

**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Emer Hintelaken.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Emer Hintelaken vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Emer Hintelaken' is met name consoliderend van aard en heeft betrekking op het bedrijventerrein Emer 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. De vigerende bestemmingsplannen zijn ruim veertig tot achttien jaar oud hetgeen herziening zeer wenselijk en noodzakelijk maakt. Het bestemmingsplan is een plan, dat in het kader van het actualiseringsprogramma is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels. In 2007 is gestart met het actualiseren van het plan. Met name door het onderzoek naar ontsluiting van het bedrijventerrein op de noordelijke rondweg, het omzetten van de toelichting en planregels naar de Bredase standaard en Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen (SVBP) en capaciteitsproblemen bij het bureau Juridische Plannen heeft het opstellen van het bestemmingsplan meer tijd in beslag genomen dan gebruikelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 januari 2010 tot en met 10 maart 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Emer Hintelaken biedt een nieuwe planologische regeling voor het bedrijventerrein Emer Hintelaken.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling biedt het bestemmingsplan een actuele, overwegend conserverende, bestemmingsplanregeling voor het bedrijventerrein Emer Hintelaken. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Emer Hintelaken is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten
Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het nieuwe bestemmingsplan Emer Hintelaken vast te stellen.
3. Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan
Gedurende de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is per zienswijze aangegeven in hoeverre deze gegrond of ongegrond is en hoe dat verwerkt is in het bestemmingsplan.



Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Siemens, Postbus 16068 Den Haag;
2. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, Postbus 3182 Breda;
3. De Mark, Postbus 2202, Breda;
4. Lot 66, Mijkenbroek 27 Breda;
5. Gasunie, Postbus 19 Groningen;
6. West Brabantse Vogelwerkgroep, p/a Wendel 12 Breda
7. Rasenberg Divisie Bouw, Postbus 3800 Breda
8. P. van Ochten Bedrijfskleding, Postbus 3297 Breda.

1. Siemens

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" die aan een groot deel van het plangebied is toegekend. Door deze bestemming meent reclamant beperkt te worden in eventuele toekomstplannen (uitbreiding of verkoop).

Beoordeling

Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (verdrag van Malta). Een van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende verdrag van Valletta. Het door de gemeente in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een anders dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoekspllicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep zijn dan 30 cm min maaiveld zijn wel toegestaan. In artikel 10 staat een diepte van 50 cm vermeld; deze ommissie is hersteld, zodat de planregels in overeenstemming zijn met de hierboven vermelde regels uit het verdrag, nationale regelgeving en het gemeentelijk beleid.

De bestemming "Waarde-archeologie" kan alleen worden opgeheven, nadat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd wanneer er een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook verstoorder. De gemeente Breda zal op eigen initiatief geen steekproefsgewijs archeologisch onderzoek uitvoeren, omdat zij geen eigenaar is van de gronden ofwel omdat er geen ontwikkelingen spelen.. Uiteraard kan reclamant namens of gezamenlijk met een aantal bedrijven wel een breed archeologische onderzoek laten uitvoeren, zodat de kosten verdeeld kunnen worden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

2. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" die aan een groot deel van het plangebied is toegekend. Door deze bestemming meent reclamant dat de bedrijven worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Verzocht wordt de gemeente in het kader van de herstructurering via steekproefsgewijs onderzoek te bepalen of en waar feitelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Beoordeling

Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (verdrag van Malta). Een van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende verdrag van Valletta. Het door de gemeente in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving.



In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een anders dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoeksplicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep zijn dan 30 cm min maaiveld zijn wel toegestaan. In artikel 10 staat een diepte van 50 cm vermeld; deze ommissie is hersteld, zodat de planregels in overeenstemming zijn met de hierboven vermelde regels uit het verdrag, nationale regelgeving en het gemeentelijk beleid.

De bestemming "Waarde-archeologie" kan alleen worden opgeheven, nadat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd wanneer er een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook verstoorder. De gemeente Breda zal op eigen initiatief geen steekproefsgewijs archeologisch onderzoek uitvoeren, omdat zij geen eigenaar is van de gronden ofwel omdat er geen ontwikkelingen spelen. Uiteraard kan reclamant namens of gezamenlijk met een aantal bedrijven wel een breed archeologische onderzoek laten uitvoeren, zodat de kosten verdeeld kunnen worden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

3. De Mark

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" die aan een groot deel van het plangebied is toegekend. Door deze bestemming meent reclamant dat de bedrijven beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden en dat komt de dynamiek op het bedrijventerrein niet ten goede.

