

**Onderwerp**

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Digit Parc.

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan Digit Parc vast te stellen.

Inleiding

Voor het gebied, ook wel bekend als de Posthoorn, gelegen tussen de Oosterhoutseweg, de spoorlijn Breda-Tilburg en de Nieuwe Kadijk is een bestemmingsplan Digit Parc opgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is om het mogelijk te maken op deze locatie een exclusief bedrijven- en kantorenpark te ontwikkelen voor bedrijven en activiteiten op het gebied van ontwikkeling, ontwerp, vervaardiging, research en ICT. Het betreft hier een particuliere ontwikkeling van Digit Parc Breda die het grootste deel van het plangebied voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen. Het bestemmingsplan Digit Parc is gebaseerd op een door de gemeente geaccordeerd Masterplan Digit Parc.

Beoogd effect van het besluit

Het beoogd effect van het besluit is het bieden van een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de ontwikkeling van een modern bedrijventerrein in een parkachtige omgeving.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en is vervolgens geen besluitvorming meer nodig.

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen. Aangezien alle zienswijzen binnen de terinzagetermijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen. Wel geven enkele zienswijzen aanleiding het plan op onderdelen aan te passen.
3. Zienswijzen.
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:
 - a. VROM-inspectie, Postbus 850 te Eindhoven;
 - b. Prorail, Postbus 2038 te Utrecht;
 - c. Vereniging Belangenbehartiging Oosterhoutseweg e.o., Oosterhoutseweg 41 te Breda;
 - d. T. Driessen, Oosterhoutseweg 2 te Breda;
 - e. Digit Parc Breda, Postbus 26033 te Rotterdam;
 - f. Bewoners Oosterhoutseweg zuid, p/a Oosterhoutseweg 37 te Breda.

Beoordeling zienswijzen.

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle zienswijzen expliciet in de samenvatting zijn opgenomen zijn deze wel in de totale beoordeling meegewogen.

- a. VROM-inspectie.

Samenvatting.

Grenzend aan het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Vanaf 2010 wordt de AMvB Buisleidingen van kracht. Op grond hiervan dient voor de aardgasleiding in het kader van het plaatsgebonden risico de 10^{-6} -contour te worden berekend en tevens dient het groepsrisico te worden betrokken.



Verzocht wordt de toelichting aan te passen aan de nieuwe AMvB en een belemmeringenstrook aan te houden van 5 meter en een aanlegvergunningenstelsel hiervoor op te nemen in de regels.

Beoordeling.

Over deze zienswijze is overleg geweest met leidingbeheerder NV Nederlandse Gasunie. Deze heeft meegedeeld dat deze zienswijze inderdaad berust op de AMvB Buisleidingen welke in 2010 van kracht zal worden. Hierbij wordt uitgegaan van één soort leiding. Er moet echter wel degelijk nog uitgegaan worden van regionale transportleidingen en hoofdtransportleidingen. Voor regionale leidingen geldt een afstand van 2 x 4 meter vanaf hartlijn leiding. Voor hoofdtransportleidingen een afstand van 2 x 5 meter hartlijn leiding. Volgens de leidingbeheerder zal de genoemde AMvB hierop nog worden aangepast. Volgens de leidingbeheerder zijn in het bestemmingsplan voor de betreffende leiding de juiste afstanden van de hartlijn opgenomen, is ook het aanlegvergunningenstelsel correct en zijn de berekeningen in het kader van de externe veiligheid correct uitgevoerd.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

b. Prorail

Samenvatting

In de toelichting op het bestemmingsplan pagina 44 is aangegeven dat voor het bestemmingsplan Digit Parc uitgegaan mag worden van de Beleidsvrije marktprognose 2003 omdat er van wordt uitgegaan dat de minister bij brief van 13 maart 2006 in het kader van het bestemmingsplan voor het Stationskwartier hiervoor toestemming zou zijn gegeven. Bij navraag bij het ministerie van V & V is echter vastgesteld dat het in de bedoelde brief bepaalde alleen van toepassing is op het bestemmingsplan Stationskwartier. Dit betekent dat voor het onderhavige plangebied uitgegaan moet worden van de Beleidsvrije marktprognose van 2007 voor de berekening van de externe veiligheid. Uit de meest recente gegevens blijkt dat er wel degelijk sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. Het is derhalve onjuist te stellen dat er geen verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Beoordeling

Met het schrijven van de toenmalige ministers van VROM en V&W, betreffende het NSP Breda-externe veiligheid, is bevestigd dat voor het vastleggen van de externe veiligheidssituatie van het Stationsgebied Breda de Beleidsvrije marktprognoses (kenmerk PrP/2003/183 d.d. 5 december 2003) als uitgangspunt dienen.

In het kader van de discussie over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (het zogenoemde Basisnet Spoor) is door de huidige ministers van VROM en V&W diverse malen bevestigd dat de gemaakte bestuurlijke afspraken worden gerespecteerd. In het schrijven van de minister van V&W aan de Tweede Kamer betreffende de voortgang van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (d.d. 18 februari 2010) is dit ook expliciet als ambitie bij het ontwerpen van het Basisnet opgenomen.

Verder wordt in de genoemde brief aangegeven dat met een 20-tal gemeenten nog aanvullend overleg wordt gevoerd. De gemeente Breda wordt hierbij expliciet genoemd, aangezien uit eerdere berekeningen blijkt dat er binnen de gemeentegrenzen van Breda sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GroepsRisico (GR).

In een overleg met de ministeries en ProRail, op 19 november 2009, werd door het ministerie van V&W inderdaad aangegeven dat uitkomsten van berekeningen aangaven dat er sprake was van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR en dat dit moet worden opgelost, in ieder geval tot de in de bestemmingsplannen Stationskwartier en 3 Hoefijzers Zuid vastgelegde GR-waarde. Om overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het GR te voorkomen, kan in grote lijnen aan de volgende maatregelen worden gedacht. Maatregelen aan het materieel, maatregelen in het kader van de ruimtelijke ordening, maatregelen aan het spoor en minder vervoer van gevaarlijke stoffen over het (Bredase) spoor.

