

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het beleid van de gemeente Breda is er op gericht de soms sterk verouderde of incomplete bestemmingsplannen in de stad op een systematische wijze te herzien en aan te vullen. Door maatschappelijke, sociale of economische ontwikkelingen kan de situatie zich voordoen dat een bestemmingsplan niet langer een adequaat planologisch en juridisch kader biedt om te kunnen inspelen op nieuwe vraagstukken.

In de voorbije jaren is de kwaliteit van de bedrijventerreinen Emer-noord Hintelaken en Achter Emer sterk afgenomen. Hierbij gaat het om:

- technische veroudering: parkeerproblemen en onderhoud van openbare ruimte;
- economische veroudering: leegstand en beeldkwaliteit van de bebouwing;
- maatschappelijke veroudering: problemen omtrent grondgebruik en veiligheid;
- ruimtelijke veroudering: problemen met bedrijfssegmentering en bi-modaliteit.

De problemen doen zich voor in zowel Emer-noord en Hintelaken als in het meer recent gerealiseerde Achter Emer. In een proces van jaren is er een sterke achteruitgang in de kwaliteit van de bedrijfsvoering, in de inrichting van de percelen, de beeldkwaliteit van de bebouwing en de intensiteit van het ruimtegebruik. De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor reconstructie van het terrein die zich met name richtte op een opwaardering van de openbare ruimte. Met de reconstructie is men er echter niet in geslaagd de benodigde kwalitatieve inhaalslag te maken.

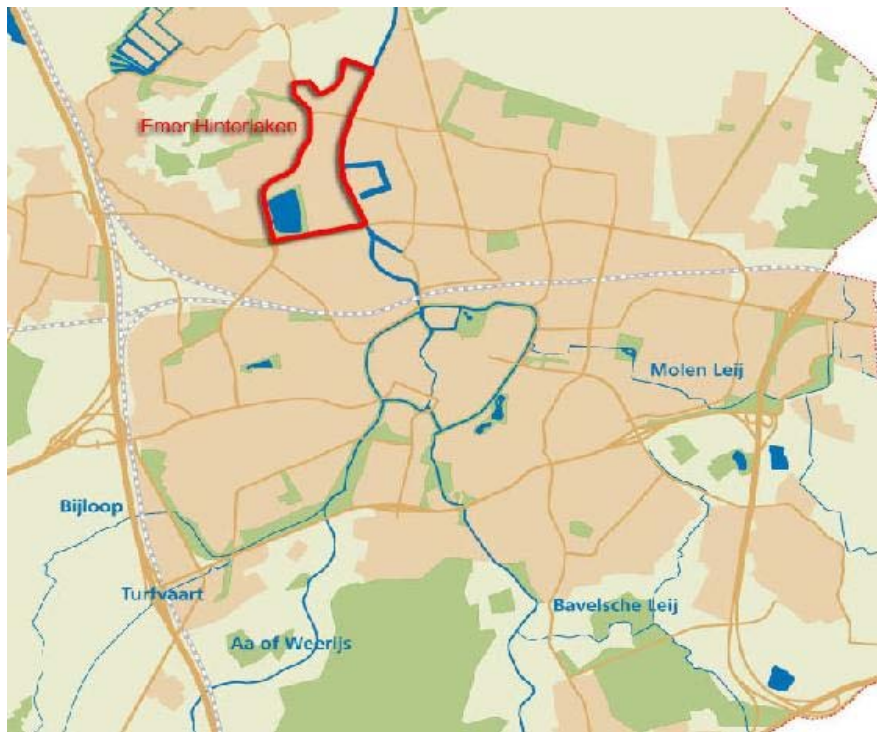
De gemeente Breda en betrokken bedrijven in het gebied hebben besloten door middel van (voortgezette) integrale herstructurering gezamenlijk een kwaliteitsimpuls aan bedrijventerreinen Emer, Hintelaken en de Krogten te geven waarmee economische waarde, de uitstraling, het vestigingsklimaat en het ruimtegebruik duurzaam wordt verbeterd. Dit heeft geleid tot het opstellen van het Masterplan Emer/Hintelaken - de Krogten, vastgesteld december 2005 (hierna: Masterplan). Het opstellen van het Masterplan is ondersteund door de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en het Ministerie van Economische Zaken.

In het Masterplan zijn de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen van de bedrijventerreinen in beeld gebracht. Hierin zijn zowel de problemen in het publieke gebied als in het private gebied aangegeven. Het geheel leidt tot een gezamenlijke visie en ambitie om een werkomgeving te creëren en in stand te houden die het behoud van Emer, Hintelaken en de Krogten als bedrijventerrein mogelijk maakt.

Op basis van het Masterplan heeft in De Krogten inmiddels herstructurering plaatsgevonden. Verder heeft er een uitwerking van het Masterplan plaatsgevonden in de vorm van de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein De Krogten en Emer Hintelaken. Het vertrekpunt van de visie is een verbetering en versterking van de bestaande bedrijfsterreinen. Op korte termijn worden er in de visie enkele ontwikkelingen voorgesteld die tot deze verbetering en versterking kunnen leiden. Deze zullen juridisch worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook wordt er in de visie een lange termijnvisie ontwikkeld. Deze nog nader uit te werken visie zal vanwege de lange termijn bij de volgende actualisatieslag in het bestemmingsplan worden meegenomen.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, uitgaande van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een kader voor voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op het bedrijventerrein, zodat de economische dynamiek behouden blijft en versterkt wordt.

Doelstelling van het bestemmingsplan is om tot een adequate juridische regeling te komen die het mogelijk maakt om de ambitie van het Masterplan en de Ontwikkelingsvisie te kunnen realiseren. De gemeente ziet het bestemmingsplan als een middel om de kwaliteit en vitaliteit van het bedrijventerrein te stimuleren en te bewaken.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.2 Ligging en plangrenzen

Emer Hintelaken dankt zijn naam aan het voormalige landgoed De Emer en de polder Hintelaken. Het plangebied wordt in het noorden globaal begrensd door de Rietdijk en Achter Emer, in het oosten door de rivier de Mark, in het zuiden door de Backer en Ruebweg en in het westen door de Emerparklaan. De gekozen grenzen sluiten aan op herkenbare elementen in het veld. Het sluit bovendien aan op grenzen van de bestemmingsplannen die in de omgeving van het plangebied gelden, dan wel in voorbereiding zijn.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	uitspraak ABRvS
- Emer 1963-2	13-11-1963	10-06-1964	12-04-1967
- Haagse Beemden Oost 1969-I	10-11-1970	10-11-1971	
- Achter Emer	28-06-1990	07-12-1990	28-07-1992
- Achter Emer, herziening 1992	25-11-1993	01-07-1994	
- Heilaar Steenakker	24-09-1992	10-05-1993	22-08-1996

1.4 Planvorm

Het ruimtelijk toekomstbeeld voor bedrijventerrein Emer Hintelaken is grotendeels gericht op behoud en waar mogelijk op versterking van de huidige functies in het gebied. Gelet op het voorgaande is in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling, zoals vertaald in de planregels. De regeling biedt daarbij wel voldoende ontwikkelingsruimte, binnen de actuele regelgeving, voor de bedrijven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en een beschrijving van de verdere bestemmingsplanprocedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is eerst een beschrijving gegeven van het plangebied, daarna zijn achtereenvolgens de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen die in het plangebied verwacht worden, beschreven.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied vormt onderdeel van een veel groter complex van bedrijfsterreinen aan de noordzijde van de stad. Alle terreinen zijn in de loop der tijd afzonderlijk ontwikkeld en kennen hun eigen karakteristiek. Ook binnen het plangebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden die afzonderlijk zijn ontwikkeld: Emer-noord, Hintelaken en Achter Emer. De gebieden zijn in verschillende fasen gerealiseerd en hebben elk hun eigen ruimtelijke opzet en bedrijfstypologie. De bedrijvigheid is samengesteld uit industrie, handel, nijverheid en zakelijke dienstverlening. Emer-noord en Hintelaken zijn vooral industrieel getint, Achter Emer is meer gericht op de kleinschalige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

Het plangebied ligt als het ware ingeklemd tussen de rivier de Mark, de Backer en Ruebweg, de Emerparklaan en het agrarisch buitengebied. Aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein De Krogten. Het plangebied vormt samen met De Krogten een sleutelrol in de stedelijke, regionale en provinciale economische hoofdstructuur. Het geheel is vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw in verschillende fasen ontwikkeld. De eerste fasen, Emer-Noord en Hintelaken, vormden een uitbreiding van Breda aan de rand van de stad. Door de ontwikkeling van de uitbreidingswijken Hoge Vught en Haagse Beemden zijn de bedrijventerreinen langzaamaan ingekapseld en opgenomen in het stedelijk gebied. Bij de ontwikkeling van de laatste fase, de Achter Emer, is deze veranderende ligging van invloed geweest op het plangebied. Het gebied is niet als een afzonderlijke eenheid ontwikkeld met een eigen structuur, maar is gebaseerd op de ruimtelijke uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de wijk Haagse Beemden.

Het plangebied is gelegen aan belangrijke infrastructurele lijnen zoals de noordelijke rondweg die verbinding geeft met de A16 en de A27. De Emerparklaan en de Moerlaken vormen belangrijke wijkontsluitingswegen die zorgen voor aantakkingen op het stedelijke wegennet. Ontsluiting van het gebied vindt plaats op drie plaatsen vanaf de Emerparklaan. De hoofdweg in Emer-noord wordt gevormd door de Mijkenbroek, in Hintelaken betreft het de Rudonk en in Achter Emer vormen Weidehek en Schapendreef de hoofdwegen.

Het gebied is gelegen aan belangrijke ecologische structuren. De Mark en het beemdengebied ten noorden van de stad zijn daarvan de belangrijkste. Het gebied wordt doorsneden door diverse kleinere, maar daardoor niet minder belangrijke, structuren. Het betreft onder andere de Bethlehemloop, de groenzone aan Mijkenbroek en diverse groenzones in Achter Emer.

Het plangebied ligt op de grens tussen het Hoge en het Lage, die wordt veroorzaakt door onder meer de dekzandruggen die in het zandgebied voorkomen, maar ook door het dal van de Mark. Het gehele gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van dekzandruggen met lager gelegen zandgronden, beemdengebieden, moeren, hillen en het beekdal van de Mark. De landschappelijke ligging van het plangebied in combinatie met de conserverende oude akkerlaag en de diverse vindplaatsen geven aan dat we hier met een archeologisch zeer waardevol gebied te maken hebben (zie paragraaf [2.3.2](#)). Een klein deel van de infrastructuur binnen het plangebied is van cultuurhistorische waarde. Het gaat om enkele duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlog en de middeleeuwse infrastructuur van het gebied.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied worden bepaald door de verscheidenheid in ruimtelijke opbouw en in gebruik van de percelen. Het gehele gebied heeft een zeer matige kwaliteit door veroudering van de bebouwing, de veelal slechte beeldkwaliteit van de panden, en de grote hoeveelheid leegstand. De combinatie van verouderde bebouwing en leegstand geeft op verschillende plaatsen een verpauperde uitstraling die een negatief effect heeft op de kwaliteit en ontwikkelingspotenties van omliggende percelen.

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen, met daar omheen verharde buitenruimte ten behoeve van parkeren en opslag. De mate van bebouwingsdichtheid is zeer diffuus; van intensief bebouwde kavels tot kavels met veel open ruimte en braakliggende kavels. De wegen hebben allemaal een breed profiel dat volledig is verhard waarbij de inrichting vooral gericht is op het gebruik door vrachtverkeer.

Door verschillende structuurlijnen van groen, water (paragraaf [2.3.3](#)) en verkeer (paragraaf [2.3.4](#)) wordt het plangebied ingedeeld in drie deelgebieden. Het betreft Emer-noord in het zuiden, Hintelaken in het midden en de Achter Emer in het noorden. De gebieden zijn in verschillende fasen gerealiseerd en hebben elk hun eigen ruimtelijke opzet en bedrijfstypologieën.

Deelgebied Emer-noord

Emer-noord is ontwikkeld eind jaren '60 en begin jaren '70 van de vorige eeuw. Het gebied kent een tweedeling met aan de westzijde de Emerput en aan de oostzijde het bedrijventerrein. Het betreft een gemengd bedrijventerrein waarin zowel percelen van 1.000 à 2.500 m² zijn gesitueerd als grote percelen die enkele hectaren beslaan. Centraal in het gebied zijn ook enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Met name in de zone aan de Backer en Ruebweg en de rivier de Mark liggen verschillende kavels die niet of nauwelijks in gebruik zijn.

Het terrein is aangelegd met een sterk orthogonale structuur waarbij oude verkavelingsstructuren en voor het beemdengebied kenmerkende veldwegen, houtwallen en waterlopen verloren zijn gegaan. Alleen de Bethlehemloop is behouden en loopt parallel aan de Backer en Ruebweg. De hoofdweg wordt gevormd door de Mijkenbroek die aan de westzijde een aansluiting heeft op de Emerparklaan. Aan de zuidzijde is een beperkte aansluiting op de Backer en Ruebweg. Het is hier alleen mogelijk om komende vanaf het bedrijventerrein in westelijke richting de Backer en Ruebweg op te rijden. De wegen kennen een ruim profiel waarbij groen maar zeer beperkt aanwezig is. Gecombineerd met de grote hoeveelheid verharding op de percelen vormt het gebied een groot contrast met de ruime hoeveelheid groen waarmee het terrein omringd wordt.



Figuur 2 Mijkenbroek

Hoewel het terrein gesitueerd is aan de noordelijke rondweg, is het zuidelijke deel in de huidige situatie niet geschikt voor de ontwikkeling van een representatieve zichtlocatie. Dit komt door het aanwezige groen langs de Bethlehemloop die het directe zicht vanaf de Backer en Ruebweg ontnemt.

Deelgebied Hintelaken

Bedrijventerrein Hintelaken is midden jaren '70 tot midden jaren '80 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. De brede groenstructuur ten noorden van de Mijkenbroek zorgt voor een ruimtelijke knip tussen Emer-noord en Hintelaken. Het gebied is door de orthogonale structuur en de overeenkomst in bedrijfstypologieën vergelijkbaar met Emer-noord. In Hintelaken komen bedrijfsterreinen voor die variëren van 1.000 à 4.000 m² met enkele grotere percelen tot 10.000 m². Ook zijn in dit deelgebied enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Op de oever van de Mark is een zanddepot gesitueerd.

Hintelaken heeft een centrale ontsluitingsas in noord-zuid richting: de Rudonk. De weg is duidelijk herkenbaar als hoofdroute door de groene middenberm met dubbele rij populieren. Aan de Rudonk zijn enkele grootschalige bedrijven gesitueerd. Aan de Franse Akker betreft het meer kleinschalige percelen.



Figuur 3 Rudonk

Het gebied is toegankelijk vanaf de Emerparklaan via de Mijkenbroek in het zuiden en de Schapenweide in het noorden. De Schapenweide heeft een verbinding met het gebied Achter Emer onder de Moerlaken door. De Franse Akker en de Ramshoorn vormen twee interne verkeerslussen.

Deelgebied Achter Emer

Het bedrijventerrein Achter Emer is in de jaren '90 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. Bij de ontwikkeling van het gebied is sterk rekening gehouden met de uitgangspunten van het structuurplan Haagse Beemden. In het gebied zijn de landschappelijke kwaliteiten en potenties van het bestaande milieu benut. De verkaveling en ontsluiting van het bedrijventerrein is afgestemd op de schaal van het bestaande landschap. Enkele voor het beemdengebied kenmerkende veldwegen, houtwallen en tracés van waterlopen zijn behouden, evenals de beplanting langs de Rietdijk en Achter Emer als landschapsbuffer naar het agrarisch middengebied. Het gebied heeft, in tegenstelling tot de gebieden Emer-noord en Hintelaken een kleinschalig karakter. In de beleving van het bedrijventerrein komen deze landschappelijke elementen echter niet overeen met de routing door het gebied over het Weidehek. Het leidt tot een versnipperd beeld waarbij de betekenis van de landschappelijke elementen niet altijd helder is of structurerend voor de oriëntatie.

Bij de ontwikkeling van het gebied is een duidelijke zonering aangebracht met grotere percelen aan de oostzijde bij de Mark en kleinere percelen aan de west- en noordzijde in de overgang naar de Emerparklaan en het agrarisch buitengebied. De zonering betreft niet alleen de omvang van de percelen maar ook de categorie van bedrijven (zie paragraaf [5.5](#)). In dit deelgebied komen geen bedrijfswoningen voor.

2.3.2 Cultureel erfgoed

In de nota *Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015* is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. Hieronder worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Geomorfologie

Het plangebied maakt deel uit van een overgangszone tussen het beekdal van de rivier de Mark en het meer naar het westen gelegen dekzandgebied. Getuigende meerdere archeologische vondsten uit het verleden is vooral de grenszone in de prehistorie en vanaf de late middeleeuwen een aantrekkelijke vestigingsplaats geweest. Emer-Hintelaken ligt op de grens tussen het Hoge en het Lage, die wordt veroorzaakt door onder meer de dekzandruggen die in het zandgebied voorkomen, maar ook door het dal van de Mark. De zuidelijke rand van het holocene veen, dat vrijwel in heel de kustvlakte voorkomt, liep slingerend door Breda en eindigt waar de Pleistocene zandondergrond hoger dan 0,5 tot 1,0 meter +NAP ligt. Het veen werd deels afgedekt met een kleilaag die grotendeels afgezet is tussen het midden van de 14e en het midden van de 16e eeuw. Het veengebied in het noordwesten van Breda was al sinds de middeleeuwen in gebruik als beemdengebied en beslaat het noorden van de wijk Haagse Beemden en een zone langs de Mark tot in Breda en Boeimeer. Het beemdengebied is wat verbrokkeld door de aanwezigheid van grotere en kleinere donken en uitlopers van de dekzandruggen. In het plangebied ligt de polder Hintelaken, die geomorfologisch bestaat uit dekzand met veen en afzettingen (2M14). De bodem bestaat uit klei over veen of moerig materiaal op zand. Waarschijnlijk was er tot in de late 14e eeuw veen aan de oppervlakte te vinden, waarna tussen vooral 1400-1540 kleiafzetting plaatsvond.

In de loop van de tweede helft van de 14e eeuw en de eerste helft van de 15e eeuw is de loop van de rivier de Mark verbreed door erosie ten gevolge van de getijdenwerking. Nadien is die brede stroombaan weer gaan verlanden. Dit gebeurde door aanslibbing aan de oevers, opslibbing van de oude oevers en de vorming van opwassen midden in de stroom bij de buigpunten van de meanders. Heel deze verzameling van sterk opgeslibde gronden of zelfs geheel nieuwe gronden heet in de volksmond vanouds "De Hillen". De hillen hebben het karakter van oeverwallen gekregen: ze reiken tot 1,5 meter +NAP, waar de achterliggende beemden vaak maar enkele decimeters boven NAP liggen. Zo namen de hillen de functie deels van de dijkjes over, die dan ook verwaarloosd werden. De hillen bij Krauwelaar ter hoogte van de Emelenberg, zijn vrij dikke getijdenafzettingen, die deels bestaan uit klei op veen op zand en langs de rivier ook klei op zand. Het kleidek dateert hier uit de periode 1375-1825. Op enkele plaatsen bleven in het hillingebied nog restgeulen of langgerekte laagten over van de oude rivier de Mark zoals die vóór de overstromingsperiode liep. In het plangebied liggen ter plaatse van de Terheijdense Brug, waar een in 1760 rechtgetrokken Markmeander lag, nog hillen die zich in de periode 1375-1550 ontwikkeld hebben. De kanalisatie van de Mark dateert vooral van circa 1970 en deels al van circa 1930.

Ten zuiden van het plangebied loopt de beek de Bethlehemloop, die al slingerend van de dekzandruggen van Steenakker en Huifakker kwam, om via de laagte van het Venne van de Emer (nu: Emerput) haar weg te vervolgen naar het Markdal tot aan de rand van het Hoge bij Abroek. De beek is genoemd naar een herberg ter hoogte van Gageldonk, aan de Papenvonder waarover rond 1700 Bredase katholieken naar de Gageldonkse kapel gingen. Die kapel fungeerde toen als schuilkerk. Het Venne van de Emer wijst in zijn naam al op veen. Dat veen is echter allang door ontwatering of vergraving verdwenen. Omstreeks 1963 werd hier een groot gat (de Emerput) gegraven (15 meter diep) om zand te winnen voor woningbouw.

De geomorfologische ondergrond van Emer-Noord bestaat verder grotendeels uit de brede hoge dekzandrug van Achter Emer, met verschillende dekzandkoppen. Naar het westen toe begint het brede beekdal van de Mark. Ten oosten van het plangebied gaat de dekzandrug over naar de lager gelegen zandgronden, om vervolgens te eindigen in de Lage Moeren. Moer is de streekbenaming voor veen en moeren betekent het uitgraven van veen. In dit ingesloten gebied tussen de rug van Burgst en die van de Achter Emer, zijn delen van het veen weggegraven, maar deels is het nog aanwezig. Turfgraverij op kleinere schaal, voor boeren eigen gebruik, wordt vermoed in de Moeren tussen Burgst en de Emer.

De dekzandruggen van Breda-West zijn vanaf de late Middeleeuwen bedekt door grote akkercomplexen. De landschappelijke ligging van het plangebied maakt het aannemelijk dat er in het verleden menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden.