Beoordeling

Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (verdrag van Malta). Een van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende verdrag van Valletta. Het door de gemeente in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een anders dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoeksplicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep zijn dan 30 cm min maaiveld zijn wel toegestaan. In artikel 10 staat een diepte van 50 cm vermeld; deze ommissie is hersteld, zodat de planregels in overeenstemming zijn met de hierboven vermelde regels uit het verdrag, nationale regelgeving en het gemeentelijk beleid.

De bestemming "Waarde-archeologie" kan alleen worden opgeheven, nadat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd wanneer er een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook verstoorder. De gemeente Breda zal op eigen initiatief geen steekproefsgewijs archeologisch onderzoek uitvoeren, omdat zij geen eigenaar is van de gronden ofwel omdat er geen ontwikkelingen spelen. Bovendien zijn er geen gelden hiervoor beschikbaar. Uiteraard kan reclamant namens of gezamenlijk met een aantal bedrijven wel een breed archeologische onderzoek laten uitvoeren, zodat de kosten verdeeld kunnen worden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.



4. Lot 66

Samenvatting

- a. Reclamant heeft in de eerste plaats bezwaar tegen het toekennen van de aanduiding 'kartbaan' aan zijn perceel aan de Mijkenbroek 27. Hij verzoekt de aanduiding te wijzigen in 'leisurecentrum met bijbehorende voorzieningen zoals horeca en ondersteunende detailhandel'.
- b. Reclamant heeft verder bezwaar tegen de dubbelbestemming "Waarde-archeologie", die aan een groot deel van het plangebied is toegekend. Door deze bestemming meent reclamant dat de bedrijven beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden en dat komt de dynamiek op het bedrijventerrein niet ten goede.

Beoordeling

- a. Het klopt inderdaad dat er meer activiteiten dan "kanten" ter plaatse van de Mijkenbroek 27 plaatsvinden. Zo is er ook een bioscoop, een lasergame en worden er solextochten georganiseerd. In artikel 3, lid 3.1, van de planregels is de daarom "kartbaan" vervangen door de woorden "kartbaan c.q. leisurecentrum met bijbehorende voorzieningen zoals horeca en ondersteunende detailhandel". De aanduiding 'kartbaan' op de verbeelding is ongewijzigd, omdat dit de meest passende aanduiding conform de verplichte landelijke Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen (SVBP) is.
- b. Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (verdrag van Malta). Een van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende verdrag van Valletta. Het door de gemeente in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving.
In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een anders dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoeksplicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep zijn dan 30 cm min maaiveld zijn wel toegestaan. In artikel 10 staat een diepte van 50 cm vermeld; deze omissie is hersteld, zodat de planregels in overeenstemming zijn met de hierboven vermelde regels uit het verdrag, nationale regelgeving en het gemeentelijk beleid.

De bestemming "Waarde-archeologie" kan alleen worden opgeheven, nadat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd wanneer er een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook verstoorder. De gemeente Breda zal op eigen initiatief geen steekproefsgewijs archeologisch onderzoek uitvoeren, omdat zij geen eigenaar is van de gronden ofwel omdat er geen ontwikkelingen spelen. Bovendien zijn er geen gelden hiervoor beschikbaar. Uiteraard kan reclamant namens of gezamenlijk met een aantal bedrijven wel een breed archeologische onderzoek laten uitvoeren, zodat de kosten gezamenlijk gedragen kunnen worden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond met betrekking tot de bezwaren tegen de aanduiding 'kartbaan' en ongegrond met betrekking tot de bezwaren tegen de bestemming "Waarde-archeologie".

5. Gasunie

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat de aardgastransportleiding juist is weergegeven op de verbeelding. Verzocht wordt echter een tweetal lijnen die ook op de verbeelding zijn aangeduid, te verwijderen, omdat deze planologisch niet relevant zijn.
- b. Verzocht wordt in paragraaf 5.8 van de toelichting in te gaan op het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM.