Tijdens het genoemde overleg werd door het ministerie van V&W aangegeven dat maatregelen aan het materieel al in de berekeningen voor het vaststellen van de risico's in het kader van het Basisnet Spoor zijn meegenomen, zodat hier geen veiligheidswinst is te behalen.



Door de gemeente Breda is tijdens het overleg ingebracht dat binnen bijvoorbeeld de Spoorzone Breda al veel in het kader van bouwkundige voorzieningen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt gedaan, maar dat dit zich rekentechnisch niet doorvertaalt in een grotere veiligheid. Verder werd door de gemeente aangegeven dat vanwege de economische uitvoerbaarheid van de Spoorzone Breda en de hierover gemaakte afspraken en gesloten contracten met de ministeries van VROM en V&W, ProRail en NS Poort het niet mogelijk is om andere ruimtelijke ordeningsmaatregelen te nemen om veiligheidswinst te behalen.

Door ProRail is uitgelegd dat de sporenlayout Breda, gezien de aanleg van de "HSL-sporenlayout", in de afgelopen jaren al is geoptimaliseerd en dat mede daardoor het niet mogelijk is om met bijvoorbeeld het amoveren van een wisselcomplex veiligheidswinst is te boeken. Een maatregel die wel effectief is, maar al in de berekeningen in het kader van het Basisnet Spoor is meegenomen, is het aanbrengen van minimaal 6 en maximaal 9 'Automatische Trein Beveiliging verbeterde versie'.

Aan het slot van dit overleg werd dan ook door de aanwezigen geconcludeerd dat er voor het oplossen van het Bredase aandachtspunt voor het GR maar een maatregel is om de bestuurlijke afspraken NSP Breda waar te maken namelijk minder vervoer van gevaarlijke stoffen over het (Bredase) spoor. De gemaakte afspraak is dan ook dat het ministerie van V&W met dit laatste aan de slag gaat.

Gezien het vorenstaande, waarbij het belangrijkste is dat de bestuurlijke afspraken worden gerespecteerd, het Bredase aandachtspunt voor het GR alleen door minder vervoer van gevaarlijke stoffen over het 'Bredase spoor' kan worden opgelost en het feit dat voor en na het NSP Breda geen aan- of aftakkingen zijn op het Brabantspoor is de conclusie, dat langs de planontwikkeling Digit Parc maximaal dezelfde hoeveelheden gevaarlijke stoffen over het spoor kan worden vervoerd als door het NSP Breda, gerechtvaardigd. Voor het laatste zijn, zoals diverse malen is aangegeven, bestuurlijke afspraken gemaakt, hetgeen rechtvaardigt dat bij de risicoanalyse Digit Parc de vervoersprognoses 2003 zijn gebruikt.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

c. Vereniging Belangenbehartiging Oosterhoutseweg e.o.

Samenvatting

1. Reclamanten hebben bezwaar tegen de manier waarop het proces is verlopen. Bovendien hebben ze weinig vertrouwen in de toekomstige ontwikkeling gelet op hetgeen er al heeft plaatsgevonden. Ze zijn bang dat het terrein nog jaren braak zal liggen.
2. Reclamanten zijn ook van mening dat de ontwikkelingen in Digit Parc niet los te zien zijn van de ontwikkelingen rond Teteringen, de Driesprongwijk, de ontwikkelingen aan de Druivenstraat en de komst van de HOV over de Oosterhoutseweg. Op heel veel aspecten grijpen deze plannen op elkaar in. Reclamanten vragen dan ook te komen met een integraal plan voor het gehele gebied waarin alle ontwikkelingen worden meegenomen.
3. In het kader van het verkeers- en vervoersbeleid wordt een aantal ontwikkelingen als uitgangspunt meegenomen. Genoemd worden de HOV, Oosterhoutseweg als verbindende fietsroute en weren van het regionale verkeer tussen Breda en Oosterhout. Reclamanten vinden dit wel erg speculatief. Missen dan ook de alternatieven als iets niet zou kunnen of langer gaat duren.
4. Reclamanten vragen zich af hoe het kan dat de monumentale boerderij aan de Lage Weg 17 gesloopt kon worden en hoe het karakter in de nieuwe ontwikkelingen terug komt. Het terugkeren van de schuur als overnachtingsmogelijkheid voor vleermuizen zou tot de mogelijkheden moeten behoren.
5. Reclamanten missen in het plan een normstelling voor geluid, warmte en luchtkwaliteit. Op basis hiervan kunnen reclamanten immers bepalen of deze aanvaardbaar zijn.
6. Reclamanten willen graag garanties dat de afspraken over de afsluitbare hoofdingang en de calamiteitenontsluitingen ook worden nagekomen.
7. Volgens reclamanten is het plan op het punt van de verkeersafwikkeling onvoldoende onderbouwd. Het gebruikte cijfermateriaal is volgens reclamanten boterzacht en de opmerking dat uit capaciteitsberekeningen moet blijken of er afwikkelingsproblemen zijn bij de kruising Lage Weg/Posthoorn onacceptabel.



De nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdere overschrijding van de milieunormen waarbij ook andere ontwikkelingen en verkeersstromen moeten worden meegenomen.

8. Ook het parkeren baart reclamanten zorg. Concluderen uit hetgeen hierover in het plan is opgenomen dat er al bij aanvang te weinig parkeerplaatsen zullen zijn en dit zal zeker extra parkeerdruk geven in de omgeving.