Uit grootschalig archeologisch onderzoek in Breda-West blijkt namelijk dat de pre- en protohistorische bewoning te vinden is op de vruchtbare hoge delen in het landschap nabij het water. Vanaf de Vroege Middeleeuwen verschuift de bewoning steeds verder naar de lagere delen van het landschap. De boerderijen uit de Late Middeleeuwen liggen vrijwel altijd op de overgang naar de beekdalen. Deze menselijke activiteiten hebben in de bodem sporen achtergelaten, die bestaan uit resten van boerderijen, waterkuilen, grafstructuren en dergelijke. In hoeverre de aanleg van de huidige (industriële) bebouwing en infrastructuur deze bewoningssporen hebben aangetast, is niet bekend.

Archeologie

Uit het plangebied zelf zijn geen vindplaatsen bekend. Rondom Gageldonk zijn wel verschillende waarnemingen gedaan. In 1973 werd hier een klein onderzoek verricht naar het kasteel Gageldonk, bestaande uit boringen, weerstandsmetingen en een opgraving. Daarbij werden funderingen van het hoofdgebouw omgeven door een 6 à 10 meter brede gracht aangetroffen. De vermoedelijke datering van de muurresten ligt rond 1500. Ook werden scherven uit de vroege en late Middeleeuwen gevonden. Ten westen en vooral ten zuiden van het plangebied is veelvuldig archeologisch onderzoek gedaan vanaf 1995 als gevolg van de grootschalige aanleg van bedrijventerreinen (o.a. Emer- en Steenakker) en de aanleg van de HogeSnelheidslijn (HSL). Hier zijn onder andere sporen van bewoning uit de Brons- en IJzertijd aangetroffen evenals uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen. Het gebied blijkt vooral vanaf de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen vrij intensief en mogelijk vrij continu bewoond te zijn geweest.

Uit het grootschalig archeologisch onderzoek op Steenakker blijkt ook dat de vruchtbare hoge delen van het dekzandgebied inclusief de lager gelegen beekdalen gedurende de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen intensief in gebruik zijn geweest.

De landschappelijke ligging van het plangebied in combinatie met de conserverende oude akkerlaag en de diverse vindplaatsen geven aan dat we hier met een archeologisch zeer waardevol gebied te maken hebben. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Historische geografie

Het veengedeelte dat tussen de rand van de hoge gronden en de rivier de Mark lag, was het natuurlijke uitloopgebied van de boeren die op het zand woonden. Zij gebruikten de veengronden in de lente vooral als hooiland en in de zomer, wanneer de bodem wat opgedroogd en steviger was, als weidegrond. De aldus gebruikte gronden werden "beemd" genoemd. De rivier de Mark was de natuurlijke achtergrens van die beemden. Vanaf het Hoge liepen tal van wegen de beemden in om daar te vertakken en dan dood te lopen. Op enkele plaatsen blijken dat erg brede wegen geweest te zijn. De verkaveling van de beemden is wisselend van karakter en dateert al van de Middeleeuwen. In Hintelaken zien we een rommelig strookvormig geordende blokverkaveling. De polders rond de Emelenberg en Abroek bestonden uit onregelmatige blok- en strookverkaveling.

Vanaf circa 1250 begon vanuit Zeeland de zee geleidelijk westelijk Noord-Brabant binnen te dringen. In de eerste eeuw daarna merkte men daarvan bij Breda nog weinig. Vanaf het midden van de 14e eeuw is er sprake van dijken. In eerste instantie heeft men delen van de beemden beschermd door tussen vooruitspringende punten van het hoge land dijkjes op te werpen. Wat later heeft men langs de Beneden-Mark dijkjes aangelegd op kortere afstand van de rivieroever. Vooral vanaf 1400 werden die dijkjes gesteund door hoogwater op de Mark en tussen 1421-1538 functioneerden ze zelfs als echte zeedijken. Na 1500 begon de Mark dicht te slibben. Dichter bij de Mark werden nieuwe dijken aangelegd die amper of niet meer doorbraken. Deze dijken zijn dus veel "gladder" dan de middeleeuwse dijkjes. Pas in de jaren 1960 werd dit oude dijkensysteem vervangen door hoge en brede moderne dijken. In het plangebied onderscheiden we de volgende typen van waterkerende dijken:

- I. Dijk langs Hintelaken, vermoedelijk een type B dijk van rond 1375. Type B dijken zijn dijken die langs de middeleeuwse rivier kronkelende met talloze wielen. De zwaarste kleiafzettingen liggen buiten die dijk. Deze dijkjes zijn verwaarloosd toen de voorliggende "hillen" even hoog of hoger werden. Deze dijken dateren hier in aanleg uit de tweede helft van de 14e eeuw.
- II. Dijk ten zuiden van de Emelenberg die de oude Markarm afsnijdt en dus een type C dijk moet zijn. Daterend uit de 16e eeuw. Type C dijken zijn glad verlopende dijken met slechts weinig wielen. Het zijn de herdijsdijken van de 16e eeuw en soms later.
- III. Dijk langs Abroek, mogelijk een middeleeuwse dijk maar met latere versterking. Dit is een type B/C dijk van rond 1375.

In het plangebied liggen verder twee sluizen, namelijk sluis Bethlehemloop, die vermoedelijke dateert van circa 1375 en sluis Hintelaken-Z, die vermoedelijk dateert uit circa 1550.

Midden in het plangebied lag het landgoed De Emer wat voort is gekomen uit de middeleeuwse heerlijkheid Achter Emer. De heerlijkheden vormden een typisch middeleeuws fenomeen. In oorsprong zijn dat grote stukken grond waarover de bezitter of heer een zekere rechtsmacht bezat. Andere gronden waren als leengoed uitgegeven. De leen- en cijnsgronden lagen deels aaneen tegen het eigen deel van de gronden van de heerlijkheid, maar voor een ander deel lagen ze vaak erg verspreid. De Emer viel samen met Burgst-Singeltjes, Gageldonk en Hambroek onder de Brabantse lenen van de hertogelijke rechtbank van Zandhoven. Tesaamen vormden ze "Hage-Hertog", een groep hertogelijke enclaves in het Land van Breda die geheel te vergelijken was met Baarle-Hertog. Pas in 1388 kwam Hage-Hertog onder de Bredase rechtsmacht. De Emer zelf was rond 1400 een van Gageldonk afgesplitste hoeve die een eigen heerlijkheidje vormde maar weldra terugviel naar een gewoon landgoed. Het bestond uit een omgracht kasteel met voorhof en hoeve. De gronden lagen in de directe omgeving en op de Achter Emer. Het latere landgoed De Emer had een uitgebreid park met vijvers bij het kasteel en tal van dreven in en langs het landgoed. Een van de dreven is tevens zichtlijn van De Emer op het Hooghuis van Gageldonk. Tevens van belang is de zichtas vanaf het blokhuis Terheijden op de Markendaalse kerk, die deels door het plangebied loopt.

Aan de Mark lag een theekoepel en ten oosten van het kasteel een negentiende-eeuws familiegraf. Het kasteel is rond circa 1856 afgebroken. Het landgoed is toen versnipperd. De balken uit het kasteel werden hergebruikt in de Bredase windmolen de 'Vier Winden' en nadien nogmaals in de molen van Ulvenhout.

Ten noorden van landgoed Achter Emer lag het van oorsprong middeleeuwse gehucht Achter Emer, dat bestond uit verspreide bewoning aan de straat. Het waren hoofdzakelijk boerderijen met akkers op de dekzandrug bij de hoeven. De oude bolle akkers of enkeerdgronden zijn juist gesitueerd op de hoogste koppen in het landschap. In het noorden van het plangebied lag verder nog de bolle akker van Achter Emer, die ook hoorde bij heerlijkheid Achter Emer. Bolle akkers getuigen van een nog niet geheel begrepen intensieve bewerking van het akkerland in of na de Middeleeuwen. Daardoor kwam het midden van de akker zo'n halve tot een hele meter hoger te liggen dan de randen. Dit zal de afwatering bevorderd hebben. Open akkercomplexen waren aan de buitenzijde wel begrensd met een levende haag, eventueel op een wal, maar de interne verdeling in eigendoms- of gebruikseenheden bestond uit greppels van een voet breed en diep, ofwel een grasbandje van een voet breed, dan wel een denkbeeldige lijn tussen twee merktekens zoals een steen of paal. Deze open akkers zijn waarschijnlijk de oudste akkercomplexen. Bovendien is in de Kempen, maar óók heel nadrukkelijk in Breda, aangetoond dat onder deze in de 19e eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vroegmiddeleeuwse en zelfs oudere bewoningssporen schuil gaan. Het nederzettingsspatroon is tot in de 13e eeuw nogal dynamisch geweest. Pas vanaf de 13e eeuw werd blijkbaar het nederzettingsspatroon gevormd, dat rond 1800 nog (in uitgegroeide vorm) waargenomen kon worden.

Langs de Mark, benedenstrooms van Breda, liep het Trekpad. Het eerste stukje was niet alleen bezit van de stad Breda, maar hoorde ook bestuurlijk onder Breda. Vóór 1596 was er al een pad van Breda tot Terheijden. Dat pad werd toen en in 1623 verbeterd. Het pad zou in 1955 nog bestaan hebben en in de bodem zijn er hier en daar nog resten van aanwezig. In het plangebied vinden we verder diverse oude wegen zoals de Rietdijk (beemdenweg), Achter Emer (gehuchtstraat en kerkweg), De Dreef (veerweg), Emerweg, Buurstedestraat of Zuilenstraat (kerkweg van De Emer, gehuchtstraat), Bethelempad (akkerweg, route van Breda naar Gageldonkse kapel toen die schuilkerk was) en de Gageldonkseweg (gehuchtstraat).

In de Tachtigjarige Oorlog wisselde Breda vijf maal van bezetter. In 1624/5 en 1637 ging dat met omvangrijke en langdurige belegeringen gepaard, die heel de streek rond Breda op zijn kop zetten. Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt dat in het gebied verschillende verdedigingslinies en kampementen uit de Tachtigjarige Oorlog lagen, welke zijn opgeworpen in 1624/25 en 1637, waarbij bedacht moet worden dat het kaartmateriaal niet overal exacte lokalisatie toelaat. Sporen van beide linies zijn in de bodem redelijk goed bewaard gebleven, zoals blijkt uit archeologisch onderzoek van de afgelopen jaren in Breda.

Ook in het plangebied rond Achter Emer vinden we sporen van de Tachtigjarige Oorlog. Het gaat om verdedigingslinies van de Spanjaarden uit 1624/25 en de Staatse troepen uit 1637. Tijdens het beleg van de Spanjaarden in 1624/25 lag er bij Gageldonk een militair kamp. De verdedigingslinies die de kampen en schansen met elkaar verbonden, liepen via de Gageldonkseweg naar Achter Emer. Ze bestonden uit een opgeworpen wal met brede gracht. Los van de grote belegeringen werden de rivieren steeds beschermd met schanswerken, zoals de wal naar de Mark bij De Opslag uit 1637. Deze wal is in 2006 vergraven.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied is geen gebouwd erfgoed met een monumentale status aanwezig.

2.3.3 Groen en water

Emerput

De Emerput en de omliggende parkzone vormen de omvangrijkste groenvoorziening op bedrijventerrein Emer Hintelaken. De Emerput is van oorsprong een zandwinput waaruit het gewonnen zand werd gebruikt om de destijds nieuwe woonwijken op te hogen. De plas staat in verbinding met de Bethlehemloop, die weer in open verbinding staat met de Mark. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat de Emerput ooit een (intensief) recreatieve functie voor de Haagse Beemden zou gaan vervullen. Deze functie is inmiddels overgenomen door de Asterdplas. De Emerput en de omliggende parkzone heeft een beperkte ecologische en recreatieve functie.



Figuur 4 Emerput

Er bevindt zich een vogelkijkhut, vanwege de vele vogels die op en nabij de Emerput foerageren en het gebied rondom de Emerput wordt veel gebruikt door hondenbezitters als losloopegebied. De Emerput is gebruikt ten behoeve van het productieproces van de CSM. Het betrof de tijdelijke opslag van grondterra en productiewater, die vrijkwamen tijdens de verwerking van de suikerbieten. De overeenkomst voor het tijdelijk gebruik van de Emerput door CSM is per 1 februari 2009 beëindigd. De grondterra die de afgelopen jaren in de plas is opgeslagen, is kort geleden uit de Emerput gebaggerd en het is dan ook goed mogelijk om de Emerput in de toekomst een hogere waarde voor ecologie en recreatie te geven. Overigens heeft de bodem van de plas nog circa vijf tot zeven jaar nodig om in te klinken, alvorens ook het water een (recreatieve) functie kan krijgen. Tot die tijd is de plas gevaarlijk (drijfzand).

De plas krijgt op termijn een retentiefunctie ten behoeve van de ontwikkeling van de spoorzone. Hiermee gaat de Emerput structureel onderdeel vormen van het watersysteem binnen Breda

Mark

De dijk langs de Mark vormt in ecologische en in ruimtelijke zin een waardevolle groenstructuur in noord-zuid richting door Breda. Binnen het plangebied wordt dit echter op enkele plekken doorbroken door de aanwezigheid van bedrijven. Het betreft met name het zanddepot aan de Schapenweide. Langs de Markoevers (aan de westzijde) is een ecologische verbindingszone gepland. De Markoevers worden door het waterschap waar mogelijk heringericht als ecologische oevers met stapstenen. Om dit mogelijk te maken hebben de gronden de bestemming 'Water' gekregen. Ook is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden langs de Mark om bedrijfsgronden te kunnen wijzigen naar groen/ecologie.



Figuur 5 Mark

Emerparklaan

De Emerparklaan is naast de Emerput en de Mark de derde structuurdruager in het plangebied. Het is een soort parkway die het gebied allure geeft. De weg kent zeer brede groene bermen met verspreid staande opgaande beplanting en vormt de hoofdontsluiting voor het plangebied van Emer Hintelaken en het oostelijke deel van de Haagse Beemden.

Overige groenstroken

De overige groenstroken op Emer en Hintelaken bestaan uit verschillende elementen, waaronder oude kavelbeplanting die voor de aanleg van het bedrijventerrein aanwezig was en brede groene (midden)bermen waarin bomen zijn aangeplant. Aan de noordkant is een houtwal aangelegd als buffer tussen het bedrijventerrein en de historische lintbebouwing aan de Achter Emer. Het IJzerhepad, een fietsverbinding tussen de Emerparklaan en de Rietdijk is eveneens als groenvoorziening aangemerkt.

2.3.4 Verkeer

Autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd:

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen, deze sluiten aan op de stroomwegen en verbinden de wijken met de stroomwegen en verbinden de wijken onderling (voorbeelden: Noordelijke en Zuidelijke Rondweg, Terheijdenseweg);
- wijkontsluitingswegen, deze ontsluiten de wijken en sluiten aan op de stadsontsluitingswegen (voorbeelden: Emerparklaan, Doornboslaan);
- erftoegangswegen, deze ontsluiten woningen en bedrijven. Het verkeer binnen een buurt wordt over het algemeen op deze wegen afgewikkeld (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).

Emer Hintelaken is een gebied dat is ingericht als verblijfsgebied. De wegen zijn erftoegangswegen en hebben geen of nauwelijks een doorgaande functie. Deze wegen ontsluiten het bedrijventerrein en bepalen de verkeersstructuur van het gebied. De wegen verdelen het bedrijventerrein in het openbare gebied (wegen, bermen, etc.) en het private gebied (bedrijfspercelen). In onderhavig bestemmingsplan zijn deze erftoegangswegen bestemd als 'Verkeer'. De wegen hebben een structurerende werking en zijn om die reden specifiek bestemd als 'Verkeer'. In- en uitritten vanaf de

openbare weg naar de bedrijfspercelen en vice versa zijn mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats door drie aansluitingen op de wijkontsluitingsweg Emerparklaan (Mijkenbroek, Schapenweide en Weidehek). Daarnaast is er nog een onvolledige aansluiting op de stadsontsluitingsweg Noordelijke Rondweg (slechts één van de vier richtingen is mogelijk, buurt uit richting west). De Schapenweide/Schapendreef wordt ook gebruikt als verbinding tussen de gebieden Hintelaken en Achter Emer.

Openbaar vervoer

Door de gebieden Emer en Hintelaken lopen geen buslijnen. Wel liggen er bushaltes in de nabijheid aan de randen van het gebied: aan de noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg) en in de nabijgelegen woonwijk Haagse Beemden. Een groot deel van de bedrijven valt buiten de gewenste loopafstand van 400 meter vanaf de halte. Alle haltes worden aangedaan door de buslijn Centrum - Station NS - Haagse Beemden. Deze lijn heeft overdag een kwartierfrequentie.

Fiets

In het noordelijke deel van het gebied is een beperkt aantal fietsvoorzieningen aanwezig, te weten de Achter Emertunnel en het IJzerhekapad. Daarnaast is de Rietdijk zodanig aangesloten op de verkeersstructuur dat doorgaand autoverkeer hier niet voorkomt. De Rietdijk is opgenomen in het fietsnetwerk. In de rest van het gebied zelf zijn geen speciale fietsvoorzieningen aanwezig. Fietsers maken gebruik van de aanwezige wegen. Om het gebied heen zijn goede fietspaden aanwezig, langs de Emerparklaan en de Backer en Ruebweg (noordelijke rondweg). Deze fietspaden maken deel uit van het fietsnetwerk. Hiermee is de gehele stad (en bijvoorbeeld ook Prinsenbeek) goed bereikbaar. De Mijkenbroek maakt deel uit van het fietsnetwerk, er zijn echter geen speciale voorzieningen getroffen voor de fiets.

Onderdeel van het gewenste fietsnetwerk is een verbinding tussen Weidehek en het fietspad ter hoogte van het Haagse Beemdenbos. Deze verbinding heeft zowel een recreatieve functie als een utilitaire functie. Op dit moment (eind 2009) zijn er echter geen concrete plannen tot het realiseren van deze verbinding of andere plannen voor een verandering in de fietsstructuur.

2.3.5 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding. De verbinding loopt vanaf het transformatorstation in De Krogten tussen de Oude Baan en de Terheijdenseweg evenwijdig aan Moerlaken in westelijke richting naar Roosendaal. Het betreft een 150 kV hoogspanningsleiding met een beschermingszone van 40 meter.

Er ligt een hogedruk gastransportleiding (diameter 16 inch, druk 40 bar) aan de zuidzijde van het plangebied bij de Backer en Ruebweg. De leiding loopt van oost naar west door het plangebied. De toetsingsafstand (uitgaande van de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleiding") voor deze leiding ligt 40 meter van het hart van de leiding (zie ook paragraaf [5.8](#)). De belemmeringszone voor deze leiding is 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Momenteel is een nieuw externe veiligheidsbeleid in procedure, welke naar verwachting eind 2010/begin 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire komt dan te vervallen. In paragraaf [5.8](#) is geanticipeerd op het nieuwe beleid. Hierin is opgenomen dat het invloedsgebied 170 meter bedraagt en de belemmeringszone 4 meter.

In de omgeving van de Moerlaken brug, aan de noordoostzijde van het plangebied, ligt een hoofdwatertransportleiding. Ter weerszijden van deze leiding moet een afstand van 5 meter worden aangehouden waar in principe geen bebouwing mogelijk is.

Er liggen diverse hoofdtransportleidingen voor stadsverwarming in het plangebied. Er ligt een leiding bij de westgrens van het plangebied parallel aan de Emerparklaan. Parallel aan de Moerlaken ligt een leiding vanaf de brug naar de Emerparklaan / Haagse Beemden. Een derde leiding loopt vanaf de Markhek in het noorden naar de Moerlaken en vervolgens ook richting de Emerparklaan / Haagse Beemden. Ter weerszijden van deze leidingen moet een afstand van 5 meter worden aangehouden waar in principe geen bebouwing mogelijk is.

In de planregels is voor deze leidingen een dubbelbestemming opgenomen om de leidingen te beschermen en te onderhouden.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. 'Normale' woningen zijn buiten het plangebied gelegen. De bestaande bedrijfswoningen mogen gehandhaafd blijven. Beleidsmatig zijn nieuwe bedrijfswoningen niet wenselijk op een bedrijventerrein, omdat ze de ontwikkelingsruimte van de omliggende bedrijven beperken.

2.4.2 Bedrijven

Het plangebied biedt momenteel ruimte aan een grote verscheidenheid van bedrijven. Deze verscheidenheid uit zich naar de omvang (zowel kleine als grote bedrijven), naar het type van de werkgelegenheid (van opslag tot kantoor), als naar de milieucategorieën (zowel licht als zwaar). De drie deelgebieden Emer-noord, Hintelaken en Achter Emer kennen elk verschillen in type van bedrijven en milieucategorieën.

Emer-noord en Hintelaken zijn voornamelijk terreinen met diverse soorten bedrijvigheid, van kleine loodsen en bedrijfsverzamelgebouwen met lichte milieucategorieën tot grote industriële complexen in zwaardere categorieën. Het kan getypeerd worden als een modern gemengd terrein bestemd voor alle soorten bedrijvigheid in milieucategorie 2 tot en met 4. Marktsegmenten voor dit soort terreinen zijn met name industrie, bouw, groothandel, transport en diensten. In Achter Emer ligt het accent meer op kleinere terreinen met bedrijven in voornamelijk milieucategorie 2 en 3. Achter Emer kan getypeerd worden als een bedrijvenpark waarbij het marktsegment vooral bestaat uit een combinatie van productie (lichte industrie) en (zakelijke) diensten.

