: maximaal 198 parkeerplaatsen.
- Buiten schooltijden en kantooruren: maximaal 97 parkeerplaatsen

Gelet op hetgeen is geregeld in de appartementsrechten kan er geconcludeerd worden dat ten behoeve van de voorzieningen waarin het voor-ontwerp bestemmingsplan “Kantoor- en sportlocatie” voorziet, voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd aanwezig is. Deze parkeergelegenheid is voor de aangewezen groep gebruikers, gratis. De wijze waarop hieraan verder inhoud wordt gegeven (openingstijden; toezicht;) is een kwestie tussen de eigenaar en de toekomstige zakelijk gerechtigden. De fietsenstalling wordt verplaatst naar het dek van de parkeervoorziening.

De Praxiswinkel heeft eveneens parkeergelegenheid op eigen terrein. De eigenaar hoeft niet te dulden dat er oneigenlijk gebruik gemaakt wordt van deze parkeergelegenheid. Wellicht kan hij met het treffen van bepaalde voorzieningen eventueel oneigenlijk gebruik tegengaan. Dit is echter geen taak voor de gemeente.

Ad 6 Expeditie- en vluchtroutes.

De infrastructuur in het totale plangebied is reeds aanwezig. Bepaalde delen zijn nog niet definitief aangelegd maar wel bruikbaar als expeditie- en vluchtroutes. In de opzet/licging van de infrastructuur zullen geen ingrijpende wijzigingen meer plaatsvinden behoudens de tijdelijke toegangsweg ten noorden van het Munnikenheidecollege. Deze zal verwijderd worden. Het is de bedoeling dat eind 2010 de definitieve infrastructuur behoudens de expeditiestraat, is aangelegd. Het gebied is voor hulpdiensten bereikbaar via de Bredaseweg en de Lage Vaartkant. Aan de zuidzijde is het gebied bereikbaar via het viaduct aan de Hoge Vaartkant. De expeditiestraat aan de zuidzijde kan in geval van calamiteit worden benut als toevoeroute. Alles overwegende kan geconcludeerd worden dat het gebied voldoende toegankelijk is en blijft voor hulpdiensten en voldoende vluchtroutes kent.

Conclusie.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen.

- Het begrip zakelijke dienstverlening wordt beperkt tot kantoren zonder baliefunctie.
- De maximale toegestane oppervlakte van het kantoorgebouw wordt beperkt tot 1.250 m².

Etten-Leur, mei 2010.