9. In het kader van de groenvoorziening is het plan vaag. Willen hierover duidelijker toezeggingen zien.

10. Reclamanten hebben tevens zorg over de milieuzonering en met name vanwege de passage in het plan waarin staat dat van de milieuzonering om moverende redenen kan worden afgeweken. Er is op dit moment al genoeg overlast van de installaties van HERO en T. Mobile.

11. Willen graag inzicht in de planning van de onderzoeken naar groepsrisico's aangezien dit formeel rond moet zijn voor de formele procedure.

12. Willen ook meer duidelijkheid over de maaiveldhoogten, zeker nu in het plan is aangegeven dat alle nog te bebouwen percelen opgehoogd moeten worden naar 3,6 meter +NAP.

13. Hebben verder moeite met de geboden flexibiliteit binnen de bestemmingen. Hierdoor kan de rechtszekerheid van de belanghebbenden in het gedrang komen. De toelichting zou dan ook meer duidelijkheid moeten geven over toekomstig grondgebruik en bebouwingsaspecten. Willen duidelijke afspraken en handhaving van die afspraken.

14. Tenslotte zijn zij van mening dat per geval een afweging plaats moet vinden van het belang van de omwonenden en het belang van de bouwaanvraag. Vinden het overigens ook onbegrijpelijk dat de Oosterhoutseweg en de Lage Weg en Parallelweg niet in de planvorming zijn meegenomen.

Beoordeling

1. Het proces, dat is gevolgd voor het onderhavige bestemmingsplan, is op een in de gemeente gebruikelijke manier verlopen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het kader van de inspraak en tijdens deze terinzagelegging is een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt dat weer is toegezonden aan iedereen die de avond heeft bijgewoond. Daarnaast zijn alle tegen het plan ingekomen inspraakreacties in een commentaarnota opgenomen. Deze is na advies door de raadscommissie Bouwen en Wonen door het college vastgesteld en vervolgens aan de sprekers toegezonden. Tussen het voorontwerp en het ontwerp van het plan heeft een, door omstandigheden, wat ongewoon lange tijd gezeten. Het ontwerp heeft vervolgens weer 6 weken ter inzage gelegen waartegen door eenieder zienswijzen naar voren konden worden gebracht. Omwonenden/belanghebbenden hebben dan ook op diverse momenten de gelegenheid gehad op het plan te reageren.

2. Het maken van een plan waarbij alle ontwikkelingen in de omgeving worden meegenomen is, hoezeer ook begrijpelijk vanuit het standpunt van reclamanten, in de praktijk onmogelijk te maken. Immers, naarmate meer ontwikkelingen in dat plan betrokken worden, groeit ook het aantal betrokkenen. Ook zij zullen de ontwikkelingen in hun omgeving in dat alles omvattende plan opgenomen willen hebben. Op die manier ontstaat door zijn grootte een onhanteerbaar plan. Wel dienen bij ieder plan de relevante ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied in beeld gebracht te worden. In het bestemmingsplan Digit Parc is, daar waar noodzakelijk, dus wel degelijk met die diverse in voorbereiding zijnde ontwikkelingen inhoudelijk rekening gehouden ook al zijn die gebieden niet verder in het plan verwerkt.

3. Uit de diverse berekeningen die zijn uitgevoerd is gebleken dat er geen problemen zullen ontstaan. Bovendien zijn er al diverse ontwikkelingen in uitvoering zoals onder andere de diverse verkeersmaatregelen ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in Teteringen. De meeste voorzieningen zijn dus al of voorzien dan wel uitgevoerd of in uitvoering en derhalve niet speculatief als door reclamant wordt betoogd.

4. Voor de sloop van het betreffende gebouw is de vereiste sloopvergunning afgegeven en ook onherroepelijk geworden. Er zal ter plaatse niet iets dergelijks terugkomen. Ook in het kader van de Flora en Faunawet zijn er geen extra maatregelen voorgeschreven.

5. In de toelichting is in hoofdstuk 5 van de toelichting de betreffende regelgeving voor de diverse items opgenomen. In deze regelgeving zijn diverse normen weergegeven. In het plangebied wordt een aantal geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en railverkeer overschreden wordt. Een hogere waarde is inmiddels verleend conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.



Voor wat betreft de luchtkwaliteit zijn er ook berekeningen uitgevoerd en is vastgesteld dat er geen problemen zijn te verwachten. Een en ander is verantwoord in voornoemd hoofdstuk 5 van de toelichting. In het kader van Warmtewet wordt momenteel een AMvB opgesteld met normen. Momenteel zijn er voor warmte nog geen normen vastgelegd.

6. In principe is het afsluiten van het terrein een verantwoordelijkheid en keus van de exploitant van het gebied en kan dit formeel niet worden afgedwongen. Het te ontwikkelen bedrijventerrein blijft eigendom van Digit Parc Breda en/of een op te richten vereniging van eigenaren. Er zal hen dus alles aan gelegen zijn om ongewenste gasten van het terrein te weren. Daarnaast is met de exploitant een realisatieovereenkomst gesloten waarbij het inrichtingsplan als maatgevend is genomen. Ook hierin zijn deze afsluitingen opgenomen. In die zin kan bij het niet nakomen van de overeenkomst op dit vlak alsnog nakoming worden geëist.

7. De verkeerseffecten voortvloeiend uit de ontwikkeling van 'Digit Parc' komen samen met de verkeerseffecten van de ontwikkelingen in Teteringen. Op basis van de thans bij de gemeente bekend zijnde gegevens geven deze gezamenlijke effecten geen aanleiding om te veronderstellen dat ontwikkeling van 'Digit Parc' geen doorgang kan vinden. De relatie tussen beide ontwikkelingen beperkt zich namelijk alleen maar tot het samenkomen van het verkeer uit Teteringen en van het bedrijventerrein op de Nieuwe Kadijk. Op deze weg en de aansluiting op de A27 zijn al eerder doorstromingsmaatregelen genomen. Inmiddels vindt ook aanpassing van de ontsluiting van de Posthoorn op de Nieuwe Kadijk plaats. De verkeersafwikkeling van en naar het bedrijvenpark alsmede op het bedrijvenpark is onderzocht en beschreven in het onderhavige bestemmingsplan.