Het plangebied vormt een belangrijke vestigingsplaats voor bedrijven tot milieucategorie 4. Het zijn terreinen waar vestiging van alle soorten van bedrijvigheid, inclusief milieuhinderlijke, is toegestaan en waar vooral industriële productiebedrijven zijn gevestigd. Door de mix en diversiteit aan bedrijven heeft het bedrijventerrein grote waarde voor de stad Breda. Het gebied vervult een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in Breda en West-Brabant. Het gebied strekt zich uit in noord-zuid richting over 2 kilometer en in oost-west richting over 500 meter. In paragraaf [5.5](#) is de motivering van de milieucategorieën voor Emer en Hintelaken verder beschreven.

2.4.3 Kantoren

Verspreid door het gebied is een aantal zelfstandige kantoren aanwezig. Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein) is het niet wenselijk dat het aantal zelfstandige kantoren uitgebreid wordt. In hoofdstuk 3 is onderbouwd dat het bedrijventerrein alleen bestemd is voor bedrijven (met ondergeschikte kantooractiviteiten). Nieuwe zelfstandige kantoren zijn in principe niet toegestaan. Om die reden zijn de aanwezige zelfstandige kantoren (opgenomen in bijlage 2 van de planregels) specifiek aangegeven, zodat alleen deze vestigingen mogelijk zijn.

2.4.4 Detailhandel

In het plangebied zijn meerdere detailhandelsvestigingen aanwezig. Het betreft een vestiging in bestratingsmaterialen (Weidehek) en een tuincentrum (Rietdijk) in het noorden van het plangebied. In de nieuwe in voorbereiding zijnde Detailhandelsnota zijn tuincentra omschreven als grootschalige detailhandelscentra met een breed basisassortiment aan 'levende en niet-levende' huis- en tuingerelateerde artikelgroepen, waarbij bloemen en planten de belangrijkste artikelgroepen vormen. Voor tuincentra worden diverse definities gehanteerd. Onder de 'levende' artikelgroepen worden kamerplanten, eenjarige tuinplanten, meerjarige tuinplanten, bollen/zaden, snijbloemen etc. verstaan, evenals kleine (huis)dieren, zoals cavia's en konijnen. Onder 'niet-levende' artikelgroepen wordt onder andere groot onderhoud en aanleg, tuingereedschappen, tuinmeubelen, barbecues, decoratie buitenshuis (potterie, ornamenten), klein onderhoud (bestrijdingsmiddelen, grond, mest), sfeerverlichting en seizoensartikelen buiten, sfeer- en seizoensartikelen binnen (Kerstmis, Pasen), decoratie en gebruiksartikelen binnenshuis, dierbenodigdheden binnen en buiten verstaan. Verder is bij een tuincentrum vaak sprake van verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers, het

aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease. Tuincentra verkopen daarnaast steeds meer artikelen zoals cadeau-, decoratieartikelen en woonaccessoires. Ook ondersteunende horeca (ondergeschikt aan de verkoop van tuingerelateerde artikelen) is toegestaan. Al deze artikelgroepen zijn mogelijk, als bloemen en planten maar de belangrijkste artikelgroep vormen.

Gelet op het karakter van het gebied (bedrijventerrein) is het niet wenselijk dat het aantal zelfstandige detailhandelsvestigingen uitgebreid kan worden. Beleidsmatig is het bedrijventerrein alleen bestemd voor bedrijven en is functiemenging minder gewenst, omdat dit bedrijventerrein met name bedoeld is voor grootschalige, zware en/of watergebonden bedrijvigheid. Conform de in voorbereiding zijnde (nieuwe) Detailhandelsnota zijn nieuwe detailhandelsfuncties niet toegestaan op Emer Hintelaken. Om die reden zijn de huidige twee detailhandelsvestigingen specifiek aangegeven, zodat alleen deze twee vestigingen mogelijk zijn.

2.4.5 Overige functies

Ten noorden en oosten van de Emerput zijn enkele bijzondere functies gesitueerd. Het betreft onder andere een kartbaan, een lunchroom en een politiebureau. Ook is aan de Franse Akker een fitnesscentrum gelegen. Aan het Hekven is een loods aanwezig waar carnavalsverenigingen hun wagens mogen bouwen. Dit zijn bestaande voorzieningen en mogen om die reden gehandhaafd blijven. Echter, dergelijke nieuwe voorzieningen zijn niet mogelijk gemaakt.

2.5 Ontwikkelingen

Infrastructuur

In de Ontwikkelingsvisie (paragraaf [3.4.4](#)) is een centrale as over Emer Noord opgenomen. Het is niet direct noodzakelijk voor het functioneren van de centrale as om deze direct aan te sluiten op de noordelijke rondweg. Echter, op verzoek van de ondernemers wordt gestudeerd op een rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de Backer en Ruebweg (noordelijke rondweg). Een eerste studie heeft aangetoond dat alleen een ongelijkvloerse aansluiting mogelijk is. Een ongelijkvloerse aansluiting voor alleen het bedrijventerrein is echter niet reëel, een combinatie met de ontsluiting van het gebied ten zuiden van de Backer en Ruebweg (Emer Zuid, Suikerstad) geeft kansen. Er wordt momenteel een aantal zaken uitgewerkt:

- een ongelijkvloerse aansluiting uitwerken in combinatie met Suikerstad (realisatie langere termijn);
- de interne wegenstructuur hierop aanpassen (realisatie korte termijn);
- verbeteringen voorstellen voor doorstroming Emerparklaan (realisatie korte termijn);
- afslaan van noordelijke rondweg via Mijkenbroek als tijdelijke oplossing in combinatie met verleggen fietspad (realisatie korte termijn).

Een ongelijkvloerse aansluiting zal niet op korte termijn gerealiseerd worden. Deze ontsluiting heeft een grote impact op het aangrenzende gebied. Omdat de mogelijkheden en gevolgen op dit moment nog niet helder genoeg zijn, wordt deze ontwikkeling niet direct in dit bestemmingsplan opgenomen. Wel is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming 'Bedrijventerrein' kan zo gewijzigd worden naar de specifieke bestemming 'Verkeer'. Aangezien de toekomstige weg onderdeel gaat uitmaken van de (openbare) wegenstructuur is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de bestemming 'Bedrijventerrein' gewijzigd kan worden in de specifieke bestemming 'Verkeer'. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, zal in dat kader verschillende onderzoeken uitgevoerd moeten worden om de haalbaarheid aan te tonen.

Voor de wijkontsluitingsweg Emerparklaan is een projectdefinitie gemaakt ter verbetering van de efficiëntie van de verkeersregelingen en daarmee de doorstroming. De verwachting is de maatregelen in 2010 te realiseren. Deze maatregelen zijn passend binnen het bestemmingsplan en worden verder niet in dit plan besproken.

Op dit moment (eind 2009) worden bovengenoemde mogelijkheden verder onderzocht, zowel verkeers- als civieltechnisch als stedenbouwkundig. De tijdelijke oplossing voor het afslaan van de noordelijke rondweg via de Mijkenbroek heeft een mindere grote impact op het gebied. Deze

maatregel kan binnen onderhavig bestemmingsplan uitgevoerd worden, aangezien het grootste deel van de benodigde infrastructuur al aanwezig is.

Emerput

In de Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein De Krogten-Emer Hintelaken (zie ook paragraaf [3.4.4](#)) is voor de Emerput een toekomstbeeld geschetst. Voorgesteld wordt de Emerput meervoudig te gebruiken, dat wil zeggen dat naast natuur en wateropvang ook andere functies mogelijk moeten zijn. Zo is het plan de oostoever de komende jaren te ontwikkelen voor bedrijventerrein. Concrete plannen zijn er nu nog niet. Om die reden is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden aan de oostzijde te wijzigen van groen naar bedrijvigheid indien de plannen concreet genoeg zijn. Ter compensatie van het verlies aan groen, is voor een strook grond parallel aan de noordelijke rondweg, eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze gronden te kunnen wijzigen van bedrijvigheid naar groen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader in dit hoofdstuk is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die in deze paragraaf niet worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

5. ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
6. versterking van de economische kerngebieden;
7. verbetering van de bereikbaarheid;
8. verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
9. bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
10. behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
11. afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
12. waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De nadruk ligt op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

In de nota wordt het creëren van een goed vestigingsklimaat en dito werkgelegenheid als doel gesteld. Belangrijk begrip is de internationale concurrentie. De ontwikkeling van de economie dient gelijk op te gaan met een goed beheer van de openbare ruimte en de natuur. Bovendien moet gestreefd worden naar beperking van milieubelastende missies.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Een uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Uitgangspunt

van het beleid is verder intensief ruimtegebruik. De mate van intensiteit moet in relatie worden gezien tot de bedrijfsvoering en de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein.

Stedelijk netwerk

Het ruimtelijk concept van het "stedelijk netwerk" heeft een centrale betekenis in de nota. Het doel van het rijksbeleid is het bevorderen van de stedelijkheid in de netwerksamenleving en het geschikt houden of maken van de steden voor de netwerkeconomie. Binnen een stedelijk netwerk bestaat een grote variatie in woon- en werkmilieus.

Het organiseren in stedelijke netwerken, in samenhang met de bundeling van verstedelijking en infrastructuur, geldt als één van de belangrijkste beleidsstrategieën in de nota. Hieruit kan een aantal doelen worden afgeleid. Versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid en de versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de stad, kunnen hierbij als voorbeelden worden aangehaald.

BrabantStad

Specifiek voor Breda wordt gesteld dat Breda onderdeel uitmaakt van BrabantStad. Dit is het stedelijke netwerk van 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg en Breda. BrabantStad is naar afmeting, inwonertal en economische prestatie het tweede nationale netwerk van Nederland. Binnen dit netwerk heeft Eindhoven met gevestigde hoogwaardige bedrijvigheid en toptechnologie een spilfunctie, terwijl Breda juist door haar ligging op de noord-zuid as tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit als poort tot BrabantStad aangemerkt kan worden.

De aanwijzing van de Spoorzone-ontwikkeling in Breda tot Nationaal Sleutelproject is een logische stap in het Rijksbeleid tot versterking van de stedelijke netwerken. De aanwijzing biedt door de verbetering van de bereikbaarheid een versterking voor de economische structuur in de dienstensector, zowel op regionale schaal als op internationaal schaalniveau. Door deze ontwikkeling wordt gelijktijdig bijgedragen aan een ander beleidsdoel, namelijk het vergroten van de diversiteit van de steden binnen de netwerken.

Plangebied

Een aantal beleidsdoelen is relevant voor het bedrijventerrein. Onderhavig bestemmingsplan waarborgt deze beleidsdoelen. Zo is op het bedrijventerrein een milieuzonering toegepast. Op die manier wordt een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omringende (woon)bebouwing beperkt. Daarnaast is 'zuinig ruimtegebruik' een belangrijk aandachtspunt. In het plangebied wordt dit gerealiseerd door het bestaande terreinen te herstructureren en door bestaand stedelijk gebied intensiever te benutten. De uitvoering van 'zuinig ruimtegebruik' komt tot uiting in de planregels, waar ruimere bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen om een intensiever gebruik van de ruimte te bewerkstelligen. In bestemmingsplan zijn bijvoorbeeld de bouwhoogten en bebouwingspercentages hierop afgestemd. Bedrijven krijgen zo voldoende mogelijkheden om op eigen perceel uit te breiden.

Een ander belangrijk thema betreft de duurzame inrichting van het terrein. Dit dient vooral in samenhang met zorgvuldig ruimtegebruik te worden gezien. Hieronder wordt verstaan dat zuinig wordt omgegaan met ruimte, dat de inrichting bijdraagt tot de milieudoelstellingen en dat er aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. In het kader van de herstructurering opgestelde Masterplan wordt aan de inrichting en de beeldkwaliteit van de locatie grote waarde gehecht. In het bestemmingsplan worden groen- en waterstructuren ook als zodanig bestemd. De rivier de Mark en de kade zijn aangeduid als ecologische verbindingszone en zullen als zodanig ook vastgelegd worden of middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in Ontwikkeling

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie (2008) anticipeert de provincie op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met het beleid uit het Streekplan Brabant in Balans (2002). Tot het verschijnen van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling, medio/eind 2010, vormt de Interimstructuurvisie de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld: *'In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant'.*

Om het hoofddoel te bereiken legt de provincie de nadruk op een vijftal leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. Breda maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Breda-Tilburg. Het verstedelijkingsbeleid voor de regio Breda-Tilburg is nader uitgewerkt en vastgelegd in het 'Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg'. Voor Breda blijft de ligging aan de as Antwerpen-Randstad onderscheidend. Breda is de verbindende schakel tussen de stedelijke netwerken Zuidvleugel en Vlaamse Ruit, en vormt de poort tot Brabantstad. Breda is verbonden aan infrastructuur en ligt verankerd in het landschap. Naar het westen presenteert de stad zich met een sterk stedelijk front aan de A16/HSL. Hier is ruimte gevonden voor de ontwikkeling van hoogstedelijke milieus. Daarnaast behoudt Breda de verankering in het landschap, vooral in het (zuid)oosten, en is er geïnvesteerd in een verbeterde relatie met het landschap.

De juridische regeling voor het bedrijventerrein die in dit bestemmingsplan is opgenomen, past binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn uitgangspunt. Zo zijn minimale en maximale (ruime) bouwhoogten opgenomen (afgestemd op de ligging ten opzichte van de omliggende woonomgeving) en bebouwingspercentages. Op die manier wordt rekening gehouden met uitgangspunt 2 en 3 van de nota. In de Paraplunota (zie paragraaf [3.3.2](#)) zijn de genoemde principes geconcretiseerd en uitgewerkt.

3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld. In de Interimstructuurvisie zijn de algemene uitgangspunten genoemd die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, gebaseerd op het Streekplan. De Paraplunota vormt de concretisering van de algemene uitgangspunten zoals genoemd in de Interimstructuurvisie. Daarnaast is in de Paraplunota bevestigd dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's uitgangspunt van provinciaal beleid en handelen vormen. Deze bestaande beleidsnota's betreffen onder meer de uitwerkingsplannen voor de stedelijke regio's (2004) (zie paragraaf [3.3.3](#)), maar ook de Beleidsbrief Handleiding voor ruimtelijke plannen, Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel (2004) (zie paragraaf [3.3.5](#)). Tot het verschijnen van de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1, medio/eind 2010, vormt de Paraplunota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een bestaande bedrijvenlocatie. Belangrijk aspect hierbij is 'zuinig ruimtegebruik'. De ruimtebehoefte voor bedrijven wordt gezocht op uitbreidingslocaties én binnen het bestaande stedelijke gebied en moet worden gerealiseerd door nieuwe terreinen intensiever te benutten, bestaande terreinen te herstructureren en door bestaand stedelijk gebied intensiever te benutten. Een ander belangrijk thema betreft de duurzame inrichting van het terrein. Dit dient vooral in samenhang met zorgvuldig ruimtegebruik te worden gezien. Hieronder wordt verstaan dat zuinig wordt omgegaan met ruimte, dat de inrichting bijdraagt tot de milieudoelstellingen en dat er aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. In het kader van de herstructurering opgestelde Masterplan wordt aan de inrichting en de beeldkwaliteit van de locatie grote waarde gehecht.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Aangegeven is dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten over de wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft onder andere regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, tegen te gaan. Onder oneigenlijk gebruik wordt voor wat betreft een zwaar bedrijventerrein verstaan onder andere het gebruik voor bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5.000 m², evenals bedrijfswoningen. In de Verordening zijn alleen regels opgenomen voor een 'zwaar bedrijventerrein'. Een zwaar bedrijventerrein is gedefinieerd als een bedrijventerrein, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van zware industriële activiteiten en grootschalige logistieke activiteiten met de daarbij behorende voorzieningen.

Een deel van het bedrijventerrein, ten oosten van Hekven, Overemer, Rudonk en Schapenweide (aan de Mark gelegen) kan als zwaar bedrijventerrein worden aangemerkt. Voor dit gebied zijn bedrijven in milieucategorie 3 en 4 gerechtvaardigd en zijn bedrijven in categorie 2 niet toegestaan. Een deel van onderhavig plangebied (Achter Emer en het gebied ten westen van Hekven, Overemer, Rudonk en Schapenweide) is echter geen zwaar bedrijventerrein. Hier zijn met name kleinschalige bedrijven gevestigd in categorie 2. Deze bestaande situatie rechtvaardigt dan ook het feit dat dit deel geen zwaar bedrijventerrein is. Om die reden zijn voor deze gebieden bedrijven in categorie 2 en 3 toegestaan.

3.3.3 Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg Algemeen

Dit Uitwerkingsplan (2004) betreft het verstedelijkingsbeleid voor de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het Uitwerkingsplan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel we de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld zal gaan worden in deze regio. Tevens maakt het uitwerkingsplan onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geeft een visie op de ruimtelijke structuur van de hele regio.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het provinciale beleid gaat uit van een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Dit houdt onder andere in dat om te voorzien in de ruimtebehoefte allereerst de ruimtelijke mogelijkheden in het bestaande stedelijke gebied benut moeten worden. De gebieden die op de kaart zijn geduid met herstructurering en centrumontwikkeling zijn in dit opzicht belangrijk. Het overige stedelijke gebied is aangeduid met beheer en intensivering, zoals ook onderhavig plangebied. Intensivering houdt in dat waar mogelijk en ruimtelijk verantwoord, intensivering van het ruimtegebruik wordt overwogen.

Bedrijventerreinen

Het ruimtetoelichting voor de periode 2002-2020 bedraagt in de stadsregio Breda-Tilburg 1539 ha bruto.

De ruimtebehoefte voor bedrijven wordt gezocht op uitbreidingslocaties én binnen het bestaande stedelijke gebied en moet worden gerealiseerd door nieuwe terreinen intensiever te benutten (ambitie 15%), bestaande terreinen te herstructureren (ambitie 10%) en door bestaand stedelijk gebied intensiever te benutten (ambitie 5%).

Als de ambitie zuinig ruimtegebruik wordt doorvertaald naar het programma dan betekent dit dat van de 1.539 hectare bruto ruimtebehoefte, 462 hectare bruto gerealiseerd dient te worden door intensivering van nieuwe bedrijventerreinen, intensivering van bestaande terreinen en locaties in het bestaand stedelijke gebied. Voor 1.077 hectare bruto moet ruimte in de stedelijke regio gevonden in de vorm van nieuwe stedelijk ruimtebeslag waarvoor tijdig nieuwe bestemmingplannen ontwikkeld moeten worden.

In Breda zijn revitaliseringprojecten, naast onderhavig bedrijventerrein, voor onder meer de bedrijventerreinen De Krogten, het VOS-terrein (klein binnenstedelijk) en Hazeldonk benoemd. Voor de genoemde projecten is subsidie beschikbaar, maar aanvullende middelen blijven nodig. Herstructurering evolueert in veel gevallen tot een omvattende vorm van terrein/park management. Het kwaliteitsniveau na revitalisering heeft een andere kostenstructuur en hoogte tot gevolg. Oude en nieuwe subsidiëringmogelijkheden worden maximaal benut.

Plangebied

Ook onderhavig bedrijventerrein (Emer Hintelaken) en diverse andere over de gemeente verspreid gelegen geconcentreerde en wijk-werk terreinen komen voor revitalisering in aanmerking. In onderhavig bestemmingsplan worden de mogelijkheden geboden om de voorgestelde herstructurering uit te voeren. 'Zuinig ruimtegebruik' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

3.3.4 Handreiking ruimtelijke kwaliteit bedrijventerrein

Dit is een gezamenlijke notitie (2001) van de provincie en de vijf grote steden in Noord-Brabant. Doel is het leveren van een praktische bijdrage aan de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Er zijn drie, in elkaars verlengde liggende begrippen:

1. het idee hoe het moet worden gecreëerd;
2. de specialisatie die de vormgeving en inrichting aangeeft;
3. het proces dat de integrale en breed gedragen samenwerking benadrukt.

In de notitie is zowel gezocht naar de elementen waaruit ruimtelijke kwaliteit bestaat, als naar de voorwaarden en doelen die ruimtelijke kwaliteiten verwezenlijken. De notitie is ontstaan vanuit een onvrede met de huidige uitstraling van bedrijventerreinen (de dozen, de verrommeling, de achterkanten, etcetera). De notitie ademt de wens bedrijventerreinen weer een gewaardeerd onderdeel te laten zijn van het stedelijk gebied.

3.3.5 Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

Deze handleiding is in juli 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld. Deze handleiding geeft aan hoe de aspecten bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen, vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen.

Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. In concrete betekenis betekent dit dat in stedelijke gebieden de milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden. Ook de nieuwvestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (inclusief detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein, zijn strijdig met dit beleid.

Ten einde een intensivering van het gebruik op bedrijventerreinen nader vorm te geven, wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. Zo dient een kavel minimaal 1.000 m² groot te zijn, en tevens dienen de planregels in een bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte aan te geven en een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

Ruimtelijke ordening is maatwerk. Daarom wordt in de handleiding ruimte geboden om gemotiveerd af te wijken van de genoemde randvoorwaarden.