Beoordeling

- a. De verbeelding is naar aanleiding van het verzoek van reclamant aangepast.
- b. In paragraaf 5.8 is de toelichting aangevuld met een tekst over de AMvB Buisleidingen die naar verwachting begin 2011 in werking treedt. In paragraaf 2.3 is de veiligheidszone van 200 meter gewijzigd in 170 meter. Tevens is deze veiligheidszone op de verbeelding aangeduid.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

6. West Brabantse Vogelwerkgroep

Samenvatting

- a. In de "Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein De Krogten-Emer Hintelaken" wordt inderdaad voorgesteld de Emerput meervoudig te gebruiken. Dat wil zeggen dat behalve natuur ook andere functies mogelijk moeten zijn. Er zijn nog geen concrete plannen, maar de ontwikkeling van de oostelijke oever als bedrijventerrein zou hier ook in passen. Uiteraard dient bij een eventuele bestemmingswijziging van "Groen" naar "Bedrijventerrein" onderzocht te worden of de flora en fauna niet wordt aangetast. Tevens is slechts beperkte bebouwing toegestaan en kleinschalige bedrijvigheid met een hindercirkel (geur, geluid) van 30 meter. Bovendien dient bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij inderdaad een stukje groen "verloren gaat", dit groen gecompenseerd te worden door de ecologische verbindingszone langs de Bethlehemloop aan de westzijde uit te breiden, door gelijktijdig de bestemming van een even groot deel te wijzigen van "Bedrijventerrein" naar "Groen".
- b. Reclamant heeft bezwaren tegen de aanleg van een toegangsweg tot het bedrijventerrein vanaf de noordelijke rondweg die de Bethlehemloop kruist. Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Reclamant voert hierbij aan het wenselijk te vinden, dat de Bethlehemloop en de oevers ervan worden omgevormd tot een verbindingszone van ten minste 25 meter breed richting de Mark. Een toegangsweg tot het bedrijventerrein vanaf de noordelijke rondweg zou dwars door deze verbindingszone snijden.
- c. Reclamant verzoekt de bestemming 'Bedrijventerrein' langs de Mark te wijzigen in 'Groen-ecologie'. Reclamant geeft hierbij aan dat er een planologische verplichting is een ecologische verbindingszone langs de Mark in te richten.

Beoordeling

- a. In de "Ontwikkelingsvisie bedrijventerrein De Krogten-Emer Hintelaken" wordt voorgesteld de Emerput meervoudig te gebruiken, dat wil zeggen dat behalve natuur ook andere functies mogelijk moeten zijn. Er zijn nog geen concrete plannen, maar ontwikkeling van de oostelijke oever als bedrijventerrein zou hier ook inpassen. Uiteraard dient bij een eventuele bestemmingswijziging van "Groen" naar "Bedrijventerrein" onderzocht of de flora en fauna niet wordt aangetast. Tevens is slechts beperkte bebouwing toegestaan en kleinschalige bedrijvigheid met een hindercirkel (geur, geluid) van 30 meter. Bovendien dient bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij inderdaad een stukje groen "verloren gaat", dit groen gecompenseerd te worden door de ecologische verbindingszone langs de Bethlehemloop aan de westzijde uit te breiden, door gelijktijdig de bestemming van een even groot deel te wijzigen van "Bedrijventerrein" naar "Groen".
- b. Op verzoek van de ondernemers van het bedrijventerrein wordt onderzocht of een rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de noordelijke rondweg mogelijk is. Aangezien het een volwaardige ontsluitingsweg betreft, dient de bestemming gewijzigd te worden van "Bedrijventerrein" cq "Groen" naar "Verkeer". Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid wordt de groene zone langs de Bethlehemloop inderdaad onderbroken. De groenstrook langs de Bethlehemloop wordt echter niet aangemerkt als een ecologische verbindingszone, maar als "groenstructuur". Verder dient bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid dient onderzocht te worden of de flora en fauna wordt aangetast (zie onder a).



- c. De gemeente spant zich in om een ecologische verbindingszone langs de Mark te realiseren. Voor gronden die in eigendom zijn van de gemeente is dat gemakkelijker dan voor gronden die dat niet zijn. De bestemming van deze gronden kan niet zonder meer gewijzigd worden in een groenbestemming, vanwege planschadeclaims. De gemeente heeft daar geen middelen voor beschikbaar.