8. Voor het parkeren gelden de in de Nota Parkeer- en stallingsbeleid opgenomen normering. Elk bouwplan dient aan deze normering te voldoen. Dit betekent vervolgens weer dat op basis van de normering op het terrein voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd waardoor de vrees van reclamanten voor mogelijke parkeeroverlast in hun woonomgeving vooralsnog onterecht is.

9. In het kader van het groen is naar onze mening het plan niet vaag. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is duidelijk met een bestemming 'Groen' aangegeven waar de groenvoorzieningen zullen worden gerealiseerd. Daarnaast is ook in de toelichting (paragraaf 2.5.4) het een en ander over het groen en water opgenomen. Een en ander is bovendien vastgelegd in het definitief ontwerp voor de buitenruimte welk ontwerp qua uitvoering weer is gegarandeerd via de met de initiatiefnemers gesloten realisatieovereenkomst.

10. Milieuzonering heeft te maken met afstanden die bedrijven moeten respecteren ten opzichte van gevoelige bestemmingen zoals woningen. Als een bedrijf extra milieumaatregelen neemt kan een milieuzone en daarmee de milieucategorie respectievelijk kleiner en lager worden en dus milieutechnisch gezien niet meer hinder veroorzaken dan is toegestaan op basis van de in de regels vastgelegde milieucategorieën.

11. In de toelichting zijn de onderzoeken welke reeds zijn uitgevoerd genoemd. De nog noodzakelijke berekeningen op basis van concrete bouwplannen zullen, indien nodig, uitgevoerd gaan worden als de plannen en het soort te vestigen bedrijf bekend is. Zolang bijvoorbeeld het aantal personen dat ter plaatse komt te werken niet bekend is, kunnen geen berekeningen in het kader van de externe veiligheid worden uitgevoerd.

12. In het plan is niets opgenomen over het ophogen van het maaiveld naar 3,6 meter +NAP. Wel is in het bestemmingsplan opgenomen dat in het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" het parkeren in een gebouwde voorziening zal worden gerealiseerd op maaiveld. Deze parkeervoorzieningen zullen vervolgens worden afgedekt met zand waarop dan weer groenvoorzieningen worden aangebracht waardoor een 'opgetild maaiveld' ontstaat. Dit is echter, zoals al eerder aangegeven, alleen mogelijk aan de noordkant van het plangebied.

13. De rechtszekerheid voor omwonenden is geborgd in de regels behorende bij de diverse bestemmingen. Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn in artikel 5 diverse zaken vastgelegd zoals onder andere maximale bouwhoogte en maximale oppervlakte bebouwing. De flexibiliteit zit vervolgens in de in datzelfde artikel opgenomen ontheffingen.

14. De Parallelweg en de Lage Weg zijn, blijkens de bij het plan behorende verbeelding, wel degelijk in het plangebied opgenomen. De Oosterhoutseweg is om moverende redenen, waaronder o.a. de mogelijke toekomstige functiewijziging van dit gedeelte van de Oosterhoutseweg bij afsluiting van de spoorwegovergang en de eventuele komst van de HOV, niet in het plan opgenomen. Bovendien vervult de Oosterhoutseweg geen functie bij de ontsluiting van het plangebied voor het autoverkeer en zijn er dan ook, vanuit dat standpunt gezien, geen redenen de Oosterhoutseweg in het plangebied op te nemen.



Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

d. T. Driessen

Samenvatting

Heeft bezwaren tegen het gedeelte van het plan dat recht achter zijn woning gerealiseerd gaat worden. De gebouwen staan volgens reclamant te dicht op zijn woning, zijn onacceptabel hoog, gebouwen zijn veel te massaal, gebouwen zullen een groot deel van het zonlicht wegnemen en hij zal veel van zijn privacy verliezen. Bovendien zal door deze ontwikkelingen een aanzienlijke waardedaling van zijn woning tot gevolg hebben. Is van mening dat er meer rekening moeten worden gehouden met zijn belangen.

Beoordeling

De bedrijfsgebouwen van maximaal 20 meter hoog zijn gelegen op minimaal 22 meter, gemeten van de grens van het dichtstbijzijnde bouwvlak tot de dichtstbijzijnde perceelgrens van het perceel van reclamant. De afstand van de deze bedrijfsgebouwen tot de woning van reclamant bedraagt minimaal 44 meter. Deze afstanden zijn dermate groot en met inachtneming van de ligging van de woning van reclamant ten opzichte van de stand van de zon gedurende de dag, zal er dan ook geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare schaduwwerking van de op te richten gebouwen. Uitgevoerde schaduwberekeningen bevestigen deze stelling. Bovendien is tussen de perceelgrens en de bouwvlakken van de bedrijfsgebouwen een groenstrook gelegen van minimaal 10 meter tot maximaal 20 meter die voor een groot deel het zicht op de bedrijfsgebouwen weg zal nemen evenals het zicht vanuit de bedrijfsgebouwen op de woningen zal beperken. Indien reclamant echter meent recht te hebben op een tegemoetkoming in schade vanwege een verwachte waardedaling van zijn woning vanwege dit bestemmingsplan, kan hij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, hiertoe een gemotiveerd verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

e. Digit Parc Breda

Samenvatting

1. Verzoeken de maximale hoogte voor het overdekt parkeren te verhogen van 3 naar 4 meter. Vanwege allerlei constructies, een aan te houden vrije hoogte en de grondwaterstand ter plaatse, op grond waarvan niet verdiept kan worden aangelegd, zou deze verhoging noodzakelijk maken.
2. Verzoeken tevens de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwvlakken in het meest noordelijke deel van het plangebied aan te passen zodat meer flexibiliteit hierin ontstaat.