Plangebied

In onderhavig bestemmingsplan wordt grotendeels voldaan aan voorgenoemde criteria. Zo zijn nieuwe niet-gerelateerde voorzieningen, zelfstandige kantoren en nieuwe bedrijfswoningen uitgesloten. Het gebied grenst aan de west- en noordzijde aan bestaande woonbebouwing en de waardevolle landgoederenzone. Vanwege deze ligging is een zonering in bedrijfscategoriën toegepast. De zwaardere bedrijven (categorie 3 en 4) zijn toegestaan in het oosten van het bedrijventerrein en de lichtere bedrijven (categorie 2 en 3) zijn toegestaan meer in het westen en noorden van het gebied. In paragraaf [3.3.2](#) is dit eerder gemotiveerd.

3.3.6 Programma BrabantStad 2004-2008

BrabantStad, een coalitie van Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg en de provincie Noord-Brabant, is in het leven geroepen om de kwaliteit van leven voor bewoners in de regio te vergroten. BrabantStad heeft als centrale doelstelling om te komen tot duurzame groei van de kwaliteit van het bestaan in het stedelijk netwerk Brabantstad in economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel opzicht. Op de wat langere termijn zou BrabantStad zich ontwikkelen tot één van de toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa. Dit resulteert uiteindelijk in opgaven op vier terreinen:

1. Stedelijkheid en groen;
2. Topvoorzieningen;
3. Kennis en innovatie;
4. Bereikbaarheid.

De opzet van 'Emer Hintelaken' anticipeert op het programma BrabantStad en de vier hoofdopgaven. Dit blijkt met name uit de maatregelen die ten aanzien van de derde en vierde opgave worden voorgesteld. Het gaat hierbij onder andere om:

- Ontwikkelen van hoogwaardige werklocaties;
- Verbeteren van de externe en interne bereikbaarheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen beleid .bedrijven.

Voor de gemeente Breda is een specifieke rol weggelegd voor het accommoderen van bedrijven behorende tot het segment hoogwaardige en arbeidsintensieve industriële- en handelsactiviteiten. Bedrijvigheid in Breda wordt niet willekeurig over terreinen verdeeld. Ieder terrein wordt ingedeeld naar een bepaald type. Zeehaventerreinen zijn niet relevant, zodat voor Breda vier typen bedrijventerreinen worden onderscheiden. Het gaat hierbij om:

- Gemengd plus terreinen:
terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid inclusief milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegestaan (milieucategorie 3 tot en met 5). Op dit type terreinen zijn voornamelijk industriële, producerende bedrijven gevestigd. Het marktsegment bestaat met name uit (zware) industrie, energie en bouw.
- Modern gemengde terreinen:
terreinen met milieucategorie 2 tot en met 4, bestemd voor alle soorten bedrijvigheid. Dit zijn eigenlijk de 'gewone' bedrijventerreinen waar diverse soorten bedrijvigheid op gehuisvest kunnen worden. Breda beschikt bijna uitsluitend over dit type bedrijventerrein. Zware milieuvuilers zijn niet toegestaan op een modern gemengd terrein. Marktsegmenten voor dit soort terreinen zijn met name industrie, bouw, groothandel, transport en diensten. Vooral aan dit soort bedrijventerreinen blijkt op lange termijn een groot tekort.
- Transport- en distributierreinen:

terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport- en distributierreinen en groothandelsbedrijven of distributieactiviteiten van productiebedrijven (milieucategorie 2 tot en met 4). Ook aan bedrijventerreinen in deze categorie blijkt op de lange termijn een aanzienlijk tekort.

- **Bedrijvenparken:**
terreinen die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige (productie- en/of R&D-)activiteiten of bedrijven die een (zeer) representatieve uitstraling behoeven (milieucategorie 2 tot en met 3). Het gaat hierbij om bedrijvigheid die in een parkachtige omgeving is gehuisvest. Het marktsegment bestaat vooral uit productie (lichte industrie), groothandel en (zakelijke) diensten.

Met een dergelijke indeling wordt er naar gestreefd het juiste bedrijf op de juiste plek in de gemeente te accommoderen. De bedrijvigheid wordt op deze wijze verdeeld over een veelzijdig aanbod. Deze ontwikkeling is begin jaren negentig ingezet. Het segmenteringsbeleid is redelijk succesvol in de stadsregio Breda. Het doel is gelijksoortige en aanverwante bedrijven bij elkaar te brengen om daarmee op verschillende terreinen een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsbeleid te creëren. Het bedrijventerrein Emer-Hintelaken wordt op grond van het bovenstaande aangemerkt als een modern gemengd terrein.

De vraag naar bedrijventerreinen overstijgt het aanbod. Uit de confrontatie van de vraag en het aanbod blijkt dat additionele ruimte nodig is. Om de ruimte te vinden wordt naar de volgende stappen gekeken.

1. Onderzocht wordt of met revitalisering van bestaande bedrijventerreinen of andere gebieden binnen het bestaand stedelijk gebied, ruimte kan worden geboden aan bedrijfsfuncties. Dit voorkomt het stedelijk ruimtebeslag in het landelijk gebied. Bovendien draagt het bij aan de doelstellingen van intensief ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied en aan de vitaliteit van de stad en het draagvlak van voorzieningen zoals openbaar vervoer. Wel kan worden gesteld dat niet alle behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gevonden. In Breda is de opgave om 125 ha aan bedrijven in de komende periode in het bestaand stedelijk gebied te accommoderen. Hiervan is al 103 ha in ontwikkeling en in optie uitgegeven. Het gaat hierbij om de terreinen Steenakker, Breda-West en Doornbos. De resterende opgave wordt gezocht door het revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen, zoals Emer Hintelaken.
2. Nieuwe terreinen blijven nodig en de locatiekeuze is hierbij belangrijk. In het stadsplan zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen verkend. De ruimte dient vooral te worden gevonden in Breda-Oost. Daarom dient een substantieel deel van de planningsopgave in Breda-Oost te worden gerealiseerd. Het gaat hier om een opgave tussen de 220 en 330 netto hectare bedrijventerrein.

3.4.2 Structuurvisie Breda

In deze visie (vastgesteld in december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. De Structuurvisie Breda 2020 geeft integraal richting aan de verdere ontwikkeling van de stad. Het geeft de gemeente een beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot 2020. Het is de basis en tegelijk een toetsingkader voor de ontwikkelingsprogramma's.

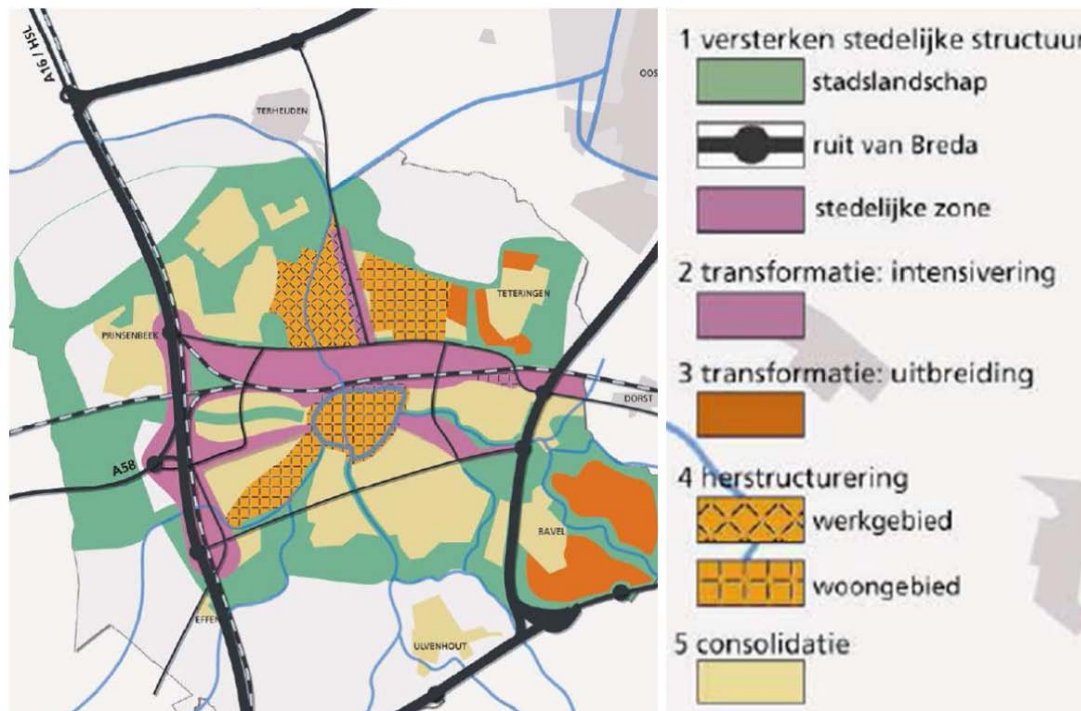
Rode draad vormen de drie ruimtelijke beleidsstrategieën:

1. realiseren van de stedelijke hoofdstructuur van de stad;
2. realiseren van de ontwikkelingsprogramma's (transformatie, herstructurering en consolidatieprogramma's);
3. de verdere ontwikkeling van de toekomstige ruimtelijke thema's.

Positionering

Om de ambities van Breda waar te maken moet de stad op alle schaalniveaus actief op zoek gaan naar relevante afstemming en samenwerking. Door haar strategische ligging positioneert Breda zich als Poort van BrabantStad op het kruispunt van noord-zuid (tussen de zuidvleugel van de Randstad en

de Vlaamse Ruit) en oost-west (tussen West-Brabant en BrabantStad) relaties. Deze sleutelpositie biedt de stad kansen voor het uitbouwen van de externe oriëntatie.



Figuur 6 uitsnede beleidskaart ontwikkelingsvisie [bron: Structuurvisie Breda 2020]

Economie

Ten aanzien van het economische beleid is dit nader gespecificeerd in het bieden van voldoende, gevarieerde werkgelegenheid, ook afgestemd op de behoefte van de arbeidsmarkt. Tevens moet gestreefd worden naar een versterking van de economische structuren en het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen in de stad en het buitengebied.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad: de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het Stadslandschap (groen- en waterstructuur), de Hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoerssysteem) en de Stedelijke Zones.

Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie. Uit onderstaande beleidskaart behorende bij de structuurvisie, blijkt dat voor onderhavig bestemmingsplan Emer Hintelaken met name een herstructureringsopgave ligt. Dit uitgangspunt is eveneens uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan.

3.4.3 Masterplan Emer / Hintelaken - de Krogten

Aanleiding Masterplan

De afgelopen tien tot vijftien jaar lag de nadruk in Nederland bij het opwaarderen vooral op de inrichting van de openbare ruimte. Het beleid van het Ministerie van Economische Zaken was vooral hierop gericht en leidde in Breda tot diverse reconstructieprojecten, waar vanuit het Rijk diverse subsidies zijn gegeven. Zo is begin jaren negentig door de gemeente Breda samen met de bedrijven het bedrijventerrein De Krogten gerevitaliseerd.

Met het "Actieplan bedrijventerreinen", als verdieping op de Nota Ruimte, heeft het Ministerie van Economische zaken, voor een nieuwe richting gekozen. Zij stellen dat de tijd van reconstructie voorbij is. Belangrijkste argumentatie is dat met de reconstructie niet in geslaagd zal worden de bedrijventerreinen die kwalitatief niet aan de huidige maatstaven voldoen, de benodigde inhaalslag te laten maken. Het Ministerie van Economische Zaken wil daarom inzetten op herstructurering. Deze aanpak is veel ingrijpender dan reconstructie en betreft zowel de publieke als de private ruimte.

Het Ministerie heeft een landelijke lijst met 49 bovenregionale, grootschalige bedrijventerreinen opgesteld, waar een grote opgave voor herstructurering ligt. Hierbij zijn ook de bedrijventerreinen Emer, Hintelaken en de Krogten genoemd.

Om aanspraak te kunnen maken op de subsidie-regelingen vanuit het Rijk moet er een Masterplan worden opgesteld voor het gehele project, waarin de problematiek en de voorgestelde oplossingsrichtingen worden besproken. Mede om deze reden heeft de gemeente Breda besloten voor het gebied een Masterplan op te stellen. Dit Masterplan is in december 2005 vastgesteld door de gemeente.

Het Masterplan

Het Masterplan behelst de bedrijventerreinen aan de westzijde van Breda, te weten de Krogten, Emer en Hintelaken. Onderhavig plangebied Emer Hintelaken vormt twee van de zes onderscheiden deelgebieden die in het Masterplan zijn opgenomen, namelijk de gebieden die "Hintelaken" en "Achter Emer" worden genoemd.

In de voorbije jaren is kwaliteit van de bedrijfsomgeving en de intensiteit van het ruimtegebruik in deelgebieden als gevolg van technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering afgenomen. De mate van bebouwingsdichtheid is zeer diffuus: van intensief bebouwde kavels tot kavels met veel open ruimte en braakliggende kavels. Daarnaast zijn er grote open ruimten in gebruik als parkeervoorziening. De beeldkwaliteit is voor verbetering vatbaar. Om deze reden hebben de gemeente Breda en de betrokken bedrijven besloten om door middel van (voortgezette) integrale herstructurering gezamenlijk een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven waarmee economische waarde, de uitstraling, het vestigingsklimaat en het ruimtegebruik duurzaam worden verbeterd.

De voorgestelde maatregelen en daarmee samenhangende projecten zijn weergegeven in onderhavig Masterplan.

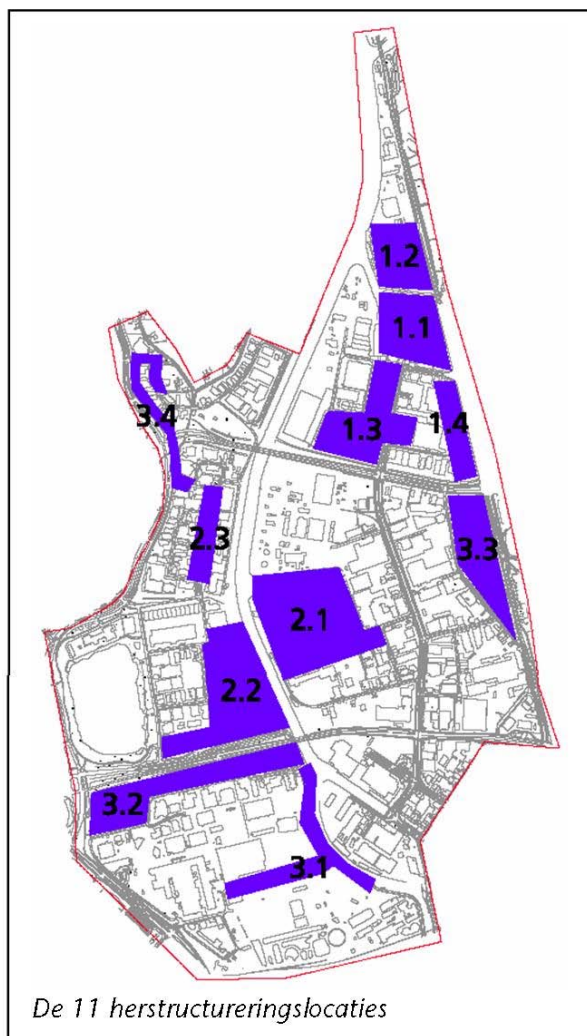
Probleemschets

Er komt een divers beeld naar voren wat betreft de aanwezige problemen in het gebied. In het Masterplan worden de problemen verdeeld in drie domeinen: *publiek* (onder meer infrastructuur, bewegwijzering, openbaar vervoer, parkeren, openbaar groen), *privaat* (presentatie bedrijven, leegstand, grondgebruik) en *publiek - privaat* (imago en identiteit, milieuzonering, segmentering, bi-modaliteit, krakers en veiligheid).

Herstructurering

De herstructurering van de bedrijventerreinen die in het Masterplan wordt voorgestaan, richt zich in eerste instantie op een aantal probleemgebieden. Door deze aan te pakken wordt het gebied als geheel opgewaardeerd naar een eigentijds bedrijventerrein dat voldoet aan de hedendaagse en toekomstige kwaliteitseisen.

De beoogde herstructurering omvat 11 samenhangende projecten op verschillende strategische locaties in het gebied. Voor deze herstructurering werken de verschillende partijen nauw samen. Drie van de genoemde herstructureringslocaties zijn gelegen binnen onderhavig plangebied. Deze worden hieronder kort beschreven.



Figuur 7 herstructureringslocaties [bron: Masterplan Emer/Hintelaken - de Krogten]

4. Bedrijfslocaties hoek Backer en Ruebweg - rivier de Mark (locatie 2.2): In dit gebied liggen, op een zichtlocatie, diverse kavels die niet of nauwelijks worden benut of mogelijk in de toekomst niet meer worden gebruikt. Voor deze kavels moet een nieuwe invulling worden gevonden. Nieuwe, mogelijk watergebonden, bedrijfsactiviteiten kunnen hier worden ingebracht. Veel aandacht moet hier zijn voor een goede presentatie richting de Backer en Ruebweg (noordelijke rondweg).
5. Infrastructuur op Hintelaken (Rudonk en Franse Akker) (locatie 2.3): De wegbreedte is in dit deel van het bedrijvenpark beperkt. Dit geeft parkeeroverlast en voor vernieling van trottoirs. Beleid richt zich op herstructurering van de weg.
6. Ontsluiting Achter Emer (locatie 3.4): Achter Emer vormt een praktisch zelfstandig bedrijventerrein, waarvan de ontsluiting niet ideaal is. Door een beperkte bewegwijzering en een beperkte zichtbaarheid is het bedrijventerrein moeilijk toegankelijk, met name voor onbekenden. Beleid richt zich op een betere interne en externe bewegwijzering.

Overige onderwerpen

Naast de aanpak van de 11 geselecteerde herstructureringslocaties komt een aantal bijzondere onderwerpen aan de orde:

- Parkmanagement: Hiermee wordt beoogd de effecten van de huidige investeringen en opwaarderingen een duurzaam karakter te geven. Binnen De Krogten is reeds een samenwerkingsverband gevormd waar al veel is gerealiseerd. In Emer/Hintelaken is de samenwerking (op het gebied van onder meer beheer en onderhoud) tussen de bedrijvenvereniging De Mark en de gemeente Breda nog jong.

- Beveiliging: Er is sprake van een collectieve beveiliging op alle bedrijventerreinen in het plangebied. Dit moet echter verder uitgewerkt worden om te voldoen aan de gewenste keurmerken. Verder moet het door partijen ondertekende convenant worden uitgewerkt tot een werkbaar kader om criminaliteit en overlast terug te dringen.
- Financiële haalbaarheid: Tenslotte komt in het Masterplan de financiële haalbaarheid van de plannen in het Masterplan aan de orde.

3.4.4 Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein De Krogten - Emer - Hintelaken

Begin 2008 is de Ontwikkelingsvisie opgesteld voor delen van het bedrijventerrein De Krogten en Emer Hintelaken binnen de kaders van het Masterplan Herstructurering Emer Hintelaken - de Krogten. Onder andere de recente ontwikkelingen rond de Krouwelaarhaven en de leegstand in Emer Hintelaken gaven aanleiding om een ontwikkelingsvisie op te stellen. In deze paragraaf wordt *alleen* ingezoomd op het gestelde voor wat betreft bedrijventerrein Emer Hintelaken.

Belangrijke randvoorwaarde vanuit het Masterplan is dat de bestaande bedrijventerreinen behouden blijven. Het vertrekpunt is verbetering en versterking van de bestaande bedrijfsterreinen en deze dienen betrekking te hebben op de economische waarde, de verschijningsvorm, de uitstraling en het duurzaam ruimtegebruik. Op de korte termijn spelen concreet voor Emer Hintelaken een tweetal vragen: hoe om te gaan met de leegstand langs de Backer en Ruebweg en hoe om te gaan met de infrastructuur op Emer Hintelaken.

Modellen

Gedurende het proces is een aantal ontwikkelingsmodellen ontwikkeld om de kansen en beperkingen op te sporen. Voor onderhavig plangebied gelden de volgende modellen met kansen en beperkingen:

Model 1:

Het huidige bedrijventerrein als basis voor optimalisatie:

- verbreden Betlehemsloot en ruimte voor een langzaam verkeersroute in deze zone.

Model 2:

De ligging midden in de stad als meerwaarde voor het plangebied:

- heldere ontsluitingsstructuur van Emer Hintelaken op de Backer en Ruebweg;
- demping bassins voor het fietsen en uitgeven als bedrijventerrein;
- bedrijven oriënteren op de Backer en Ruebweg.

Model 3:

(Boven)stadse structuren als ordenende factoren voor de toekomstige ontwikkeling:

- duidelijk gezicht van bedrijven naar de noordelijke rondweg;
- het 'parkwaykarakter' langs Emerparklaan versterken: een overgang van bedrijven in een groene setting;
- robuuste EVZ langs rivier de Mark;
- meervoudig gebruik Emerput: ook andere functies naast natuur en wateropvang.

Er is gekozen voor het voorkeursmodel om te groeien van model 1 naar op termijn een combinatie van model 2 en 3. Op korte termijn behoudt de Krogten en Emer Hintelaken haar functie als gemengd bedrijventerrein met een opvangfunctie voor bedrijven, die elders in Breda worden uitgeplaatst in het kader van stedelijke herontwikkeling. Hierbij worden de overzichtelijkheid, bereikbaarheid en uitstraling verbeterd en wordt intensief ruimtegebruik gestimuleerd (bijvoorbeeld maximum én minimum bebouwingspercentage).