Aan de strook grond langs de Mark die bestemd is voor "Water" of "Groen" is echter wel de aanduiding "ecologische verbindingszone" toegevoegd, waardoor geregeld is dat deze gronden tevens bestemd zijn voor de aanleg en het onderhoud van een ecologische verbindingszone. Verder is aan de gronden langs de Mark die in eigendom zijn van het Waterschap en in gebruik zijn als kade, de aanduiding "wro-wijzigingsgebied 2" toegekend, zodat deze gronden ook eventueel in de toekomst als groene ecologische zone ingericht kunnen worden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond met betrekking tot de opmerkingen over de ecologische zone langs de Mark en ongegrond met betrekking tot bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheden.

7. Rasenberg Divisie Bouw

Samenvatting

Reclamant verzoekt de toegangswegen naar het Stuhlemeijerterrein in het bestemmingsplan te handhaven. Met name de zuidoostelijke toegang aan de zijde van de Mark is niet als toegangsweg bestemd.

Beoordeling

De zuidoostelijke toegang tot het Stuhlemeijerterrein heeft een groenbestemming. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente. Wij begrijpen dat een toegangsweg op die plek een meerwaarde heeft voor reclamant. Verder zijn wij van mening dat in de toekomst deze in- en uitrit ook voor fietsverkeer aantrekkelijk kan zijn. Aan de gronden is daarom op de verbeelding de aanduiding "ontsluiting" toegekend en is in artikel 5, lid 5.1, van de planregels bepaald dat hier een in- en uitrit is toegestaan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

8. P. van Ochten Bedrijfskleding

Samenvatting

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmen van de bedrijven aan 't Hekven voor bedrijven met een milieucategorie 3. Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen door ook milieucategorie 2 toe te staan.
- b. Reclamant vraagt zich af of de wegverbreding vanaf de Gamma doorgaat en zo ja hoe deze verbreding gerealiseerd wordt.
- c. Reclamant vraagt zich af of een ontsluitingsweg over het CSM terrein vanaf de Gamma wordt aangelegd.

Beoordeling

- a. In de "Handleiding voor ruimtelijke plannen; Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel" is bepaald dat de schaarse ruimte op bedrijventerreinen beter benut moet worden. Bedrijven (categorie 1 en 2) die zich ook kunnen vestigen in een woonwijk horen niet thuis op een bedrijventerrein. Op die manier kan de ruimte op een bedrijventerrein optimaal benut worden. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid van de provincie. Het bedrijventerrein Emer Hintelaken is juist bestemd voor de zwaardere bedrijven. Op het bedrijventerrein is echter een groot aantal categorie 2 bedrijven gevestigd. Naar onze mening zijn de gronden die zijn bestemd in het ontwerpbestemmingsplan voor bedrijven in de milieucategorie 3, ook geschikt voor bedrijven in de milieucategorie 2. Daarom is de aanduiding op deze gronden gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijventerrein – categorie 2/3'. De gronden ten oosten en zuiden hiervan blijven bestemd voor de "zwaardere bedrijven". Het bedrijf van reclamant is aan te merken als een milieucategorie 2 en ligt in deze zone; het bedrijf wordt derhalve positief bestemd.



- b. Binnen de gemeente wordt onderzocht in hoeverre een ontsluitingsweg haalbaar (financieel, verkeerskundig, technisch, etc) is. Dit onderzoek is in een ver stadium, maar is nog niet afgerond. Daarom is ervoor gekozen de nieuwe ontsluitingsweg via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.
- c. Zie b.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zowel in de regels, de toelichting en op de verbeelding omissies geconstateerd, waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, maar welke wel aangepast dienen te worden. Tevens zijn de planregels, verbeelding en toelichting aangepast aan de Bredase standaardregels. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende.

- a. In de planregels is in de begripsbepaling van "tuincentrum" onder 1.62, toegevoegd dat ook vuurwerk verkocht mag worden.
- b. Aan de groenstrook langs de Mark waaraan de bestemming "Water" of "Groen" is toegekend is tevens de aanduiding "ecologische verbindingszone" toegekend. De hoofdbestemming blijft dus water of groen, maar het is wel mogelijk een ecologische verbindingszone aan te leggen en te onderhouden.
- c. Het bouwvlak van het tuincentrum Groenrijk aan de Rietdijk 1b is vergroot; een reeds gerealiseerde uitbreiding bleek buiten het bouwvlak te liggen. Verder zijn er plannen om de entree aan de oostzijde en de magazijnruimte aan de noordzijde van het bedrijf uit te breiden; dit is in het plan mogelijk gemaakt door het bouwvlak te vergroten.
- d. In de planregels is in artikel 3, lid 3.2.4, toegevoegd dat windmolens met een hoogte van 16 meter zijn toegestaan.
- e. Tot slot zijn geconstateerde onjuistheden in de toelichting, planregels en verbeelding gecorrigeerd. Tevens zijn de planregels en toelichting aangepast aan de Bredase standaard modelregels - en toelichting.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van het plan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken nog een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet met de wijzigingen eens zijn. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Financieel

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit.