Beoordeling

1. In het Definitief Ontwerp Buitenruimte, d.d. 17 december 2008, zijn de maten van het opgetilde maaiveld weergegeven en door de gemeente akkoord bevonden. Het bestemmingsplan dient daarna aan te sluiten op het ontwerp buitenruimte. De maten van het opgetilde maaiveld (maximaal 3,5 meter) zijn in het ontwerpbestemmingsplan (maximaal 3 meter) niet correct opgenomen. Dit betekent dat de aangegeven bouwhoogte van 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-A' aangepast wordt naar 4 meter inclusief de afdekking ten behoeve van de groene afwerking. De maten in het bestemmingsplan zijn dan in overeenstemming met het definitief ontwerpplan voor de buitenruimte en kunnen de betreffende voorzieningen worden gerealiseerd.
2. De bouwvlakken in het noordelijk deel zijn opgenomen conform het definitieve stedenbouwkundig ontwerp, waarin drie gebouwencomplexen opgenomen zijn. Dit stedenbouwkundig ontwerp is in overleg met verschillende partijen tot stand gekomen en ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.



In het noordelijk deel zijn de bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 35 meter zo opgenomen dat slanke bedrijfsgebouwen ontstaan. Op die manier ontstaan tussen de gebouwen zichtlijnen door het plangebied en wordt het concept van 'bedrijfsgebouwen in een parkachtige omgeving' gehandhaafd. De gehele parkeeroplossing en openbare ruimte is ook afgestemd op deze vorm van de bebouwing. Het is dan ook niet wenselijk dat de bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 35 meter net zo groot worden als de bestemmingsvlakken.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 1 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

f. Bewoners Oosterhoutseweg zuid

Samenvatting

1. In het plan wordt aangegeven dat de Oosterhoutseweg op termijn een doodlopende weg wordt. Hiermee is bij de diverse onderzoeken en berekeningen ook al rekening gehouden. Uit niets blijkt echter dat ook de Parallelweg wordt afgesloten. Hierdoor zal een ongewenste sluiproute kunnen ontstaan.
2. In het plan zijn tevens richtlijnen opgenomen ten aanzien van parkeren. Reclamanten maken hiertegen bezwaar. Met de uitgangspunten uit de toelichting met betrekking tot woon-werkverkeer en bezoekers komen reclamanten op een tekort van 1000 parkeerplaatsen of meer. Dit zou een ongewenste parkeerdruk op de Oosterhoutseweg en Parallelweg tot gevolg kunnen hebben. Ook hiertegen maken zij bezwaar.

Beoordeling

1. Bij de aansluiting van het gebied op de Nieuwe Kadijk en de daarop volgende kruispunten richting de A 27 en richting stad zijn dusdanige doorstromingsmaatregelen genomen dat deze route altijd de voorkeur zal hebben boven een eventuele sluiproute via de Parallelweg. De genomen maatregelen in de vorm van verlengde op- en afritten en extra opstelstroken richting A27 zijn dusdanig dat er weinig tot geen problemen ter plaatse worden verwacht en het risico van een sluiproute via de Parallelweg niet aanwezig zal zijn. Mocht in de praktijk echter blijken dat de Parallelweg/Oosterhoutseweg wel als sluiproute worden gebruikt en deze dusdanige hinder veroorzaakt bij aanwonenden, kunnen altijd nog maatregelen genomen worden om dit naar de toekomst toe te voorkomen.
2. Voor het parkeren gelden de in de Nota Parkeer- en stallingsbeleid opgenomen normering. Er bouwplan dient aan deze normering te voldoen. Dit betekent vervolgens weer dat op basis van de normering op het terrein voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd waardoor de vrees van reclamanten voor mogelijke parkeeroverlast in hun woonomgeving vooralsnog onterecht is.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Afwegingen

Binnen het plangebied wordt via een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid de bouw van een aantal extra woningen toegestaan. Deze te bouwen woningen liggen qua geluidhinder binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Kadijk en/of de spoorlijn Breda-Tilburg. Via een ingesteld akoestisch onderzoek is vastgesteld dat de waarden, die in acht genomen moeten worden op grond van de Wet geluidhinder, worden overschreden. Van deze waarden kan ontheffing worden verleend mits binnen de hiervoor vastgestelde waarden wordt gebleven. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft dan ook het ontwerpbesluit tot ontheffing hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingekomen en zijn namens ons de hogere waarden, als hiervoor bedoeld, vastgesteld. Een afschrift van de ontheffing alsmede het akoestisch rapport liggen in het agendadossier mede ter inzage.



Juridisch

Vanwege het feit dat het plan is opgemaakt onder vigore van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening behoeft het bestemmingsplan geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan verkrijgt rechtskracht (rechtstreekse bouwtitel) na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen of indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen nadat op het ingediende beroepschrift is beslist.

Financieel

Exploitatieplan.

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 kostenverhaal verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw hiervan planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij kostenverhaal verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen kostenverhaal is nodig indien het verhaal hiervan anderszins is verzekerd. Mocht niet tot overeenstemming kunnen worden gekomen dient bij het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden opgesteld.

Het onderhavige plan regelt grotendeels de ontwikkeling van een bedrijventerrein en betreft voor een kleiner gedeelte een conserverend plangebied, met voornamelijk wonen, waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zullen er ruime ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan in het bedrijvengedeelte welke vallen onder het gestelde in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze gronden zijn allen eigendom van de ontwikkelaar van dit gebied. Binnen dit gebied is dus kostenverhaal noodzakelijk tenzij dit kostenverhaal anderszins verzekerd is. Deze gronden zijn eigendom van een ontwikkelende partij, Digit Parc BV, en met deze partij is op 1 april 2008 een bouwexploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de realisatie van het bedrijventerrein en het opstellen van het bestemmingsplan geheel voor rekening en risico van Digit Parc BV zal plaatsvinden. Ook het beheer en onderhoud hiervan zal bij Digit Parc blijven.