Uitvoeringsagenda

Vanuit de stedenbouwkundige visie (modellen) is een groot aantal actiepunten en projecten te

herleiden voor deelgebied Emer Hintelaken, allen gericht op structuurversterking, om zowel de huidige problemen aan te kunnen als om toekomstbestendig te zijn:

Vastleggen heldere toekomstvisie

- Onderzoek uitvoeren naar extra aansluiting op de Backer en Ruebweg;
- De beoogde structuurversterking vastleggen in een actueel bestemmingsplan, met daarin specifiek aandacht voor de relatie tussen milieu en herontwikkeling;
- Gemeentebreed bedrijventerrein implementeren en het plangebied mede benutten voor de opvang van elders uit te plaatsen bedrijven;
- Bewaken van de mogelijkheden voor de lange termijn.

Herontwikkeling Emer (Hekven e.o.)

- De Rudonk wordt doorgetrokken richting Backer en Ruebweg;
- Structuurversterking van het zuidelijk deel;
- Nieuwe aansluiting op noordelijke rondweg;
- Herprofilering bedrijfskavels;
- Presentatie naar buiten, zichtlocaties;
- Dempen bergbezinkbassins;
- Relatie met de ecologische verbindingszone langs de rivier de Mark: afstemming met herontwikkeling Emer-Zuid;
- Langzaamverkeersverbinding vanaf Haagse Beemden naar het stadscentrum.

Herontwikkeling Hintelaken (Rudonk/Franse Akker)

- Het profiel van de Rudonk vormt de basis voor de hoofdontsluiting: met gescheiden rijbanen, groene middenberm en dubbele laanbeplanting. In de middenberm kan mogelijk een vrijliggend fietspad worden gesitueerd;
- Emer Hintelaken krijgt een duidelijk gezicht met voorkanten gericht naar de Backer en Ruebweg;
- Uitstraling bedrijfskavels.

Emerput:

- In de Emerput bestaan mogelijkheden drijvende gebouwen te realiseren;
- Benutten voor wateropgave, recreatie en ecologie.

In onderhavig bestemmingsplan is een aantal actiepunten en uitgangspunten verankerd. Zo is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde een nieuwe ontsluitingsweg op de Backer en Ruebweg te kunnen realiseren, evenals een groenstructuur langs de Backer en Ruebweg (langs de Betlehemloop) en Markkade. Tevens is rekening gehouden met het dempen van de bassins en het uitgeven van dit gebied als bedrijventerrein (conform de vigerende regeling). Ook voor het gebied aan de oostzijde van de Emerput is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen naar bedrijvigheid. Indien behoefte is aan bedrijfspercelen en dit past binnen de gestelde randvoorwaarden kunnen deze gronden ontwikkeld worden voor bedrijventerrein. De mogelijkheden voor drijvende gebouwen in de Emerput of langs de Emerput is mogelijk een toekomstbeeld over meer dan 10 jaar. Een en ander is te globaal om op te nemen in dit bestemmingsplan.

3.4.5 Structuurvisie bedrijventerreinen Breda

In november 2008 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020 vastgesteld. De structuurvisie is een plan van aanpak ten behoeve van een optimale afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda. Breda wil doorgroeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen. De banengroei dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren als groothandel/logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020, over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Deze bedrijventerreinen dienen te beantwoorden aan de wensen en belangen van ondernemers, maar ook tegemoet te komen aan de

maatschappelijke eisen van de tijd. Daarnaast streeft de gemeente naar voldoende draagvlak voor het bedrijventerreinenbeleid bij haar inwoners en partners in de regio.

Doelstelling

De doelstelling van het Bredase bedrijventerreinenbeleid is driedelig:

1. een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderszijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten;
2. een (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;
3. een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Strategie

Ten behoeve van een samenhangend bedrijventerreinenbeleid heeft Breda de volgende strategie ontwikkeld:

- fors inzetten op revitalisering en herstructurering van de bestaande terreinen;
- zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus, op maat en vraaggericht;
- inzetten op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen;
- inzetten op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden.

Ontwikkelingsruimte

De conclusie is dat de omvang van het actuele aanbod in Breda uitermate krap is. Daar staat een vraag tegenover van minimaal 180-200 hectare netto terreinen tot 2020. Circa een kwart van de vraag zal door herstructurering en revitalisering worden geacommodeerd op bestaande bedrijventerreinen. Blijft een planningsopgave over van 140-160 hectare netto, die gerealiseerd moet worden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. In de Structuurvisie is het onderscheid gemaakt naar vier typen gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg. Het gehele plangebied valt in drie verschillende typen.

Consolidatiegebied

Het gebied Achter Emer is aangemerkt als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheer te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'.

Deze (kleinschalige) terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen).

Herstructureringsgebied

Hintelaken en Emer Noord worden als herstructureringsgebied gezien. In deze gebieden gaat het om het opwaarderen en/of vernieuwen van bestaande functies, waarbij de functies zelf grotendeels ongewijzigd blijven, maar waarbij door ruimtelijke ingrepen wel de beleving van de ruimte verandert. Ruimtegebruik en kwaliteit verbeteren; nieuwe kwaliteit toevoegen. Bij herstructureren gaat het vooral om impulsen, accenten en kwaliteitsverhoging en 'voor de tijd geschikt maken'.

Transformatiegebied

De Emerput is één van de gebieden in Breda die als transformatiegebied is aangemerkt. In deze gebieden vindt omvorming plaats door middel van functieverandering. Andere/nieuwe kwaliteiten worden geïntroduceerd. Er vindt verandering van ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit plaats. Met de verandering van de ruimte verandert ook de beleving van de ruimte door de gebruikers ervan.

In het plangebied Emer Hintelaken betreft het dus herstructurering, consolidatie en transformatie. Het Masterplan en de Ontwikkelingsvisie vormen de basis voor (concrete) uitvoeringsmaatregelen in het plangebied.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het vastleggen en versterken van de bestaande kwaliteiten van het bedrijventerrein. Daarnaast is (beperkte) ruimte geboden aan de bedrijven om uit te breiden, rekening houdend met het uitgangspunt van 'zuinig ruimtegebruik'. Aan dit bestemmingsplan ligt een Masterplan en Ontwikkelingsvisie ten grondslag.

4.2 Beheer / beperkte ontwikkelingen

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Emer Hintelaken vormt de herstructurering van het bedrijventerrein zoals vastgesteld in het Masterplan Emer/Hintelaken - de Krogt. Het bedrijventerrein heeft te maken met een zeer matige kwaliteit waar problemen als veroudering en leegstand een grote rol in spelen. De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor reconstructie van het terrein die zich met name richtte op een opwaardering van de openbare ruimte. Met de reconstructie is men er echter niet in geslaagd de benodigde kwalitatieve inhaalslag te maken. De gemeente Breda en de betrokken bedrijven hebben in 2005 besloten om gezamenlijk een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven die uitgaat van herstructurering.

Het bestemmingsplan heeft als doel een actuele juridische regeling te bieden om de ambities van het Masterplan te kunnen realiseren. De gemeente ziet het bestemmingsplan als een middel om de kwaliteit en vitaliteit van het bedrijventerrein te stimuleren en te bewaken. Het bestemmingsplan kan gezien worden als een hefboom om bedrijven aan te zetten ook te investeren in de beeldkwaliteit (win-win situatie).

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, uitgaande van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan. Dit conserverende karakter wordt gecombineerd met de mogelijkheid voor bedrijven om, waar mogelijk, uit te breiden zodat de economische dynamiek in het gebied behouden blijft en wordt versterkt. Hierin liggen mogelijkheden voor zowel de bedrijven als de gemeente Breda om de ambities uit het Masterplan te kunnen realiseren. Tevens zijn enkele specifieke ontwikkelingen die aangegeven zijn in het Masterplan juridisch vertaald in het bestemmingsplan (zie ook paragraaf [2.5](#)). Naast de uitgangspunten uit het Masterplan richt het bestemmingsplan zich ook op het behoud en de versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het Masterplan is opgesteld vanuit een gezamenlijke ambitie van de gemeente Breda en de bedrijvenverenigingen om de veroudering en leegstand in het gebied tegen te gaan. Het richt zich op de technische veroudering (parkeerproblemen en onderhoud van openbare ruimte), de economische veroudering (leegstand en beeldkwaliteit van de bebouwing), de maatschappelijke veroudering (problemen omtrent grondgebruik en veiligheid) en ruimtelijke veroudering (problemen met bedrijfssegmentering en bi-modaliteit). Het zijn problemen die zowel het private als het publieke terrein omvatten.

In hoofdstuk [6](#) is een uitleg gegeven van hoe de uitgangspunten en doelen in de planregels zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd moeten worden. Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische en landschapsaspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Nadere informatie is te verkrijgen bij de afdeling Wonen en Milieu.

Naast de bodemkwaliteit speelt er meer in de ondergrond, zoals installaties voor Koude-Warmte Opslag (KWO), kabels, leidingen en archeologie. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen. Door de ondergrond efficiënt in te richten kan een gemeente functies als waterberging en Koude-Warmte Opslag zo goed mogelijk realiseren. Alleen door slim gebruik van de ondergrond blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd. De gemeente Breda vraagt dan ook in het bijzonder aandacht voor:

1. Grondwateronttrekkingen. Bij onttrekking en lozing van grondwater zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling rioleringsmeldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.
2. Plaatsing KWO installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: mogelijk is er ongewenste beïnvloeding van een andere KWO installatie of een grootschalige grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren, dus zowel open als gesloten systemen. Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig.
3. Archeologische waarden, bij een bestemmingswijziging is afstemming met de afdeling archeologie nodig.

5.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

5.2.3 Onderzoek

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject. Uit de functiekaart blijkt dat het plangebied is ingedeeld bij de functie 'industrie'.

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken verricht. Hierbij zijn plaatselijk verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn in de meeste gevallen direct te relateren aan bedrijfsactiviteiten die hier hebben plaatsgevonden. Op de plaatsen waar geen activiteiten hebben plaatsgevonden, is de bodem naar verwachting niet verontreinigd.

5.2.4 Conclusie

Uit de functiekaart blijkt dat het plangebied is ingedeeld bij de functie 'industrie'. Indien er in het gebied bodemverontreinigingen zijn geconstateerd, dient per verontreiniging de aanpak te worden bepaald. Indien sprake is van een grondtransactie of een bouwvergunningaanvraag, dan moet in dat kader een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Het aspect 'bodem' vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20^e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

5.3.2 Regelgeving

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwinitiatieven en bij grootschalige renovaties is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om te voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd, indien het verhard oppervlak toeneemt en indien bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak (toename). De retentiecapaciteit die moet worden aangelegd bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak is afhankelijk van de situatie. Als richtlijn wordt hiervoor 150 m³ per ha verhard oppervlak aangehouden.

Sinds kort is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. In deze wet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

5.3.3 Onderzoek

Oppervlaktewater

In het plangebied is behoudens de Emerput en de waterputten op het terrein in de zuidoosthoek van het plangebied waaronder de Stuhlemeijerput, vrijwel geen oppervlaktewater aanwezig.

Langs de oostgrens van het plangebied stroomt de rivier de Mark. Door de zuidelijke rand van het plangebied stroomt de Betlehemloop die ontspringt in het Liesbos en uitmondt in de Mark.

Verder lopen langs de Moerlaken en langs de binnenzijde van de dijk langs de Mark een aantal sloten. Het water uit deze sloten wordt bij het gemaal ten noorden van het plangebied overgeslagen naar de Mark.

Op de verbeelding zijn de leggerwaterlopen die binnen het plangebied liggen, weergegeven. Leggerwaterlopen zijn waterlopen waarvan het belang voor de huishouding groot is en die in onderhoud zijn bij het waterschap. Langs deze waterlopen dient aan beide zijde een obstakelvrije strook van 5 meter aanwezig te zijn in verband met het onderhoud van de waterloop.

Riolering

Het plangebied ten zuiden van de Moerlaken heeft een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en rioolwater samen worden afgevoerd. Via het rioolstelsel wordt het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Nieuwveer. Om wateroverlast te voorkomen is het riool voorzien van een overstort bij de Mark. Hier stort het rioolwater over indien het rioolstelsel het water niet kan verwerken bij hevige regenbuien.

Het gebied ten noorden van de Moerlaken (Emer-noord) heeft een verbeterd gescheiden stelsel. Het afvalwater en het vuile deel van het hemelwater wordt hier apart van het schone hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de rond het gebied liggende sloten.

Het doel is om in de toekomst het gehele gebied te voorzien van een (verbeterd) gescheiden stelsel, zo mogelijk met afkoppeling van schoon hemelwater vanaf daken. In overleg met het waterschap dient hierbij gekeken te worden naar de noodzaak en de mogelijkheden voor retentie in het gebied.

Ecologie

Naast een waterhuishoudkundige functie heeft het oppervlaktewater, met name de Mark, de Emerput en de Betlehemloop, een functie als ecologische verbingszone. Deze ecologische functie dient waar mogelijk te worden versterkt.

5.3.4 Conclusie

Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een conserverend plan: er worden geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk gemaakt. Wel wordt het terrein rond de Stuhlemeijerput mogelijk ontwikkeld (conform het vigerende bestemmingsplan). Hierdoor zal het verhard oppervlak naar verwachting toenemen. Tevens zullen een aantal waterputten die hier liggen worden gedempt. De negatieve gevolgen van deze ontwikkeling op de waterhuishouding dienen te worden gecompenseerd. Bij voorkeur op het eigen terrein. Daarnaast worden drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen, namelijk:

1. Voor een strook langs de Mark en langs de noordelijke rondweg (langs de Betlehemloop) wordt een wijzigingsbevoegdheid naar groen/ natuur opgenomen;
2. Voor de oostelijke rand van de Emerput wordt een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein opgenomen;
3. Aan de zuidzijde wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

Ad. 1

De wijziging naar groen en/of natuur langs de Mark en de Betlehemloop sluit aan bij het beleid om deze waterlopen een meer ecologische inrichting (ecologische verbindingszone) te geven. Indien deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast zal de ecologische- en de chemische waterkwaliteit van deze waterlopen en de oevers naar verwachting toenemen.

Ad. 2

Door de uitbreiding van het bedrijventerrein langs de oostelijke rand van de Emerput en de aanleg van de toegangsweg zal het verhard oppervlak toenemen. Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd, dienen daarom retentievoorzieningen aangelegd te worden. Het verlies aan oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd.

Ad. 3

Door de aanleg van de toegangsweg zal het verhard oppervlakte toenemen. Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd dienen daarom retentievoorzieningen aangelegd te worden.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient in overleg met het waterschap bekeken worden hoe met de waterhuishouding moet worden omgegaan.

Afstemming met de waterbeheerder

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad worden over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebieden is voor deze dieren van essentieel belang. Op een bedrijventerrein kan de aanwezigheid van natuur de aantrekkelijkheid van het gebied en hierbij de aantrekkingskracht op bedrijven vergroten.

5.4.2 Regelgeving

De doelstelling van het natuurbeleid is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. In 1990 is hiertoe de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". Aansluitend heeft de provincie de Groene hoofdstructuur (GHS) vastgesteld. In de GHS zijn de elementen uit de EHS opgenomen.

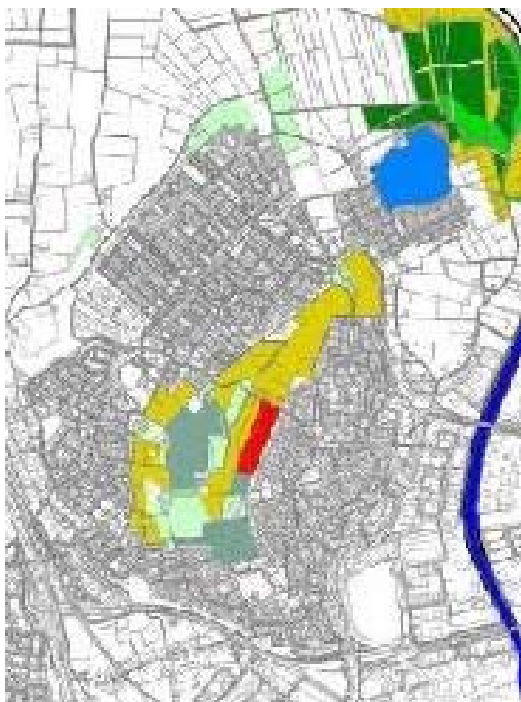
De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS en de GHS bevatten de gebieden waarop de

inspanningen van het Rijk en de provincie worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. In de GHS zijn op de eerste plaats de al aanwezige grotere natuurgebieden opgenomen. Daarnaast bestaat het voornemen om de ecologische structuur uit te breiden met zogeheten 'ecologische verbindingzones'. Deze ecologische verbindingzones moeten robuuste verbindingen zijn, die de grotere natuurgebieden met elkaar verbinden, zodat uitwisseling van populaties uit de verschillende gebieden mogelijk wordt. Hiermee wordt de levensvatbaarheid van de populaties vergroot. Om de doelstelling te bereiken, dienen de bestaande GHS-elementen te worden beschermd en de gewenste uitbreiding hiervan mogelijk gemaakt te worden. Dit dient onder andere te gebeuren door de bestaande elementen veilig te stellen en de uitbreiding mogelijk te maken in bestemmingsplannen.

Naast het hier boven beschreven gebiedsbeleid, richt het natuurbeleid zich op het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn, beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing bij het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

5.4.3 Onderzoek

Op onderstaande kaart is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in en rond het plangebied weergegeven. Uit de EHS-kaart blijkt dat de Mark, langs de oostgrens van het plangebied, onderdeel uitmaakt van de EHS. De Mark is aangeduid als een (natte) ecologische verbindingzone. Deze verbindingzone, die via de Mark, de singels en de Aa of Weerij en de Bovenmark door Breda loopt, moet de natuurgebieden ten noorden van Breda verbinden met de natuurgebieden ten zuiden van Breda.



Figuur 8 Ecologische Hoofdstructuur

In de provinciale richtlijnen is opgenomen dat de breedte van een ecologische verbindingzone circa 25 meter moet zijn. In verband met de grotere mate van verstoring wordt in stedelijk gebied een zone van 50 meter aangehouden. Omdat een strook van 25 meter over gehele lengte niet altijd mogelijk of wenselijk is, wordt gesteld dat er per kilometer circa 2,5 ha (5 ha in binnenstedelijk gebied) natuur moet worden gerealiseerd opgebouwd uit stapstenen (een landschapselement met een oppervlakte van 0,2 tot 0,5 ha) die met elkaar verbonden worden door smallere stroken van circa 10 meter breed. Langs de Mark is de bestemming 'Water' opgenomen, waar tevens een ecologische verbindingzone

mogelijk is. Een deel van de gronden is bedrijfsgrond en hiervoor kan niet zondermeer een 'groene' bestemming opgenomen worden. Wel is voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar 'Groen' met de aanduiding 'ecologische verbindingszone'.

De meest bijzondere natuurwaarden zijn te vinden in en rondom de Emerput. De Emerput is van oorsprong een zandwinput waaruit het gewonnen zand werd gebruikt om de Haagse Beemden op te hogen. De CSM (Centrale Suiker Maatschappij) gebruikte de Emerput tot voor kort voor het lozen van spoelwater. Spoelwater dat gebruikt is bij de verwerking van suikerbieten tot suiker. Door de besloten ligging en de grote afmeting van plas zijn er het gehele jaar veel verschillende vogelsoorten te vinden, waaronder een groot aantal zeldzame vogels, zoals de ijsvogel, de visdief en de geoorde fuut. Door de brede structuurrijke oevers profiteren niet alleen vogels maar ook diverse vleermuizen en andere kleine zoogdieren van dit gebied. De structuur van de oevers bestaat onder andere uit delen moerasstroken, rietkragen, struwelen, hooilanden en diverse poelen.

De Stuhlemeijerput, gelegen in de zuidoosthoek van het plangebied, heeft in iets mindere mate, dezelfde ecologische waarden als de Emerput. De Stuhlemeijerput was en is bestemd als bedrijfsterrein. Deze put was in het verleden eveneens in gebruik door de CSM voor het lozen van spoelwater. Bij eventuele demping van de put voor ontwikkeling van bedrijfsterrein moet gekeken worden naar de aanwezigheid van en effecten op de aanwezige flora en fauna.

Mede door de centrale ligging heeft de Emerput ook een belangrijke recreatieve functie. Zo is er vanwege het grote aantal vogels een vogelkijkhut geplaatst. Daarnaast is het gebied ook aantrekkelijk voor wandelaars. Zo is het "rondje Emerput" voor wandelaars erg geliefd.

Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een conserverend plan: er worden geen nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt. Wel worden drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen, namelijk:

1. Voor een strook langs de Mark en langs de noordelijke rondweg (Betlehemloop) wordt een wijzigingsbevoegdheid naar groen/ natuur opgenomen;
2. Voor de oostelijke rand van de Emerput wordt een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein opgenomen;
3. Aan de zuidzijde wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

Ad. 1

Een wijziging naar groen en/of natuur langs de Mark en de Bethlehemloop zal een positief effect hebben op de ecologische waarde van het gebied en zijn omgeving. Vanuit ecologisch oogpunt is dit een gewenste ontwikkeling. Hiermee wordt invulling gegeven aan het overheidsbeleid op dit gebied.

Ad. 2

Door aan de oostelijke rand van de Emerput bedrijvigheid te ontwikkelen, zal de ecologische waarde van het plangebied naar verwachting worden aangetast. Met name door de aantasting van de nestgelegenheid en het verstorend effect zal de aantrekkelijkheid van het gebied voor vogels afnemen.