De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.

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 behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen 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.

Voorliggend plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Hetgeen aan ontwikkeling nog mogelijk is, is grotendeels óf onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (die niet onder de exploitatiewetgeving vallen) óf blijft binnen het gestelde in artikel 6.2.1 Bro.

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

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan Emer Hintelaken heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant.
Tevens is 11 februari 2010 een inloopbijeenkomst georganiseerd op het bedrijventerrein, waar ondernemers ook informatie konden krijgen over het bestemmingsplan en vragen konden stellen.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Zienswijzen nrs. 5, 7 en 8 gegrond te verklaren;
2. zienswijzen nrs. 1, 2 en 3 ongegrond te verklaren;
3. zienswijzen nrs. 4 en 6 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - paragraaf 2.3.3, groen en water, was abusievelijk bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan weggefallen. Deze paragraaf is alsnog toegevoegd.
 - in paragraaf 2.3.4 is het verschil verduidelijkt tussen de erftoegangswegen die als "Verkeer" zijn bestemd en de in- en uitritten van en naar de bedrijfspercelen die bestemd zijn als "Bedrijventerrein".
 - paragraaf 2.3.5 en 5.8 is gewijzigd met betrekking tot de nieuwe AMvB buisleidingen die in 2011 van kracht wordt.
 - in paragraaf 2.4.4 is nader uitgelegd hoe breed het assortiment van een tuincentrum mag zijn.
 - paragraaf 2.5 is aangepast met betrekking tot de mogelijk te realiseren ontsluitingsweg;
 - in paragraaf 3.3.2 is tekst toegevoegd over de Verordening ruimte van de provincie, die momenteel in procedure is, met betrekking tot het wijzigen van de toegestane milieucategorie van 3 naar 2 op een deel van het bedrijventerrein.
 - in paragraaf 5.4.3 is figuur 9 verwijderd en is de tekst met betrekking tot de (nog aan te leggen) ecologische verbindingszone langs de Mark nader toegelicht;
 - paragraaf 5.5.3 is gewijzigd met betrekking tot het wijzigen van de toegestane milieucategorie van 3 naar 2 op een deel van het bedrijventerrein.
 - in paragraaf 5.9 is vermeld dat tevens kleine windmolens tot maximaal 16 meter zijn toegestaan op het bedrijventerrein.
 - paragraaf 6.3 is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels.
5. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - de twee "korte lijnen" die op een tweetal plaatsen dwars op de gasleiding waren aangeduid, zijn verwijderd;
 - In het zuiden van het plangebied is aan een zone van 170 meter vanaf het hart van de leiding (aan beide zijden) de aanduiding "veiligheidszone – leiding" toegevoegd;
 - ter plaatse van de groenstrook in het zuidoosten van het plangebied langs de Mark is de aanduiding "ontsluiting" toegekend;
 - het bouwvlak ter plaatse van de Rietdijk 1b is vergroot en aan het noordelijke gedeelte van een deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte toegekend van 5 meter;
 - aan de bestemming van een strook grond langs de Mark waaraan de bestemming "Water" is toegekend, is tevens de aanduiding 'ecologische verbindingszone' toegekend;
 - aan de strook grond langs de Mark waaraan de bestemming "Groen" is toegekend, is tevens de aanduiding "ecologische verbindingszone" toegekend;
 - de gronden langs de Mark waaraan de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 2" is toegekend, is aan de westzijde vergroot, zodat deze zone minimaal 25 meter breed is. Tevens is deze aanduiding toegekend aan de gronden langs de Mark die momenteel in gebruik zijn als kade en zijn bestemd als "Bedrijventerrein";
 - ter plaatse van de Emerput is de aanduiding "V" verwijderd;
 - de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – categorie 3' is verwijderd en vervangen door 'specifieke vorm van bedrijventerrein – categorie 2/3';
 - ten zuidoosten van de Emerput is aan een strook grond met een breedte van maximaal circa 1 meter en een lengte van circa 150 meter langs de Mijkenbroek de bestemming "Groen" en "Water" gewijzigd naar "Verkeer".