Het resterende gebied laat niet direct nieuwe ontwikkelingen toe als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De twee locaties binnen de bestemming Wonen waar op basis van een ontheffing woningen gebouwd kunnen worden vallen ook niet binnen bedoeld artikel uit het Bro. Een van de twee locaties is eigendom van Digit Parc BV en valt onder de hiervoor genoemde bouwexploitatieovereenkomst. Voor de andere locatie is inmiddels met toepassing van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor de bouw van één woning. Het bepaalde in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening is ook hierop dus niet van toepassing.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.



Communicatie

- *Communicatie vanaf nu*
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan zal kennis worden gegeven via het Stadsblad, de Staatscourant en de internetsite van de gemeente. De indieners van zienswijzen zullen persoonlijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Akoestische rapportage d.d. 10 augustus 2009
- Ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Digit Parc ten opzichte van het ontwerp van het plan het volgende te wijzigen:
 - De in hoofdstuk 2 onder 2.3.2 opgenomen figuur te vervangen vanwege het feit dat in het ontwerp niet alle onderzochte gronden zijn vermeld;
 - In hoofdstuk 3 onder 3.3.5 onder het kopje Digit Parc achter de woorden 'voorzieningen geclusterd worden' de tekst 'die in het kader van zuinig ruimtegebruik in één gebouw worden gesitueerd' te verwijderen en laatste zin 'Parkeervoorzieningen worden grotendeels op eigen terrein ondergronds opgelost.' en vervangen door 'Het parkeren wordt binnen het plangebied op eigen terrein opgelost via parkeren op maaiveldniveau. Binnen de Bouwzones A en D wordt het parkeren opgelost middels een gebouwde voorziening met een maximale bouwhoogte van 3 meter waarbij het geheel door groen wordt ingepakt. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de wanden met talud met beplanting worden voorzien en op het dak van de parkeervoorzieningen verblijfsgroen aangelegd gaat worden.'
2. In de regels behorende bij het bestemmingsplan Digit Parc ten opzichte van het ontwerp van het plan het volgende te wijzigen:
 - In artikel 1 Begrippen onder 1.2 bestemmingsplan de laatste 4 cijfers 0301 te wijzigen in 0401;
 - In artikel 1 Begrippen de benaming van het begrip onder 1.29 van 'dienstverlening' te wijzigen in 'dienstverlenend bedrijf of instelling';
 - In artikel 5 Bedrijventerrein in lid 5.2.2 Bedrijfsgebouwen onder b punt 1 '1. 25 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - A;' te verwijderen en de punten 2 en 3 te vernummeren naar respectievelijk 1 en 2;
3. op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Digit Parc ten opzichte van het ontwerp van het plan het volgende te wijzigen:
 - binnen de bestemming BT met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-A' de aldaar aangeduide bouwhoogte te wijzigen van 3 in 4 meter;
 - in de noordoosthoek van het plangebied ter plaatse van de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Water' en in de zuidwesthoek ter plaatse van de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Water' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' verwijderen
4. De zienswijzen deels gegrond en/of ongegrond te verklaren overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel;
5. Het bestemmingsplan Digit Parc vast te stellen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 1 t/m 3;
6. Geen exploitatieplan voor het onder 5 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 april 2010

, voorzitter.

, griffier.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. T. Driessen, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
2. E. Anssems en M. Maas, wonend te Breda,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 29 april 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Digit Parc" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Driessen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 16 juli 2010, en Anssems en Maas bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 juli 2010, beroep ingesteld. Bij brief van 31 augustus 2010 hebben Anssems en Maas hun beroep nader gemotiveerd.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Driessen heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 mei 2011, waar zijn verschenen Anssems en Maas, Driessen, vertegenwoordigd door mr. F. Kooijman, advocaat te Breda, en de raad, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, J.M. Vollaard en S.B.Schripsema, allen werkzaam bij de gemeente. Voorts is ter zitting Digit Parc Breda, vertegenwoordigd door J.J.A.C. Geene, bijgestaan door mr. D.J.H. Kocx, advocaat te Etten-Leur, gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Het bestemmingsplan "Digit Parc" heeft betrekking op het gebied tussen de Oosterhoutseweg, de spoorlijn Breda-Tilburg en de Nieuwe Kadijk. Het bestemmingsplan voorziet in onder meer de ontwikkeling van een kantoren- en bedrijvenpark van meer dan 75.000 m² bruto vloeroppervlak voor hoogwaardige bedrijven en kantoren op het gebied van ontwikkeling, ontwerp, vervaardiging, research en ICT.

Verkeers- en parkeersituatie

2.2. Driessen en Anssems en Maas betogen dat ten gevolge van het bestemmingsplan een onaanvaardbare verkeers- en parkeersituatie ontstaat. Volgens Driessen is onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen van realisering van het kantoren- en bedrijvenpark voor de verkeerssituatie op de wegen vanuit en naar het plangebied, met name die op de Oosterhoutseweg alsmede de directe omgeving daarvan. Anssems en Maas voeren aan dat de mogelijkheid voor het verkeer om meerdere routes te kiezen leidt tot sluipverkeer met bijbehorende onaanvaardbare geluidbelasting op de Oosterhoutseweg. Voorts voeren Anssems en Maas aan dat het plan een onaanvaardbare parkeeroverlast zal veroorzaken. Volgens Driessen worden de parkeernormen in het plangebied niet gehaald en moeten daarom voorschriften met mobiliteitsprofiel van de bedrijven worden verbonden aan de bedrijvenbestemmingen.