Ad. 3

Door de aanleg van een extra ontsluitingsweg zal de ecologische verbinding die gevormd wordt door Bethlehemloop en de groene zone hierlangs worden doorsneden. Om de negatieve gevolgen op het functioneren van de verbindingszone te beperken, dienen voorzieningen te worden aangelegd (bv faunapassages). Hierbij heeft een brug met brede oevers de voorkeur.

5.4.4 Conclusie

De ontwikkeling van bedrijven op de oostrand van de Emerput en de aanleg van een ontsluitingsweg snijdend op de Bethlehemloop zijn vanuit ecologisch oogpunt ongewenst. Vanuit de Flora- en faunawet dient een eventuele verstoring van de aanwezige beschermde soorten, te worden gecompenseerd. Compensatie vindt plaats door een strook grond, parallel aan de noordelijke rondweg te wijzigen van bedrijventerrein naar groen. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijziging van de Emerput, dient gelijktijdig gebruik gemaakt te worden van de wijziging langs de noordelijke rondweg. Bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden is het uitgangspunt dat de ecologische waarde van het plangebied niet achteruitgaat en waar mogelijk wordt versterkt.

5.5 Bedrijven

5.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

5.5.2 Regelgeving

In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen: *"Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."*

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG (editie 2009) is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied *	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

* Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.

** Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgave moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de

invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De bedrijventerreinen moeten passend zijn in de omgeving. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het *algemeen* geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2 (categorie 2 mits hun hinderaspecten dit toelaat);
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (incl. detailhandel), zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

In bijlage 1 van de planregels is een lijst van bedrijven opgenomen die in de stedelijke omgeving mogelijk danwel wenselijk is.

5.5.3 Onderzoek

Het bestemmingsplan heeft ten doel om de huidige functies in het gebied te bestendigen en binnen actuele regelgeving ontwikkelingsruimte te bieden voor de bedrijven. Bestaande verschillen binnen het plangebied in bedrijfstypen en -categorieën vormen uitgangspunt voor de wijze van bestemmen en de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden. Het bestemmingsplan wijkt hiermee af van de beleidslijn van de provincie waarin aangegeven wordt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 niet op en bedrijventerrein toegelaten kunnen worden. Alhoewel dit beleidsuitgangspunt in essentie door de gemeente Breda onderschreven wordt, kunnen er in deze specifieke situatie toch kanttekeningen bij geplaatst worden. Hierbij moet vooral gewezen worden op het gedifferentieerde karakter van het plangebied waarbij de volgende aspecten een rol spelen:

- de huidige mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen;
- het huidige gebruik van de percelen en bebouwing binnen het plangebied;
- de eventuele hinder naar omliggende gebieden.

Gezien de bestaande mogelijkheden op het terrein en het huidige gebruik, kan niet volledig aangesloten worden op de beleidslijn van de provincie om bedrijven met milieucategorieën 1 en 2 uit te sluiten in het plangebied. Het beleid van de gemeente richt zich niet op een actieve herstructurering gericht op het uitsluiten van de lichte milieucategorieën (1 en 2). Wel worden beperkingen opgelegd in het bestemmingsplan voor de lichtere categorieën zoals hieronder verder wordt toegelicht. Binnen het plangebied is een zonering aangebracht in drie gebieden:

- Zone met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2/3': bedrijven in milieucategorie 2 en 3;
- Zone met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3/4': bedrijven in milieucategorie 3 en 4;

'Zwaardere' bedrijven (milieucategorie 3 en 4) zijn mogelijk in een zone langs de Mark. Hier is de afstand tot omliggende woonwijken het grootst en dit gebied sluit aan op de zwaardere bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein De Krogten. Het beleid van de gemeente is ook gericht op het handhaven, reserveren en stimuleren van de terreinen voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën. In schillen daaromheen worden milieucategorieën met aflopende hinder geprojecteerd. In Achter Emer en het gebied ten westen van Hekven, Overemer, Rudonk en Schapenweide zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toegestaan. Achter Emer is een bedrijventerrein dat in de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld is als een modern gemengd terrein gecombineerd met (zakelijke) diensten waar bedrijven tot en met categorie 3 zijn gesitueerd. Dit komt voort uit de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan voor het gebied en de huidige verkaveling en inrichting van de percelen. Daarnaast kan worden aangegeven dat binnen de Bredase context een

'sluiting' van de bedrijfsterreinen voor bedrijven uit milieucategorie 2 een ernstige inbreuk zou betekenen op de mogelijkheid om nieuwe bedrijven te vestigen. De laatste jaren bestaat de vraag in Breda immers vooral uit bedrijven uit de lager categorieën. Dit sluit aan het op het Bredase economische profiel, dat zich vooral richt op euregionale bedrijven en dienstverlening. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat het uitsluiten van de milieucategorie 2 bepaalde rechten van eigenaren kan ontnemen, wat van invloed kan zijn op de waarde van hun eigendommen. Het beperken van milieucategorieën houdt niet per definitie in dat er zuinig en efficiënt met de ruimte omgesprongen wordt. Met de huidige regeling in het bestemmingsplan (minimale maten), wordt dit doel eveneens bereikt.

Binnen het plangebied kunnen bestaande bedrijven in een lichtere categorie dan de zonering aangeeft, worden gehandhaafd. Een overzicht van deze bedrijven is opgenomen in bijlage 2 van de planregels. De situering van *nieuwe* bedrijven in een lichtere milieucategorie is alleen onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het betreft de volgende voorwaarden:

- een nieuw bedrijf in milieucategorie 1 is niet toegestaan;
- locaties waarvoor geldt dat door omvang, situering en inrichting van het perceel het een meest doelmatig gebruik betreft;
- bedrijven die niet wenselijk zijn binnen een woonomgeving door hun milieuhinder en/of ruimtelijke inpasbaarheid.

Er zijn enkele bedrijven in het gebied met een hogere categorie (milieucategorie 4) die afwijken van de aangegeven zonering:

- Weidehek 90, autosloperij Prescher;
- Ramshoorn 11, Veluvine;
- Schapenweide 6, RIWA;
- Rudonk 11, Cugla;
- Mijkenbroek 31/33, politiebureau.

In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat deze bestaande bedrijven mogen worden gehandhaafd. Deze bedrijven zijn specifiek aangegeven in bijlage 2 van de planregels. Daarnaast wordt via ontheffing de nieuwvestiging van bedrijven in een hogere milieucategorie mogelijk gemaakt wanneer aangetoond kan worden dat (door te treffen maatregelen) het bedrijf qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie.

Aan de Franse Akker 23 is een fitnesscentrum gesitueerd. Het betreft een bestaande situatie die specifiek opgenomen is in de planregels. De functie mag op deze locatie worden gehandhaafd maar vestiging van een nieuw zelfstandig fitnesscentrum is niet wenselijk op het bedrijventerrein en daarom ook uitgesloten.

Aan de Weidehek 5 is een detailhandel in bestratingsmaterialen en aan de Rietdijk 1b is een tuincentrum gesitueerd. Ook hier betreft het een bestaande situatie die specifiek is opgenomen in de planregels waarbij aangegeven is dat handhaving van de functie mogelijk is. Verder is het vestigen van zelfstandige detailhandel uitgesloten op het bedrijventerrein.

Bij verschillende bedrijven is een bedrijfswoning gevestigd. Deze woningen mogen alleen door het eigen bedrijf zwaarder belast worden. Voor andere bedrijven gelden voor deze bedrijfswoningen de normen als voor 'normale' woningen. Deze woningen kunnen de ontwikkelingsruimte van de omliggende bedrijven daardoor ernstig beperken. Nieuwe bedrijfswoningen worden in dit bestemmingsplan daarom niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid.

5.5.4 Conclusie

De opgenomen zonering is bepaald aan de hand van c.q. met gebruikmaking van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. In de planregels en op de verbeelding is deze milieuzonering tot uiting gebracht. Door deze wijze van bestemmen is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld. Om deze zaken te ondervangen, zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. De doelstelling ten aanzien van geluid in de Bredase milieuvisie is:

"In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust."

5.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. De doelstelling ten aanzien van geluid in de Bredase milieuvisie is:

"In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust."

5.6.3 Onderzoek

Industrielawaai

Het plangebied is sinds 1 januari 2010 niet langer gezoneerd conform artikel 40 van de Wet geluidhinder. Dit is geregeld in het bestemmingsplan 'Parapluherziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord'. Dit bestemmingsplan omvat de partiële herziening van 21 bestemmingsplannen (inclusief eerdere herzieningen van die bestemmingsplannen), waarbij de gewijzigde geluidzone van industrieterrein 'Breda-Noord' wordt vastgelegd.

De wijziging van de geluidzone heeft betrekking op een tweetal zaken:

1. onttrekking van gebieden aan het gezoneerd industrieterrein, waarmee de binnengrens van de geluidzone 'Breda-Noord' wijzigt;
2. het verkleinen van de buitengrens van de geluidzone.

Op grote delen van het gezoneerde industrieterrein, zoals dat in het oorspronkelijke zonebesluit is vastgesteld, zijn geen inrichtingen meer gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit betreft inrichtingen die gebruik maken van de geluidzone. De gemeente vindt de vestiging van deze geluidhinderlijke inrichtingen op locaties grenzend aan omringende woonwijken ook niet meer gewenst. Bovendien wil de gemeente voorkomen dat de geluidzone onnodige belemmeringen, dan wel vertragingen opwerpt voor nieuwe woningbouwprojecten in de omgeving van het gezoneerde industrieterrein. Voorts is het vertrek van CSM als geluidhinderlijke inrichting en de intrekking van de op deze inrichting betrekking hebbende milieuvergunning aanleiding voor de gemeente om de geluidzone te herzien.

Teneinde de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein en de bijbehorende geluidzone in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke geluidssituatie en vanwege de woningbouwplannen in de omgeving van het industrieterrein/bedrijventerrein wordt de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein en de bijbehorende geluidzone door middel van deze parapluperziening gewijzigd. Dit bestemmingsplan is op 18 maart 2010 in werking getreden. Het plangebied maakt sindsdien niet langer deel uit van het gezoneerde industrieterrein, wel blijft de geluidzone behorend bij het industrieterrein de Krogten (Breda-Noord) deels over het plangebied lopen. In dit bestemmingsplan is de nieuwe situatie opgenomen. Binnen het plangebied (en dus binnen de aangeduide geluidzone) zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan.

De vestiging van grote lawaaimakers (lvb 2.4-inrichtingen) is ook niet (meer) toegestaan in het plangebied. Voor de aanwezige (bedrijfs)woningen zijn in het kader van het paraplubestemmingsplan hogere waarden vanwege industrielawaai vastgesteld, overeenkomstig het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

Voor de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein is de Wet milieubeheer van toepassing. Middels milieuvergunningen worden de rechten en plichten van de bedrijven beschreven (zoals ook beschreven in paragraaf [5.5](#)).

Wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Ter plaatse van bestaande woningen zijn geen toetsingsmomenten. Het plan laat de vestiging van nieuwe geluidgevoelige objecten niet toe, op basis hiervan is onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaai niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van vliegtuiglawaai.

Wijzigingsbevoegdheid: aanleg nieuwe weg

Dit plan omvat een wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe weg (zuidzijde plangebied). In de directe nabijheid van deze nieuwe weg zijn geen woningen aanwezig. Om deze reden wordt aangenomen dat geen ontheffing nodig is voor het toestaan van hogere geluidswaarden (conform het ontheffingenbeleid geluidhinder van de gemeente Breda).

5.6.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Naast woningbouwontwikkelingen zijn bedrijven mogelijke bronnen van luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een vergunningsaanvraag Wet milieubeheer wordt deze situatie getoetst te worden aan de Wet luchtkwaliteit. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

5.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat

luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM_{10})), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Sinds 2007 is de verantwoordelijkheid voor het oplossen van luchtkwaliteitsknelpunten ten dele verschoven van projectniveau naar programmaniveau. Dat betekent dat de gemeente de luchtkwaliteit moet verbeteren. In dit kader is door de gemeente Breda in 2006 een luchtkwaliteitsplan opgesteld, hieraan zijn de volgende maatregelpakketten gekoppeld: schoon gemeentelijk wagenpark; schoon openbaar vervoer; milieuzones (gebieden waar alleen schoner (vracht)verkeer is toegestaan); verkeersdoorstroming; communicatie en gezondheid; fietsmaatregelen en vervoersmanagement; overige maatregelen zoals het meten en/of monitoren bij specifieke knelpunten en overleggen met het Rijk.

Specifieke (bestemmings)plannen worden beoordeeld op de luchtkwaliteit, hiervoor is de Wet luchtkwaliteit in eerste instantie het toetsingsinstrument. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM ('Niet in betekende mate'), het Besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

5.7.3 Onderzoek

Het plangebied is ingesloten en wordt doorkruisd door drukke doorgaande wegen (Moerlaken, Emerparklaan, Backer en Ruebweg). Deze doorgaande wegen zijn een bron van luchtverontreiniging. Verder maakt het plan vestiging van bedrijven mogelijk die stofproducerende activiteiten verrichten. In de milieuvergunningen wordt hier verantwoording over gegeven. Hier zijn invloeden op de luchtkwaliteit te verwachten. De invloed van bedrijven op de luchtkwaliteit wordt in milieuvergunningen nader gekwantificeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met cumulatie-effecten nabij wegen of andere bronnen. Voor de luchtkwaliteit nabij relevante wegen wordt ieder jaar een jaarrapportage opgesteld. Voor de luchtkwaliteit langs de wegen in het plangebied, zie de website van de gemeente Breda: www.breda.nl.

De bijdragen van NO_2 (afstand tot rand van de weg 5 meter) en PM_{10} (afstand tot de rand van de weg 10 meter) zijn hier bepaald. In het plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde. Voor nieuwe bedrijven is het toetsingsmoment voor luchtkwaliteit opgenomen in de aanvraag van de milieuvergunning.

5.7.4 Conclusie

Inmiddels zijn diverse acties in gang gezet om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die zodanig van omvang zijn, dat deze een verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaken (NIBM). Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of het betreffende transportmiddel. Dit wordt geregeld via de arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *"In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties."*

5.8.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn er normen en waarden opgenomen in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant 4/8/2004, nr 147;
- Circulaire Zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen van 26 november 1984;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), treedt eind 2010/begin 2011 naar alle waarschijnlijkheid in werking en vervangt daarmee de Circulaire zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. De invloedsgebieden van de onderstaande bedrijven met gevaarlijke stoffen en de transportverbindingen strekken zich uit tot over het bestemmingsplangebied. Deze invloedsgebieden zijn opgenomen in figuur 9. Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op de toekomstige ontwikkelingen. Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

5.8.3 Onderzoek

Risicovolle inrichting binnen plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is één risicovolle inrichting aanwezig die onder het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" valt, namelijk Veluvine (Ramshoorn 11).

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} -contour) ligt op 60 meter. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten gevestigd worden. Binnen deze contour liggen geen kwetsbare objecten. Op de verbeelding is deze contour aangegeven en in de planregels is opgenomen dat binnen deze contour geen kwetsbare objecten gevestigd mogen worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend. Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 300 meter en is in figuur 9 weergegeven. Binnen het invloedsgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Risicovolle inrichting buiten plangebied

Buiten het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen aanwezig die vallen onder het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" waarvan de invloedsgebieden gedeeltelijk over het plangebied vallen. Het betreft:

- Nova (Lijndonk 25, ten zuiden van het plangebied);
- Akzo (Markkade 50, ten oosten van het plangebied).

De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} -contour) van deze bedrijven ligt niet over het plangebied. De invloedscirkel voor de bepaling van het groepsrisico wel en is opgenomen in figuur 9.

Nieuwe risicovolle inrichtingen

In de zone langs de Mark (met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-categorie 3/4') zijn ook nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan. In deze zone is zwaardere bedrijvigheid mogelijk, zo ook risicovolle inrichtingen als ze voldoen aan Bevi-regelgeving. Deze zone is één van de weinige locaties in Breda waar dergelijke bedrijven zich kunnen vestigen. Indien een risicovolle inrichting zich daar wil vestigen, zal in het kader van Bevi onderzocht en berekend moeten worden of het betreffende bedrijf zich op die locatie kan vestigen. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van de milieuvergunning.

Transportleiding

In het zuiden van het plangebied loopt een aardgasleiding met een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar (ontwerpdruk). De leiding is getoetst aan het huidige en toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM.

Huidige regelgeving: veiligheid langs transportverbindingen

De leiding is getoetst aan de Notitie "externe veiligheid langs transportverbindingen". In deze notitie wordt verwezen naar de circulaire van VROM betreffende "zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984.

De circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. Uit veiligheidsoverwegingen is het van belang een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht (de toetsingsafstand). Planologische, technische en economische overwegingen kunnen echter leiden tot kleinere afstanden. In die gevallen gelden, afhankelijk van de kwetsbaarheid van de omgeving binnen de invloedzone, regels waaraan zowel de leiding als de omgeving dienen te voldoen (de bebouwingsafstand). Als maat voor de kwetsbaarheid geldt de aard van de omgeving binnen de invloedzone. Hierbij zijn van belang de dichtheid van de woonbebouwing, de aanwezigheid van bijzondere objecten en het gebruik van het gebied, bijvoorbeeld voor recreatie.

Voor gasleidingen gelden de volgende algemene bepalingen. Binnen 4 meter aan weerszijde van de gastransportleiding dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. Hierbij valt te denken aan:

- het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en /of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken);
- het permanent opslaan van goederen;
- het oprichten van enig bouwwerk.

Door de gasunie is een risicoberekening uitgevoerd van de aardgastransportleiding [N.V. Nederlandse Gasunie, 28 januari 2009, Kenmerk DEI 2009.M.0067].

Plaatsgebonden risico (PR)

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare objecten bevinden. Uit bovengenoemde berekening blijkt dat de onderhavige leiding geen PR overschrijding heeft. De 10^{-6} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de normstelling.

Groepsrisico (GR)

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde, maar een oriëntatie waarde. Uit de risicoberekening van de Gasunie blijkt dat het groepsrisico beduidend kleiner is dan 1. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de oriënterende normstelling. Het invloedsgebied (groepsrisico) van de buisleidingen is weergegeven in figuur 9.

Toekomstige regelgeving: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

De leiding is tevens getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, welke naar verwachting eind 2010/begin 2011 in werking zal treden middels het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 zal dan komen te vervallen.

Het Bevb beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs (nieuwe) tracés van buisleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande buisleidingen. Het Bevb gaat regels bevatten voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone ongevallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer en in de Wet ruimtelijke ordening.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De buisleiding zelf inclusief de belemmeringenstrook wordt bestemd. Binnen de belemmeringenstrook moet een bouwverbod behoudens ontheffing worden opgenomen en een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de leiding. Hierbij valt te denken aan:

- het aanbrengen/rooien van diepgewortelde beplanting en /of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- het plaatsen van lichtmasten, wegwijzers, straatmeubilair e.d.;

De belemmeringenstrook bedraagt, op grond van het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen ten minste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

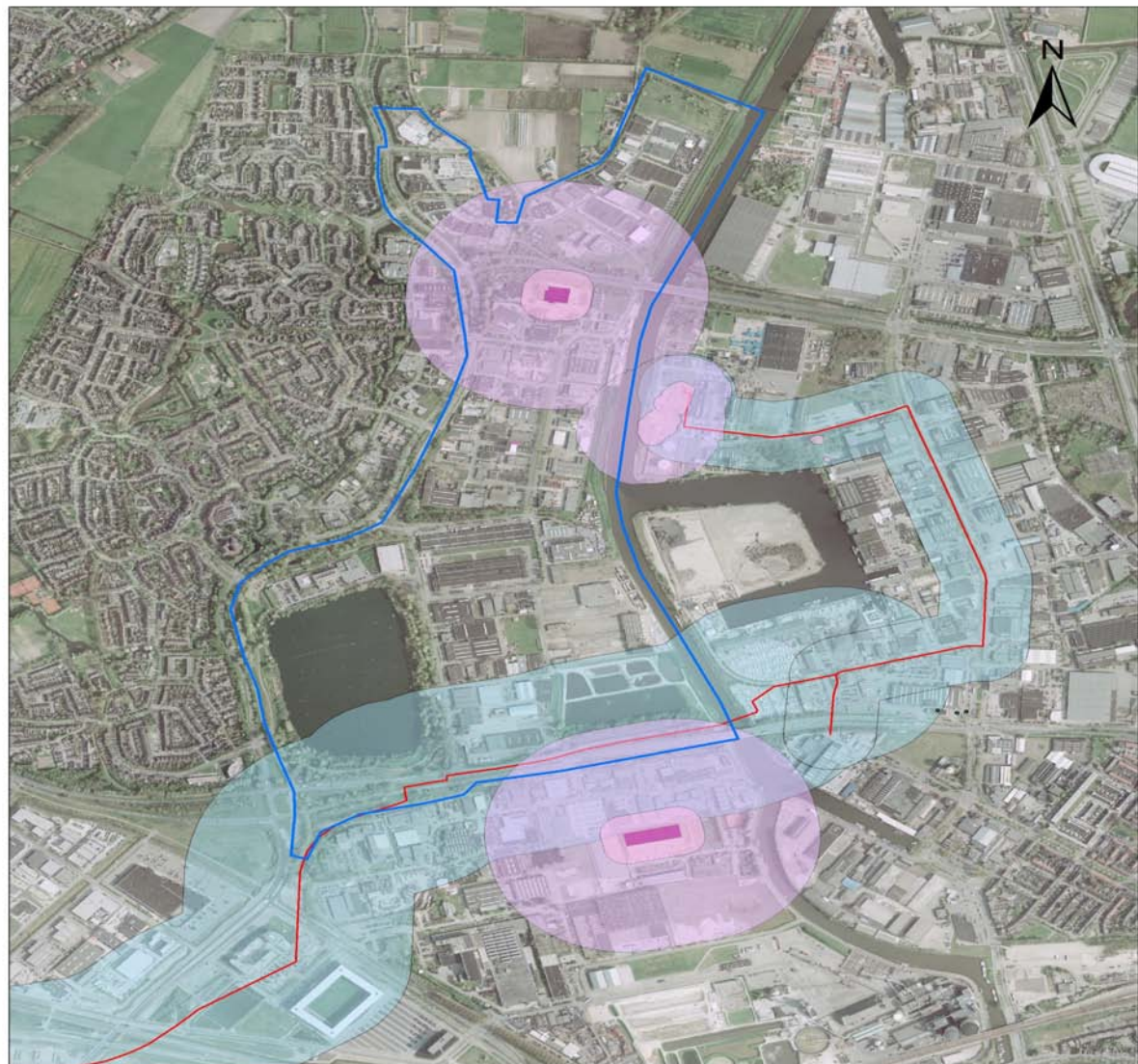
Plaatsgebonden risico (PR)

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare objecten bevinden. De Gasunie heeft aangegeven dat binnen het plangebied de onderhavige leiding geen PR overschrijding heeft. Met andere woorden de 10^{-6} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding.