6. Tot de volgende wijzigingen in de planregels:
- In artikel 1, onder 1.30, is "bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau" vervangen door "een bank, een postkantoor, een gemeentehuis, een reisbureau";
 - In artikel 1, onder 1.42, is "horeca" vervangen door "horeca I";
 - In artikel 1, onder 1.46, is ";" verwijderd;
 - In artikel 1, onder 1.57, is "wet Milieubeheer." vervangen door "Wet milieubeheer;"
 - In artikel 1, onder 1.62, is onder "2" na de zinsnede "benodigde artikelen" de zinsnede "alsmede dierenbenodigdheden en -voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis;" toegevoegd;
 - In artikel 1, onder 1.62, is na punt 3, door "." te vervangen door ";;", een onderdeel toegevoegd, luidende: "4. vuurwerk."
 - In artikel 3, lid 3.1, is onderdeel b, onder vernumming van c t/m u naar b t/m t alsmede door aanpassing van de verwijzingen naar deze onderdelen, luidende:
"b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-categorie 3' uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 bij de regels onder categorie 3;" verwijderd;
 - In artikel 3, lid 3.1, onder e (nieuw), is de zinsnede "al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" verwijderd;
 - In artikel 3, lid 3.1, onder i (nieuw), is "een kartbaan" vervangen door "kartbaan c.q. leisurecentrum met bijbehorende voorzieningen zoals horeca en ondersteunende detailhandel";
 - In artikel 3, lid 3.1, is in de onderdelen a en b de zinsnede "Staat van bedrijfsactiviteiten" vervangen door "bij de regels";
 - In artikel 3, lid 3.1, onder c en r (nieuw), is na "bijlage 2" de zinsnede "bij de regels" toegevoegd;
 - In artikel 3, lid 3.2.4, onder vernumming van onderdelen b t/m e naar c t/m f, is een onderdeel toegevoegd, luidende:
"b. de hoogte van kleine windmolens mag maximaal 16 meter bedragen;"
 - In artikel 3, lid 3.2.2, onder b, sub 1, is ";" vervangen door ", en";
 - In artikel 3, lid 3.6.2, onder a, is na onderdeel 2, een onderdeel toegevoegd, luidende:
"3. tevens de aanduiding 'ecologische verbindingszone' toegekend kan worden."
 - In artikel 4, lid 4.1, onder b, is de zinsnede "al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" verwijderd;
 - In artikel 4, lid 4.2.2, onder a, is "8" vervangen door "10";
 - In artikel 5, lid 5.1, onder vernumming van onderdelen "d en e" naar "f en g" zijn twee onderdelen toegevoegd, luidende:
"d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een in- en uitrit ten behoeve van bedrijfsactiviteiten van het aangrenzende bedrijventerrein;
e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' tevens de aanleg en het behoud van een ecologische verbindingszone;"
 - In artikel 5, lid 5.1, onder d, is na "verhardingen" de zinsnede "in de vorm van voet- en fietspaden" toegevoegd;
 - In artikel 5, lid 5.3.2, onder a, onderdeel 1 is na het woord "bijlage" het cijfer "1" toegevoegd;
 - In artikel 5, lid 5.3.2, onder a, onderdeel 2 is "bebouwingspercentage" vervangen door "bebouwingspercentage";
 - In artikel 6, lid 6.1, onder a, is "horeca" vervangen door "horeca I";
 - In artikel 8, lid 8.1, is, onder vernumming van onderdeel e naar f, een onderdeel toegevoegd, luidende:
"e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' tevens de aanleg en het behoud van een ecologische verbindingszone;"
 - In artikel 10, lid 10.2, onder a, en lid 10.4, onder a, sub3, (nieuw) is "0,50 meter" vervangen door "0,30 meter";
 - In artikel 16 is na 16.3 een lid toegevoegd, luidende:
16.4 veiligheidszone - leiding
Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.



7. het bestemmingsplan Emer Hintelaken vast te stellen zoals dat van 28 januari tot en met 10 maart 2010 ter inzage heeft gelegen met in achtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 4 t/m 6;
8. geen exploitatieplan voor het onder 7 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 juni 2010

, voorzitter.

, griffier.