2.2.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare verkeers- en parkeersituatie. De raad wijst erop dat het bedrijventerrein ontsluit op de Posthoorn en de Nieuwe Kadijk en dat deze wegen zijn aangepast ten behoeve van de nieuwe situatie waardoor de doorstroming op deze wegen goed is waardoor het gebruik daarvan wordt gestimuleerd. Volgens de raad zijn er vanuit het bedrijventerrein geen mogelijkheden om vanuit het bedrijventerrein rechtstreeks met motorvoertuigen op de Oosterhoutseweg te komen en is de Oosterhoutseweg daarom niet aantrekkelijk als alternatieve route.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen wijst de raad erop dat de door haar vastgestelde Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (hierna: de Nota) is gehanteerd. Volgens de raad voldoet het aantal voorziene parkeerplaatsen aan de eisen en normering zoals neergelegd in de Nota, zodat de vrees voor parkeerhinder niet gerechtvaardigd is.

2.2.2. In de toelichting bij het plan staat vermeld dat ten gevolge van de realisering van het kantoren- en bedrijvenpark op basis van verkeerskundig algemeen gehanteerde kencijfers en vuistregels ongeveer 4.400 autoverplaatsingen per etmaal worden verwacht. In de ochtendspits worden 900 motorvoertuigen per uur verwacht. Voor de afwikkeling van het verkeer voorziet het plan in een ontsluiting van het kantoren- en bedrijvenpark aan de oostkant van het plangebied via de Posthoorn richting de Nieuwe Kadijk. Ten behoeve van uitsluitend langzaam verkeer wordt voorzien in een ontsluiting aan de zuidzijde op de Parallelweg/Lage Weg en een ontsluiting aan de westzijde op de Oosterhoutseweg. Uit capaciteitsberekeningen is volgens de toelichting bij het bestemmingsplan gebleken dat zich geen afwikkelingsproblemen voordoen indien voor vertrekkend verkeer vanaf het kantoren- en bedrijvenpark aparte opstelstroken voor linksafslaand en rechtsafslaand verkeer worden aangelegd. Blijkens de verbeelding voorziet de aan gronden toegekende verkeersbestemming in die mogelijkheid. Ter zitting heeft de raad verklaard maatregelen te hebben getroffen, waaronder bedoelde opstelstroken alsmede 'groene golf' geschakelde verkeerslichten en verbreding van de afrit, die de doorstroom van het verkeer positief beïnvloeden. Gezien het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de aanwezige infrastructuur het aantal door het kantoren- en bedrijventerrein veroorzaakte verkeersbewegingen kan verwerken.

Voor de gestelde vrees van Driessen en Anssems en Maas dat het verkeer de route zal kiezen die via de Oosterhoutseweg loopt en over de smalle Parallelweg, bestaat onvoldoende grond. Ter zitting heeft de raad aan de hand van kaartmateriaal toegelicht dat de route is bedoeld voor uitsluitend langzaam verkeer en dat op de Parallelweg snelheidsremmende maatregelen zijn getroffen. Driessen en Anssems en Maas hebben niet aannemelijk gemaakt dat het sluipverkeer op de Oosterhoutseweg relevant van omvang zal zijn. Gelet op het vorenoverwogene bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan tot onaanvaardbare verkeershinder leidt.

2.2.3. Volgens de plantoelichting is op basis van de Nota het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald. Ingevolge artikel 17.1 van de planregels

dient bij het bouwen in het plangebied te allen tijde worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota. In de Nota zijn minimumnormen vastgesteld per functie waarvoor aangesloten is bij de in 2003 uitgekomen parkeerrichtlijnen van de CROW en bij een onderzoek verricht door de gemeente Breda naar de parkeernormen in vergelijkbare gemeenten. Niet is aannemelijk gemaakt dat de raad niet in redelijkheid heeft mogen uitgaan van de in de Nota vastgestelde parkeernormen. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernormen. In het bedrijven- en kantorenpark wordt binnen de voor "Bedrijf", "Bedrijventerrein" en "Verkeer" aangewezen gronden ruimte geboden voor parkeervoorzieningen. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de parkeervoorzieningen ontoereikend zullen zijn en dat onevenredige parkeerhinder zal optreden.

Woon- en leefklimaat Driessen

2.3. Driessen vreest dat het woon- en leefklimaat in en rondom zijn woning aan de Oosterhoutseweg 2 ten gevolge van de realisering van het kantoren- en bedrijvenpark ernstig zal worden aangetast. Hij betoogt dat de bedrijfsbebouwing te dicht bij zijn woning is voorzien en te hoog en massaal wordt. Volgens Driessen wordt hierdoor het uitzicht vanuit zijn woning belemmerd en wordt zijn privacy aangetast. Daarnaast wordt, naar hij stelt, de zonlichttoetreding op zijn perceel belemmerd.

Volgens hem had ter waarborging van zijn belangen in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd dat tussen de woningen aan de Oosterhoutseweg en de bedrijfsbebouwing een groenstrook moet worden aangelegd met opgaande beplanting, zodanig dat het zicht vanuit de bedrijfsgebouwen op de tuinen van de betrokken woningen beperkt zal zijn. Ten slotte betoogt Driessen dat bij het besluit tot vaststelling van hogere waarden zijn belang bij een rustig woon- en leefklimaat niet is betrokken, althans dat zijn belangen ondergeschikt zijn gemaakt aan dat van Digit Parc.