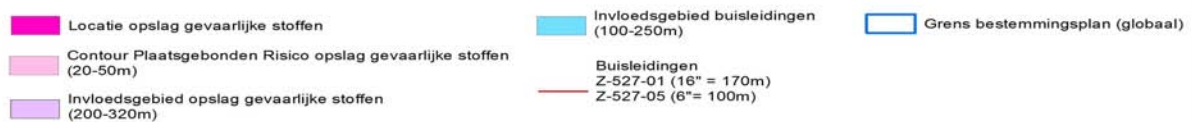
Groepsrisico (GR)

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn.

De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag, in de toekomst, de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde af te wijken. Bovendien geldt er een verantwoordingsplicht voor wat betreft het groepsrisico.



Bestemmingsplan Emer Hintelaken



Figuur 9 invloedsgebieden bedrijven en transportleidingen

Uitgaande van het nieuwe (in procedure zijnde) externe veiligheidsbeleid gelden de volgende veiligheidsafstanden:

Leidingnr.	Diameter	Ontwerpdruk	Belemmerende strook	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
Z-527-01	16"	40 bar	4 meter*	170 meter*	80 meter*

* afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding

Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour)

De 1% letaliteitsgrens is het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden berekend en verantwoord. De 1% afstand is weergegeven in figuur 9.

Uit de risicoberekening van de Gasunie blijkt dat het groepsrisico beduidend lager ligt dan de oriëntatiewaarde. Ook bij de toekomstige regelgeving wordt de oriëntatie waarde niet benaderd.

5.8.4 Conclusie

Voor externe veiligheid voor bedrijven geldt dat de aanwezigheid van de risicovolle inrichtingen binnen en buiten het plangebied geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij inbreiding binnen de invloedssfeer dient het groepsrisico getoetst te worden. Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt eveneens dat er geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10^{-6} -contour gelegen zijn. Ook ten aanzien van de buisleiding kan worden opgemerkt dat deze geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9 Duurzaamheid

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: *"een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."*

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen. Als instrument om duurzaam bouwen kwantificeerbaar te maken gebruikt de Gemeente Breda GPR-gebouw. Dit is een computerprogramma dat een duurzaamheidsscore genereert op basis van de ingevulde gebouweigenschappen. GPR-gebouw maakt het mogelijk om eisen en ambities voor gebouwen te formuleren en maakt het tevens mogelijk om duurzaamheidsscores te berekenen voor nieuwe en bestaande gebouwen, zowel woningen als scholen en utiliteitsgebouwen

Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

De doelstelling in de Bredase Milieuvisie luidt: *"In 2015 wordt er duurzaam, gedifferentieerd, gezond en veilig gebouwd en gewoond. Gezondheid en veiligheid zijn uitgangspunten bij alle bouwplannen en bij het wonen in bestaande woningen. Een daartoe ontwikkelde integrale visie op natuur, milieu, bouwen en wonen is de inhoudelijke basis."*

In de Klimaatnota is de volgende doelstelling opgenomen: "Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO₂ neutrale stad in 2044. In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- in 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd;
- de energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

Een aantal milieu-aspecten die van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling zoals water, lucht en geluid, zijn elders in dit stuk verwoord. Deze aspecten hebben vaak ruimtelijke consequenties.

In het vervolg van deze paragraaf worden enkele voorbeelden van duurzaamheidsaspecten beschreven waarvan de ruimtelijke werking beperkt is, maar die wel van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling, namelijk materiaalgebruik, energie en afval.

Bij het (ver)bouwen van gebouwen wordt het milieu op verschillende wijzen belast. Hierbij dient zowel naar de bouwfase als naar het gebruik en het onderhoud van de woning gekeken te worden. De milieubelasting kan worden verminderd door bijvoorbeeld verantwoord materiaalgebruik, energie- en waterbesparing en afvalpreventie. Uitgangspunt bij nieuwbouw (of renovatie) is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe

bouwmaterialen die het milieu niet belasten en geen aanslag doen op uitputbare bronnen. Het uitgangspunt dient de volgende drie-stappen-strategie te zijn:

1. Voorkom onnodig gebruik van grondstoffen.
2. Gebruik eindeloze bronnen zoals hout, vlas, cellulose, leem, e.d.
3. Gebruik eindige bronnen effectief.

Omdat het afkoppelen van regenwater een doelstelling van het beleid is moeten enkel niet-uitloogbare materialen worden toegepast. Toepassing van groene daken (en gevels) is voor vele doelen goed. Waterretentie is een voorbeeld, maar ook een effectievere energiebalans (vermindering energieverbruik) , een comfortabeler gebouw, schakels in groen verbindingen en een vriendelijker uitstraling.

Daarnaast is één van de doelstellingen van de Milieuvisie te streven naar een energie neutrale stad. Dit wil zeggen dat alle energie die in de stad wordt verbruikt, duurzaam wordt opgewekt. Om dit te kunnen bereiken is het op de eerste plaats noodzakelijk om de energievraag zoveel als mogelijk te beperken. Daarnaast dienen de mogelijkheden om energie duurzaam op te wekken maximaal te worden benut. Een van de mogelijkheden om duurzame energie op te wekken zijn gebouwgebonden windturbines. Deze technologie maakt het mogelijk om duurzame energie in de gebouwde omgeving op te wekken. Het zijn relatief kleine installaties die eenvoudig op een dak of naast een gebouw zijn te plaatsen. Er zijn verschillende kleine windturbines op de markt, elk met zijn eigen kenmerken. Een aantal turbines is nu al leverbaar, een aantal is nog in de ontwikkelingsfase. De invloed van deze windturbines op de omgeving is beperkt in vergelijking met de grotere windturbines die een as-hoogte van minimaal 60 meter hebben. In de beleidsregels voor de bouw van kleine windturbines is aangegeven op welke manier de gemeente wil omgaan met gebouwgebonden windturbines. Op bedrijventerreinen zijn de gebouwgebonden turbines breed toepasbaar. Alle typen kunnen hier in principe geplaatst worden. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen in de omgeving. In dit bestemmingsplan is in de bestemming 'Bedrijventerrein' voor (kleine) windturbines een maximale bouwhoogte opgenomen van 16 meter. De betreffende gebouwgebonden turbines zijn dus passend in het bestemmingsplan als ze maximaal 16 meter zijn. Voorwaarde hiervoor is wel dat de turbine gebruikt wordt voor de energievoorziening van de locatie waar hij geplaatst gaat worden. In dat geval kan de turbine gezien worden als een installatie die bij het gebouw hoort. Indien de energieproductie van de turbine(s) groter is dan het verbruik op de locatie en er energie geleverd wordt aan andere gebouwen, verandert de bestemming wel. Over het algemeen zal de energieproductie de vraag van het gebouw niet overtreffen en zal dus aan deze voorwaarde worden voldaan.

Koude- en warmteopslag in de bodem is een milieuvriendelijke én een comfortabele manier om de vraag naar warmte in een gebouw te regelen. Deze vorm van duurzaam bouwen wordt steeds meer toegepast, zoveel dat het nodig wordt om de exploitatie van de bodem aan regels te gaan binden. Het bestemmingsplannen is daarvoor een goed instrument.

5.10 Invliegfunnel

Bij de vliegbasis Gilze Rijen horen, in het verlengde van de start- en landingsbanen, zogenoemde invliegfunnels. Eén van deze funnels voert over het zuidelijk deel van het plangebied. De funnel heeft ter plaatse een obstakelhoogte van 162,5 meter boven NAP. De maximale hoogte in het plangebied is 50 meter (middels wijzigingsbevoegdheid). Dit is dus ruimschoots onder de hoogte van de funnel, waardoor geen belemmering van de funnel op het plangebied en andersom aanwezig is.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de mogelijke ontwikkelingen beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpz van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpz

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Emer Hintelaken is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als (modern) bedrijventerrein. Het grootste deel van het plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consolidatiegebied. Dat er binnen het plangebied enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden (middels een wijzigingsbevoegdheid), doet hier geen afbreuk aan.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijventerrein (artikel 3)

Deze bestemming beoogt de continuering van het bedrijventerrein. De voornoemde bedrijven of bedrijvigheid zijn gerangschikt in het segment lichte tot (middel)zware bedrijvigheid behorend tot de milieucategorieën 2 t/m 4. De zonering is gebaseerd op de bestaande situatie in het plangebied, het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid en de omliggende woonfunctie van de wijk Haagse Beemden. Bestaande bedrijven (opgenomen in bijlage 2 van de planregels) met een hogere en lichtere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere en lichtere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn op het bedrijventerrein.

Tevens is een aantal bijzondere voorzieningen, zoals een kartbaan, politiebureau, fitnesscentrum, detailhandel in bestratingsmaterialen en een loods waar carnavalsverenigingen carnavalswagens bouwen, op het bedrijventerrein aanwezig. Deze zijn met een aanduiding aangegeven en mogen worden gehandhaafd. Ook blijven de bestaande bedrijfswoningen mogelijk. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan (zie ook paragraaf [5.5.3](#)). Zelfstandige kantoren zijn eveneens niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande kantoorvestigingen zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels. Ook is zelfstandige detailhandel toegestaan. Beleidsmatig is aangegeven in de nieuwe (concept) Detailhandelsnota dat zelfstandige detailhandel op dit bedrijventerrein niet wenselijk is. Naast de bedrijven zijn de gronden tevens bestemd voor wegen, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten, water en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitdrukkelijk niet toegelaten:

1. geluidszoneringsplichtige inrichtingen zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
2. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), met uitzondering van de aangeduide risicovolle inrichting en ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijventerrein - categorie 3/4'. In deze laatste zone (aan de oostzijde van het plangebied) is zwaardere bedrijvigheid mogelijk, evenals risicovolle inrichtingen als ze voldoen aan Bevi-regelgeving. Deze zone is één van de weinige locaties in Breda waar dergelijke bedrijven zich mogen vestigen;
3. zelfstandige detailhandel, anders dan de detailhandel in bestratingsmaterialen gelegen aan Weidehek 5 t/m 11;
4. nieuwe zelfstandige kantoren.

In dit artikel zijn tevens bepalingen opgenomen met betrekking tot het bouwen (bouwregels). De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op het aspect 'zuinig ruimtegebruik', ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven, de stedenbouwkundige opzet voor het bedrijventerrein en veiligheid. Het betreft onder meer bepalingen omtrent de hoogte van de bedrijfsgebouwen, bouwhoogte van bouwwerken, de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelgrens, bebouwingspercentage, de afstand van gebouwen tussen elkaar en de situering van gebouwen (binnen of deel buiten het bouwvlak). Verder is een aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen om bijvoorbeeld de bouwhoogte en bebouwingspercentage te kunnen verhogen.

Aan het Hekven is tevens het gebruik van een loods voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk gemaakt met de aanduiding 'verenigingsleven'. Wel is het zo dat hiervoor specifieke gebruiksregels zijn opgenomen. Het is namelijk niet toegestaan om buiten spullen, materialen, carnavalswagens etcetera op te slaan. In het gebouw mogen wagens gebouwd worden en mag de benodigde apparatuur gestald worden, maar buiten het gebouw mag geen opslag of berging plaatsvinden.

Binnen deze bestemming is ook een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een nieuwe ontsluitingsweg te kunnen realiseren evenals een groene ecologische zone langs de Mark en Betlehemloop. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid zal voldaan moeten worden aan de opgenomen wijzigingscriteria.

De vanuit het aspect 'duurzaamheid' wenselijke gebouwgebonden windturbines zijn in dit bestemmingsplan in de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk gemaakt. De maximale bouwhoogte voor deze windmolens bedraagt 16 meter.

Detailhandel (artikel 4)

Aan de Rietdijk is een bestaand tuincentrum met een bedrijfswoning gevestigd. Het tuincentrum is bestemd als 'Detailhandel'. In de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven dat uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. In de begripsbepalingen is aangegeven wat onder een tuincentrum wordt verstaan en welke artikelen verkocht mogen worden. Voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zijn bouwregels opgenomen, bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte, inhoudsmaten en situering van gebouwen.

Groen (artikel 5)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied of de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In de bestemming 'Groen' is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Binnen deze bestemming zijn alleen verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is tevens het gebruik van de bestaande weg als in- en uitrit toegestaan ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op het aangrenzende bedrijfsperceel (ter plaatse van het Stuhlemeijer-terrein).

De Mark en de oevers zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur. Het streven is om de Mark en de oevers in de toekomst als ecologische verbindingzone in te richten. Om die reden is binnen deze bestemming aangegeven dat de gronden ook bestemd zijn voor de aanleg en het behoud van een ecologische verbindingzone.

Toegestaan binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van lichtmasten en geluidbeperkende voorzieningen die respectievelijk maximaal 8 en 10 meter hoog mogen zijn. Ook mag de bestaande vogelkijkhut aan de zuidoever van de Emerput gehandhaafd blijven.

Tevens is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden aan de oostzijde van de Emerput te wijzigen naar bedrijventerrein. Indien hiervan gebruik gemaakt wordt, zal in dat kader verschillende onderzoeken uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met de opgenomen wijzigingscriteria. Ook zal, als gebruik gemaakt wordt van deze wijziging, tegelijkertijd gebruik gemaakt moeten worden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen voor de grond langs de Betlehemloop (wijzigingsgebied 2 van bedrijventerrein naar groen).

In deze bestemming loopt ook de wijzigingsbevoegdheid zoals hierboven beschreven onder 'bedrijventerrein' om een nieuwe ontsluitingsweg te kunnen realiseren. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid zal voldaan moeten worden aan de opgenomen wijzigingscriteria.

Horeca (artikel 6)

Aan de oostzijde van de Emerput is een horecagelegenheid gesitueerd die binnen de bestemming 'Horeca' is opgenomen. In de begripsbepalingen is aangegeven wat verstaan wordt onder 'horeca I'.

Verkeer (artikel 7)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied gelegen (ontsluitings)wegen bestemd tot 'Verkeer' met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. De overige wegen zijn eveneens bestemd tot 'Verkeer' met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied.

Water (artikel 8)

De bestaande watergangen in het plangebied die gehandhaafd blijven en de leggerwatergangen van het waterschap, zijn als 'Water' bestemd. Ook de Emerput en de Mark hebben een waterbestemming gekregen conform het huidige gebruik. De Mark en de oevers zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur. Het streven is om de Mark en de oevers in de toekomst als ecologische verbindingszone in te richten. Om die reden is binnen deze bestemming aangegeven dat de gronden ook bestemd zijn voor de aanleg en het behoud van een ecologische verbindingszone.

In deze bestemming loopt ook de wijzigingsbevoegdheid zoals hierboven beschreven onder 'Bedrijventerrein' en 'Groen' om een nieuwe ontsluitingsweg te kunnen realiseren. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid zal voldaan moeten worden aan de opgenomen wijzigingscriteria.

Leiding (artikel 9)

In het plangebied zijn diverse planologisch relevante leidingen aanwezig. Ter bescherming van de in het plangebied gelegen leidingen is ter weerszijden uit het hart van de betreffende leiding een beschermingszone geprojecteerd, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens na ontheffing) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een aanlegvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een ontheffing dan wel een aanlegvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie (artikel 10)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden onderzocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

Overige regels (artikel 16)

In artikel 16 in hoofdstuk 3 van de planregels is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. Zo is een 'veiligheidszone - bevi', 'veiligheidszone - leiding' en een 'geluidzone - industrie' opgenomen. De veiligheidszones zijn opgenomen vanwege het aspect 'externe veiligheid'. Binnen deze zone dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen te voldoen aan de plaatsgebonden- en groepsgebondenrisico's.

De geluidzone is opgenomen conform de geluidzone uit de 'Parapluerziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord'. Binnen deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Emer Hintelaken. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheer en opwaarderen van het bedrijventerrein en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- 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;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Door middel van dit bestemmingsplan zal grotendeels een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is grotendeels of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Wel is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is in het kader van het wijzigingsplan een verantwoording van de exploitatiekosten verplicht.

Voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën omdat het hier een bedrijventerrein betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan heeft voorsnog geen exploitatieplan te worden opgesteld.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Het Masterplan en de ontwikkelingsvisie hebben als input gediend voor het concept-ontwerpbestemmingsplan. In dit stadium heeft het wettelijke vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie (paragraaf [8.2.1](#)). Ook heeft over dit plan inspraak plaatsgevonden. Nadat dit traject is afgerond, begint de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [8.2.2](#) en [8.2.3](#))

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (oud: artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan op 26 juli 2007 toegezonden aan verschillende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 's-Hertogenbosch;
2. Provinciale Planologische Commissie, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Rijkswaterstaat Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
5. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Tilburg;
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Amersfoort;
7. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
8. Intergas Energie B.V., Nieuwbouw en Reconstructie, Oosterhout;
9. Essent Netwerk B.V., Weert;
10. KPN, Wholesale & Operations, Apeldoorn;
11. NS Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling, Utrecht;
12. ProRail, infraprojecten, Utrecht;
13. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda.

De instanties onder 4, 10, 11 en 12 hebben schriftelijke aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De instantie vermeld onder 6 heeft geen reactie verzonden. De ingekomen reacties van de andere instanties zijn hieronder samengevat onder het kopje 'vooroverleg' en van reactie voorzien. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Inspraak

Het conceptontwerpbestemmingsplan heeft tevens van 23 augustus tot en met 19 september 2007 ter inzage gelegen. In deze periode is in de vergadering van de bedrijvenvereniging een toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Tijdens deze periode is voor een ieder de gelegenheid geweest inspraakreacties kenbaar te maken over het bestemmingsplan. In het kader van de inspraak zijn twee reacties ontvangen. De onderstaande personen en instanties hebben mondeling (tijdens de inspraakavond) en schriftelijk een inspraakreactie gegeven. De ingekomen reacties zijn samengevat en van reactie voorzien.

14. dhr. A.R. van Damme, Acher Emer 15, Breda, mede namens omwonenden Achter Emer 11, 11a, 13 en Rietdijk 4 te Breda;
15. C. van der Horst Organisatie & Evenementen B.V., Weidehek 2, Breda.

1. Dhr. A.R. van Damme e.a.

- a. Het voorontwerp bestemmingsplan laat categorieën 2 en 3 en met vrijstelling categorie 4 toe, terwijl de thans vigerende bestemmingsplannen categorie voor de delen grenzend aan de straat Achter Emer / Landgoederenzone en het gedeelte aan de noordzijde van het gebied grenzend aan de landgoederenzone, zijn bestemd voor maximaal categorie 2-bedrijven. Het verzwaren van de toegestane categorieën is in tegenspraak met de landgoederenzone die gericht is op behoud en versterking.
- b. In de loop van jaren zijn de houtwallen op het bedrijventerrein gedeeltelijk verdwenen, terwijl de gemeente destijds bij de Raad van State heeft betoogd dat die in stand zouden blijven. Er wordt verzocht om de situatie van 1992 te herstellen en deze in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar:

Ad a.

In het betreffende vigerende bestemmingsplan 'Achter Emer, herziening 1992' is uitgegaan van het toestaan van bedrijven uit categorie I tot en met III en met vrijstelling (onder voorwaarden) tot categorie IV. Aangezien de vigerende regeling ook categorie I tot en met III toelaat, is er is geen reden dit in onderhavig bestemmingsplan aan te passen. Bovendien is het niet toestaan van categorie 3-bedrijven een reden voor planschade voor de aanwezige bedrijven.

Wel is het zo dat het bebouwingspercentage voor de noordelijke strook ten opzichte van het voorontwerp verlaagd is naar 70%, conform de bouwregels in het vigerende plan. Daarbij moet dan wel de bijbehorende parkeernorm in acht genomen worden.

Ad b.

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het gaat om het vastleggen van de huidige situatie. Houtwallen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. De bescherming vindt plaats in het kader van de kapvergunning. De gronden met de houtwallen zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Breda. Er is geen reden om de houtwal te verwijderen. Bovendien zijn de criteria voor het afgeven van een kapvergunning voor de gemeente zelf verzwaaard. Om die reden achten wij de houtwallen aan de Achter Emer voldoende beschermd.

2. C. van der Horst Organisatie & Evenementen B.V.

- c. In het bestemmingsplan zijn 2 fietspaden, welke gevaarlijke situaties opleveren, niet vermeld.
- d. In het bestemmingsplan ontbreken de parkeermogelijkheden.
- e. De onderhoudssituatie aan bermen en groenvoorziening is slecht.
- f. De wegen op de Weidehek en Emerparklaan bevatten een te krappe bocht en de weg langs de Mark is te bochtig en onoverzichtelijk.
- g. Een grotere hoogte voor bebouwing is wenselijk.

Commentaar:

Ad a.

Naar alle waarschijnlijk bedoelt indiener de fietspaden op het IJzerhekkpad tussen Weidehek en Emerparklaan. Weliswaar kan het zijn dat deze fietspaden gevaarlijk uitzien. Echter, door deze minder overzichtelijke situatie letten mensen beter op. Er zijn ook geen tot weinig ongevallen bekend op deze fietspaden en er zijn weinig klachten bekend. Om die reden worden de fietspaden de komende jaren niet aangepast.

Ad b.

Binnen het bestemmingsplan zijn in meerdere bestemmingen (o.a. Bedrijventerrein en Verkeer) parkeervoorzieningen toegestaan. Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de inrichting van de parkeerplaatsen te regelen. Alleen het mogelijk maken van een dergelijke functie wordt geregeld. Zoals aangegeven is in de meest relevante bestemmingen deze functie mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan ontbreekt dus niet de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeervoorzieningen.

Het aantal parkeerplaatsen per functie (parkeernorm) is geregeld in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda. Als een nieuw bedrijf/functie zich vestigt, zal deze moeten voldoen aan de betreffende parkeernorm.

Ad c.

Inmiddels is de betreffende situatie verbeterd en is geen sprake meer van een slechte onderhoudssituatie.

Indien u andere klachten heeft over de openbare ruimte, wordt u geadviseerd te bellen met het Meldpunt Openbare Ruimte, telefoonnummer 076-5294800. Zij zullen de klacht noteren en zorgen dat deze zo snel mogelijk bij de juiste afdeling terecht komt en op een correcte manier wordt verwerkt.

Ad d.

Vanuit verkeerskundig oogpunt voldoen de genoemde wegen. Om die reden zullen deze wegen de komende jaren niet aangepast worden.

Ad e.

Mede vanuit 'zuinig ruimtegebruik' is het wenselijk dat een hogere bouwhoogte dan 10 meter wordt opgenomen. Daarom is een bepaling opgenomen dat bedrijfsgebouwen tot 15 meter mogen worden gebouwd. Waar de (bestaande) bebouwing hoger is dan 15 meter is deze afwijkende bouwhoogte aangeduid. Daarnaast is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte naar 30 meter te verhogen.

Alleen in de noordelijke zone in Achter Emer is een lagere hoogte van 8 meter toegestaan (conform het vigerende bestemmingsplan) in verband met de overgang naar de woningen en de landgoederenzone.

Vooroverleg

16. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 's-Hertogenbosch

De volgende opmerkingen worden over het voorontwerp gegeven door de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving:

- h. In de voorschriften wordt geadviseerd de aspecten 'minimale kavelgrootte' (>1000 m²), 'minimale bouwhoogten' en 'minimale bebouwingspercentages' (50%) toe te voegen (Cat I);
- i. De in artikel 3.2.1. van de voorschriften genoemde toegelaten afwijkende bedrijfsactiviteiten dienen op de plankaart te worden aangegeven (Cat II);
- j. De directie kan zich vinden in de vestiging van een facilitypoint onder de volgende voorwaarden:
 - Het ondergeschikte karakter van dit voorzieningencluster te waarborgen en hier nadere eisen voor opnemen;
 - Dit cluster dient aanvullend te zijn t.o.v. van de reeds aanwezige functies in de directe omgeving van het plangebied (Cat I);
 - Aangeven waar het cluster zich mag bevinden rekening houdend met onder andere externe veiligheid; voorgesteld wordt het deelgebied Achter Emer vanwege het kleinschalige karakter (Cat II);
- k. Er dient bekeken te worden of de voorgenomen herstructurering in het zuidelijk deel van het plangebied het mogelijk maakt om op de strook direct langs het kanaal de bestemming 'Groen' te leggen (Cat II);
- l. Binnen de bestemming 'Groenvoorziening' wordt geadviseerd een aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' toe te voegen en een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor de historische groenstructuur ter hoogte van de Achter Emer (Cat II);
- m. De archeologische beschermingszone op de plankaart komt ten noorden van de weg Moerlaken niet overeen met de IKAW-kaart. Verzocht wordt dit te motiveren danwel in overeenstemming met elkaar te brengen (Cat II);
- n. Nieuwe ontwikkelingen op de deelgebieden Emer-Noord en Hintelaken zullen naast de interne zonering ook ingepast moeten worden in de geluidszone van het industrieterrein Breda Noord. Geadviseerd wordt om hier aandacht aan te besteden in de toelichting; aan de hand van een overzichtskaart inzicht geven in de ligging van het industrieterrein en bijbehorende geluidszone (Cat II);
- o. Paragraaf luchtkwaliteit aanpassen in verband met gewijzigde wetgeving/normstelling (Cat III);
- p. Geadviseerd wordt om voor vaststelling de brandweer om advies over het plan te vragen (Cat II);
- q. Verzocht wordt om het advies van het waterschap bij het vastgestelde plan te voegen (Cat II).

Commentaar:

Ad a.

Onderhavig plangebied is een bestaand bedrijventerrein waar geen uitbreiding van nieuwe bedrijfspercelen plaatsvindt. Daarnaast is het zo dat in de huidige situatie, weliswaar een beperkt aantal, ook kleinere kavels aanwezig zijn, om ook de in omvang, kleinere bedrijven te kunnen huisvesten. Het overgrote deel van de kavels is groter dan 1.000 m². Het opnemen van een minimale kavelgrootte voor dit bestaand bedrijventerrein is daarom niet nodig en ook niet altijd wenselijk.

Wel is het zo dat per (bestaande) kavel minimale bouwregels opgenomen kunnen worden om zo uitvoering te geven aan het aspect 'zuinig ruimtegebruik'. Daarom zal in het ontwerpbestemmingsplan een minimale bouwhoogte worden opgenomen. Concreet betekent dit dat een minimale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van 5 meter wordt voorgeschreven (tenzij anders is aangegeven op de kaart). Een uitzondering vormt de meest noordelijke strook in Achter Emer. Hiervoor geldt een minimale bouwhoogte van 3 meter om zo een betere overgang te realiseren naar de aangrenzende landgoederenzone.

Ad b.

Bestaande bedrijven met een lichtere en hogere milieucategorie dan is toegestaan en die mogen worden gehandhaafd zijn opgenomen in de bijlage bij de planregels. Op die manier is duidelijk om welke bedrijven en om welk adres het gaat.

Ad c.

Momenteel (eind 2009) is geen wens meer aanwezig om een facilitypoint mogelijk te maken. In de toelichting en planregels is deze mogelijkheid daarom geschrapt.

Ad d.

In het zuidelijk plandeel is tot aan de kade van de Mark bedrijvigheid gevestigd. De gronden zijn in eigendom van een derden. Het is niet zonder meer mogelijk hier direct de bestemming 'Groen' te leggen. Wel is voor deze strook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar 'Groen' indien dit in de toekomst wenselijk is.

Ad e.

Verwezen wordt naar het commentaar onder 1b onder het kopje 'inspraak'.

Ad f.

De gemeente Breda baseert zich wat betreft het archeologiebeleid op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie (sinds 1 januari 2008 vastgesteld beleid). Dit is een gedetailleerde advieskaart, gericht op Breda. De aangegeven archeologische (verwachtings)waarden in het ontwerpbestemmingsplan zijn dus gebaseerd op de gemeentelijke beleidsadvieskaart.

Ad g.

Inmiddels is de geluidszone van het industrieterrein Breda Noord gewijzigd.

Op grote delen van het gezoneerde industrieterrein, zoals dat in het oorspronkelijke zonebesluit is vastgesteld, zijn geen inrichtingen meer gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder. Dit betreft inrichtingen die gebruik maken van de geluidszone. De gemeente vindt de vestiging van deze geluidhinderlijke inrichtingen op locaties grenzend aan omringende woonwijken ook niet meer gewenst. Bovendien wil de gemeente voorkomen dat de geluidzone onnodige belemmeringen, dan wel vertragingen opwerpt voor nieuwe woningbouwprojecten in de omgeving van het gezoneerde industrieterrein. Voorts is het vertrek van CSM als geluidhinderlijke inrichting en de intrekking van de op deze inrichting betrekking hebbende milieuvergunning aanleiding voor de gemeente om de geluidzone te herzien. Teneinde de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein en de bijbehorende geluidzone in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke geluidssituatie en vanwege de woningbouwplannen in de omgeving van het industrieterrein/bedrijventerrein wordt de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein en de bijbehorende geluidzone door middel van een paraplubestemmingsplan (Bestemmingsplan Parapluperziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord, vastgesteld 17 december 2009) gewijzigd.

Bovenstaande wijziging heeft ook consequenties voor Emer Hintelaken. In de toelichting, planregels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan zal deze wijziging beschreven worden, evenals de consequenties voor het plangebied.

Ad h.

De paragraaf luchtkwaliteit is aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving.

Ad i.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt een advies van de brandweer gevraagd.

Ad j.

Het advies van het waterschap wordt als een bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

r. Provinciale Planologische Commissie (PPC), 's-Hertogenbosch

Op hoofdlijnen sluit het advies aan bij het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. In aanvulling op het advies van de Directie heeft de PPC de volgende opmerkingen:

17. Verzocht wordt om te bezien of de maximale bouwhoogte verhoogd kan worden, niet via een vrijstellingsbevoegdheid maar via een directe opname in het bestemmingsplan (Cat II);
- s. Met betrekking tot de minimale kavelgrootte en bebouwingsoppervlakte stelt de commissie dat de genoemde waarden geen absolute normen zijn, maar gezien moeten worden als een belangrijk uitgangspunt vanuit de provincie (Cat II);
- t. De commissie stelt dat hetgeen de Directie stelt over het facilitypoint geen betrekking heeft op de opmerking van de directie om op te nemen dat dit cluster aanvullend dient te zijn t.o.v. de reeds aanwezige functies in de directe omgeving van het plangebied;
- u. De commissie stelt dat de Wet geluidhinder van toepassing is op normale woningen én bedrijfswoningen en in die zin ook de aandacht verdienen;
- v. Met betrekking tot de categorie II-opmerking onder groene aspecten adviseert de commissie de wijze waarop de Bethlehemloop beschermd zou moeten worden, te voorzien van een categorie II-opmerking.

Commentaar:

Ad a.

Mede vanuit 'zuinig ruimtegebruik' is het wenselijk dat een hogere bouwhoogte dan 10 meter wordt opgenomen. Daarom is een bepaling opgenomen dat bedrijfsgebouwen tot 15 meter mogen worden gebouwd. Daarnaast is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte naar 30 meter te verhogen.

Alleen in de noordelijke zone in Achter Emer is een lagere hoogte van 8 meter toegestaan in verband met de overgang naar de woningen en de landgoederenzone. Waar de bebouwing hoger is dan 15 meter is deze afwijkende bouwhoogte aangeduid.

Ad b.

Verwezen wordt naar het commentaar onder 1a onder het kopje 'vooroverleg'.

Ad c.

Momenteel (eind 2009) is geen wens meer aanwezig om een facilitypoint mogelijk te maken. In de toelichting en planregels is deze mogelijkheid daarom geschrapt.

Ad d.

Bedrijfswoningen zijn inderdaad woningen die beschermd moeten worden in het kader van de Wet geluidhinder. Het plan is hierop aangevuld.

Ad e.

De Bethlehemloop heeft de bestemming 'Water' gekregen en heeft zo voldoende bescherming. Verder is het ons onduidelijk wat de commissie precies bedoeld met deze opmerking.

w. Waterschap Brabantse Delta, Breda

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Emer Hintelaken verzoekt het waterschap:

18. De 2 binnen het plangebied gelegen leggerwaterlopen (zie toegestuurd kaartje) op te nemen en te bestemmen als 'Water';

- x. Na te gaan of de schouwstrook langs de waterlopen 5 meter breed zijn, aangezien er daarvoor geen bebouwing hoger dan 1,2 meter is toegestaan;
- y. De schouwstroken een bestemming te geven waar geen hekken e.d. op gebouwd mogen worden, zoals 'Water' of 'Groen', en in de noordwestelijke hoek de schouwstrook die nu bestemd is als bedrijventerrein te wijzigen in de bestemming 'Water';
- z. Te onderzoeken of een deel van de strook langs de Bethlehemloop als Groen te bestemmen valt om in de toekomst essentiële werkzaamheden aan de loop uit te kunnen voeren.

Commentaar:

Ad a.

De twee leggerwaterlopen zijn opgenomen op de verbeelding en bestemd als 'Water'.

Ad b.

Langs de betreffende waterlopen is voldoende ruimte vrijgehouden om deze te kunnen onderhouden. De meeste waterlopen liggen aan de openbare ruimte of liggen binnen een bebouwingsvrije groen- of verkeerbestemming.

Ad c.

De schouwstrook in het noordwesten van het plangebied zal worden bestemd als 'Water'.

Op grond van de Keur van het Waterschap dient een schouwstrook van 5 meter aan beide zijden van een sloot vrijgehouden te worden. Dit hoeft derhalve niet in een bestemmingsplan geregeld te worden.

Ad d.

In onderhavig bestemmingsplan is de strook in het verlengde van de groenstrook langs de waterloop bestemd als 'Bedrijventerrein', met hierin opgenomen een wijzigingsbevoegdheid om deze strook te kunnen wijzigen naar 'Groen'. Een en ander moet bezien worden in kader van de nieuwe ontsluiting op de noordelijke rondweg dat in dit gebied zal plaatsvinden.

aa. Rijkswaterstaat Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch

In het voorontwerp bestemmingsplan Emer Hintelaken zijn er geen directe belangen van Rijkswaterstaat in het geding en het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

19. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Tilburg

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in de funnel van de vliegbasis Gilze-Rijen met ter plaatse een obstakelhoogtebeperking van 162,5 meter +NAP.

Commentaar:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aanwezige funnel beschreven. De obstakelhoogtebeperking van 162,5 meter boven NAP heeft verder geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan. De maximale toelaatbare hoogten in het plangebied zijn 50 meter (middels wijzigingsbevoegdheid) en dit is dus ruimschoots onder de hoogte van de funnel.

20. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Amersfoort

Geen reactie ontvangen.

21. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen

De Gasunie geeft op het voorontwerp bestemmingsplan Emer Hintelaken de volgende opmerkingen:

- 22. De twee buitengebruik zijnde leidingen hebben geen planologische relevantie en kunnen worden verwijderd van de plankaart;
- ab. In paragraaf 5.5, onder 'gasleiding' aanpassen ontwerpdruk van de transportleiding van 23 bar naar 40 bar;

- ac. De Gasunie vraagt waarom er 14 meter gekozen is voor het plaatsgebonden risico van de leiding. Verzocht wordt hier aandachtig naar te kijken;
- ad. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is het naar de mening van de Gasunie voldoende om een belemmeringzone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding aan te houden in plaats van 14 meter;
- ae. Verzoekt de voorschriften uit te breiden met een aanlegvergunningstelsel om een bedrijfszeker gastransport te waarborgen en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

Commentaar:

Ad a.

De twee bedoelde leidingdelen zijn verwijderd.

Ad b.

De ontwerpdruk is aangepast in paragraaf 5.9 van de toelichting en in de betreffende bestemming (artikel 9).

Ad c.

In paragraaf 2.3.5 en 5.9 van de toelichting is een en ander aangepast.

Ad d.

In paragraaf 2.3.5 en 5.9 van de toelichting is een en ander aangepast.

Ad e.

In de betreffende bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, zodat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning uitgevoerd mogen worden.

af. Intergas Energie BV, Nieuwbouw en Reconstructie, Oosterhout

In de toelichting beschrijft paragraaf 4.6 de situatie met betrekking tot kabels en leidingen. Echter, aanwezige kabels en leidingen worden niet genoemd. Er zijn in het gebied enkele gastransport- en gashoofdleidingen aanwezig waarbij een belemmeringsstrook van respectievelijk 2 en 1 meter aan beide zijden van de leidingen geldt. Verzocht wordt om aanpassing van de plankaart en toelichting.

Hoofdleidingen mogen om veiligheidsredenen niet onder het asfalt liggen. Voor transportleidingen is dit na overleg wel toegestaan, mits geen afsluiters aanwezig zijn.

Commentaar:

In paragraaf 2.3.5 en 5.9 van de toelichting is een en ander aangepast.

23. Essent Netwerk B.V., Weert

Als verantwoordelijke voor de continuïteit van het transport van elektriciteit is het beleid van Essent erop gericht, om in de belemmerende strook rond de hoogspanningslijnen alle activiteiten te voorkomen die gevaar kunnen opleveren voor die continuïteit. Verzocht wordt bijgevoegde bijlage ("hoofdtransportleidingen in bestemmingsplannen") integraal over te nemen in de voorschriften van bestemmingsplan Emer Hintelaken.

Commentaar:

De voorschriften in het voorontwerp zijn gebaseerd op de toen geldende gemeentelijke standaard. Inmiddels zijn er landelijke standaarden (SVBP2008) beschikbaar die zijn vertaald in een gemeentelijke standaard voor de bestemming 'Leiding'. De relevante punten uit de bijlage "Hoofdtransportleidingen in bestemmingsplannen" zijn in deze bestemming verwerkt. Op die manier zijn de belangen met betrekking tot de continuïteit van het transport van energie voldoende gewaarborgd.

24. KPN, Wholesale & Operations, Apeldoorn

Het voorontwerp bestemmingsplan Emer Hintelaken geeft geen aanleiding tot opmerkingen van het KPN Vaste Net. De straalpaden lopen niet over het plangebied.

Commentaar:

In het conceptontwerpbestemmingsplan van 2007 is nog een straalpad opgenomen. Na telefonische navraag d.d. 29 oktober 2009 bij KPN bleek inderdaad dat het destijds opgenomen straalpad niet meer aanwezig is. Om die reden is het straalpad verwijderd uit de toelichting, planregels en verbeelding.

25. NS Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling, Utrecht

Het voorontwerpbestemmingsplan Emer Hintelaken geeft geen aanleiding tot opmerkingen van de NS.

26. ProRail, infraprojecten, Utrecht

Het voorontwerp bestemmingsplan Emer Hintelaken geeft geen aanleiding tot opmerkingen van ProRail.

27. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Emer Hintelaken verzoekt de Kamer van Koophandel het volgende:

28. de bepalingen over bouwvlak, bebouwingspercentage en afstand tot de perceelsgrens uit het plan te schrappen vanwege een belemmering voor intensief ruimtegebruik en voor het parkeren uitsluitend de algemene regel op te nemen dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.
- ag. Een ruimere regeling op te nemen met betrekking tot de bouwhoogte.

Commentaar:

Ad a.

De ruimte voor bedrijven is schaars in Breda. Om die reden is het beleid van de gemeente en de provincie om alle bedrijventerrein beter en intensiever te benutten. In het kader van 'zuinig ruimtegebruik' wordt allereerst gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden om het bestaande stedelijke gebied beter te benutten. Het opnemen van minimale hoogten en bebouwingspercentages in combinatie met ruime maximale hoogten en bebouwingspercentages is wenselijk. Bij de bepaling van de hoogten en bebouwingspercentages wordt daarbij wel rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitstraling van het bedrijventerrein en de situering van bedrijven onderling en ten opzichte van andere functies.

De bouwvlakken zijn ruim ingetekend. Alleen aan de zijden, grenzend aan het openbare gebied (wegen, groen), is het bouwvlak niet op de perceelgrenzen neergelegd onder andere vanwege verkeersveiligheid en het onderhoud aan de openbare ruimte. De bouwvlakken zijn daarnaast opgenomen conform de vigerende en feitelijke situatie. Er ontstaat dus geen beperking ten opzichte van de huidige situatie. Wel is het maximale bebouwingspercentage verhoogd naar 80% om een intensief ruimtegebruik te stimuleren.

De afstanden tot de bouwperceelgrenzen zijn opgenomen om een minimale afstand te realiseren tussen de bebouwing van aangrenzende percelen. Op die manier wordt geen aaneengesloten blok bebouwing gerealiseerd. Wel is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, in de bouwperceelgrenzen te bouwen.

Wat betreft parkeren geldt dat iedere functie moet voldoen aan de bijbehorende parkeernorm zoals deze is opgenomen in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (september 2004). Dit is vastgesteld beleid en in die nota gemotiveerd. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar deze nota zodat bij bouwactiviteiten voldaan moet worden aan de parkeernorm.

Ad b.

Verwezen wordt naar de reactie onder 2a onder het kopje 'vooroverleg'.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 28 januari tot en met maart 2010 is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn 8 zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan ingebracht. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en per zienswijze is aangegeven of, en zo ja, hoe het bestemmingsplan is aangepast. In het raadsvoorstel is de behandeling van de zienswijzen opgenomen.

8.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.