2.3.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat bij realisering van het plan het woon- en leefklimaat van Driessen niet onevenredig wordt aangetast. Volgens de raad wordt het zicht op en vanuit de bedrijfsbebouwing grotendeels weggenomen door een groenstrook, die minimaal 10 meter en maximaal 20 meter breed zal zijn. De afstand tussen de woning van Driessen en de voorziene bedrijfsbebouwing is volgens de raad zo groot dat zich, gelet op de ligging van de woning van Driessen ten opzichte van de zon, geen onaanvaardbare beperking van daglichttoetreding dan wel schaduwwerking zal voordoen. De raad wijst erop dat het besluit tot vaststelling van hogere waarden betrekking heeft op nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied en is genomen in verband met de geluidbelasting van die woningen veroorzaakt door het spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï. Dit staat volgens de raad los van het kantoren- en bedrijvenpark, waarin het bestemmingsplan voorziet.

2.3.2. Het is niet onaannemelijk dat de oprichting van de voorziene bedrijfsbebouwing gevolgen met zich brengt voor het woon- en leefklimaat in de vorm van beperking van het bestaande uitzicht en aantasting van de

privacy. Er bestaat echter geen blijvend recht op een vrij uitzicht. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De voorziene bedrijfsbebouwing in de nabijheid van de woning van Driessen heeft een maximale hoogte van 20 meter. Het plan voorziet tussen de woning van Driessen en de bebouwing in een groenstrook. Ter zitting heeft de raad onweersproken gesteld dat met Digit Parc B.V. op 1 april 2008 in een bouwexploitatieovereenkomst is overeengekomen dat het kantoren- en bedrijvenpark zal worden ontwikkeld overeenkomstig het Beeld Kwaliteitsplan Digit Parc Breda (hierna: het beeldkwaliteitsplan). Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat de groenstrook onderdeel uitmaakt van een gebied met een gesloten karakter waar dichte boombeplanting met onderbegroeiing wordt aangebracht. Mede gelet op de wijze waarop de groenstrook wordt beplant, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de voorziene bebouwing in de nabijheid van de woning van Driessen niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van zijn privacy. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat ter waarborging van de privacy van Driessen in een exploitatieplan locatie-eisen met betrekking tot de groenstrook hadden moeten worden vastgelegd.

Wat betreft schaduwwerking van de bedrijfsbebouwing overweegt de Afdeling dat uit de door de raad opgestelde bezonningsdiagrammen blijkt dat op 21 maart, 21 juni en 21 december geen schaduw van bedrijfsbebouwing op het perceel van Driessen zal vallen. Driessen heeft niet aannemelijk gemaakt dat de schaduwwerking en vermindering van zonlichttoetreding zodanig zal zijn dat de raad hieraan doorslaggevende betekenis had moeten toekennen.

Het hogere waardenbesluit is vastgesteld ten behoeve van zeven in het plangebied te bouwen woningen en heeft geen betrekking op de woning van Driessen. Dit besluit staat thans niet ter beoordeling. Voor zover Driessen heeft beoogd te betogen dat op grond van het nu voorliggende plan onevenredige geluidhinder zal optreden, wordt overwogen dat in hetgeen hij heeft aangevoerd geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de realisering van het kantoren- en bedrijvenpark een zodanige geluidhinder voor Driessen met zich brengt dat de raad bij afweging van de betrokken belangen het bestemmingsplan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van Driessen.

Flora en fauna

2.4. Driessen vreest voor aantasting van de aanwezige flora en fauna in het plangebied en betoogt dat de resultaten van de in het verleden uitgevoerde onderzoeken naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna achterhaald zijn.

2.4.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat geen redenen bestaan om aan te nemen dat de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken een onjuist beeld van de situatie geven ten tijde van de vaststelling van het

bestemmingsplan. De raad wijst erop dat na de uitgevoerde onderzoeken in het plangebied de bomen zijn gerooid en de grond intensief is gebruikt, zodat niet te verwachten is dat natuurwaarden zijn toegenomen ten opzichte van hetgeen de onderzoeksresultaten aangeven.

2.4.2. De bescherming van natuurwaarden is primair geregeld in de Flora en Faunawet (hierna: Ffw). De vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel eerst aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet had mogen vaststellen, indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

2.4.3. In 2005 heeft Bureau Ruimtelijke Ordening een zogenoemde quickscan uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied. Daaruit is onder meer naar voren gekomen dat het plangebied leefgebied is voor grondgebonden zoogdieren en mogelijk leefgebied voor enkele amfibiesoorten. Adviesbureau Mertens heeft in het plangebied in juni 2006 een veldonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en amfibieën en in september 2006 een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Van de onderzochte vleermuizen en amfibieën heeft het plangebied uitsluitend voor de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en laatvlieger een functie als foerageergebied. Op basis van deze onderzoeken heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de Ffw niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De Afdeling ziet in hetgeen Driessen heeft aangevoerd geen aanleiding te oordelen dat de onderzoeksresultaten niet langer actueel waren ten tijde van de vaststelling van het plan. Hierbij betreft de Afdeling dat nadat de onderzoeken waren verricht de bomen zijn gerooid en dat onweersproken is gebleven dat de grond intensief is gebruikt. Daarnaast is van belang dat Driessen niet aannemelijk heeft gemaakt dat in het plangebied dusdanige wijzigingen in de aanwezige flora en fauna zijn opgetreden dat de resultaten van de onderzoeken uit 2005 en 2006 niet meer representatief waren ten tijde van de vaststelling van het plan. In hetgeen Driessen heeft aangevoerd bestaat dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de Ffw niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Conclusie

2.5. In hetgeen Driessen en Anssems en Maas hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2.6. De beroepen zijn ongegrond.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. van Heusden, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

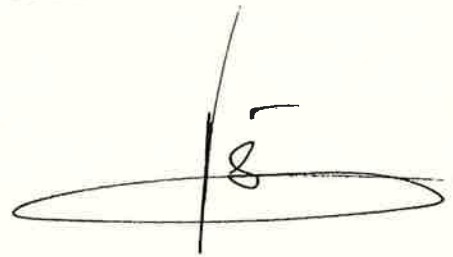
w.g. Van Heusden
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 september 2011

163-678.

Verzonden: 14 september 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser