

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Greenery Vastgoed BV heeft bij de gemeente Breda het verzoek ingediend tot een wijziging van een deel van het bestemmingsplan Heilaar. Het verzoek heeft betrekking op het plangebied waarop de eis geldt dat de minimale hoeveelheid kantoren 30% bedraagt en een minimale Floor Space Index (FSI) van 1,0. Greenery Vastgoed BV wil dat op dit terrein deel de eisen gelijk worden getrokken met de eisen van het bestemmingsplangebied ten oosten hiervan. Deze eisen houden in: een maximaal percentage aan kantoren van 30% en een minimale FSI van 0,5.

De FSI is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. Een minimale FSI van 0,5 houdt in dat minimaal de helft van het oppervlak van het perceel moet worden gebruikt voor bebouwing.

Omdat de voorgestelde ontwikkeling past binnen de wettelijke kaders en past binnen het beleid van de gemeente Breda, wil de gemeente meewerken aan de gevraagde aanpassing. De gemeente Breda heeft momenteel te maken met een overschot aan kantoorruimte en een overschot aan plancapaciteit op dit gebied. De voorgestelde wijziging heeft een afname in de plancapaciteit tot gevolg. In plaats van een minimale hoeveelheid kantoren van 30% wordt maximaal 30% kantoren toegestaan. Hiernaast brengt het verkleinen van de minimale FSI met zich mee dat het bedrijfsoppervlak per perceel kleiner wordt. Het verlagen van de FSI is noodzakelijk omdat reguliere bedrijfsvoering niet aan de intensiteit van 1,0 FSI kan voldoen. Het verkleinen van de FSI heeft tot gevolg dat er een regulier bedrijventerrein ontstaat waarmee ook de kansen op een herontwikkeling van het gebied worden vergroot.

Het doel van dit bestemmingsplan is eisen die op het plangebied rusten aan te passen zodat een ander soort bedrijven zich hier kunnen vestigen, inspelend op de veranderende markt. De kansen op een herontwikkeling van het gebied worden hiermee vergroot.

1.2 Ligging en plangrenzen

Op onderstaande foto is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

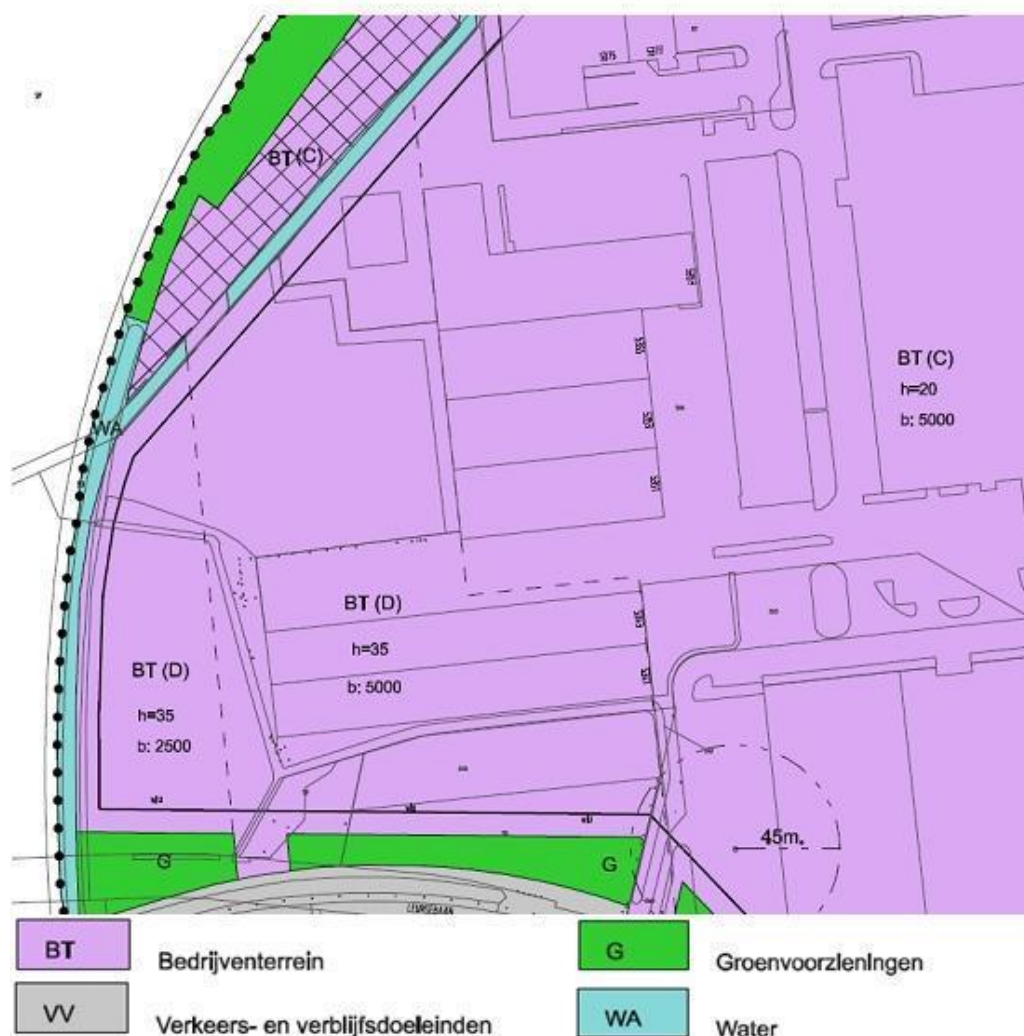


Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de noordwestelijke hoek van het IABC-terrein, ten oosten van de HSL/A16 en ten noorden van de Leursebaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Heilaar.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het bestemmingsplan 'Heilaar', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 september 2009 en onherroepelijk vanaf 19 november 2009. Op onderstaande figuur is een uitsnede uit de plankaart weergegeven.



figuur 2: Uitsnede uit bestemmingsplan Heilaar

Uit de kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied de bestemming "Bedrijventerrein" heeft. Het geheel ligt in de zone met de bestemming BT(D). Het zuidelijke deel van de locatie heeft de bestemming "Groenvoorzieningen".

De gronden binnen deze zone mogen gebruikt worden voor gebouwen ten behoeve van bedrijven in de milieucategorieën zoals opgenomen in de bedrijvenlijst, met de daarbij horende al bestaande bedrijfswoningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Op het terrein dienen voldoende retentiemogelijkheden aangelegd te worden.

De bouwhoogte mag maximaal 35 meter bedragen. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan 70%. De minimale grootte van de bouwpercelen dient 2.500 m² te zijn op het westelijke deel en

5.000 m² op het oostelijke deel. De FSI dient minimaal 1,0 te zijn, Het totaal bruto vloeroppervlak dient voor minimaal 30% en maximaal 70% uit kantoren bestaan, tot een maximum van totaal 22.500 m². Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

De voornaamste verschillen tussen de bestemming BT(C) die door Greenery Vastgoed BV wordt gewenst en de huidige bestemming BT(D) zijn:

1. de minimale FSI wordt 0,5 in plaats van 1;
2. het totaal bruto vloeroppervlak mag voor maximaal 30% uit kantoren bestaan in plaats van minimaal 30% en maximaal 70%.

De bouwhoogte binnen het plangebied blijft gehandhaafd op 35 meter en wordt niet aangepast naar de maximale bouwhoogte van 20 meter uit de bestemming BT(C).

De zuidoostelijke hoek van het plan gebied ligt voor een klein deel binnen de externe veiligheidscontour rond het vulpunt van de propaantank op het naastgelegen perceel. Eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen deze cirkel zullen beoordeeld moeten worden op de invloed hiervan op de externe veiligheid.

De gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen gebruikt worden voor groenvoorzieningen, paden en water.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied. De bestemming van de gronden zal niet worden gewijzigd maar met het aanpassen van de FSI en het vermindering van het maximale percentage aan kantoren maakt dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het plangebied, er is dan ook sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een analyse van de archeologie en cultuurhistorie opgenomen. Vervolgens wordt een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied weergegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. 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, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens archeologie en cultuurhistorie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. Aansluitend is de geplande ontwikkeling beschreven.

2.2 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. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

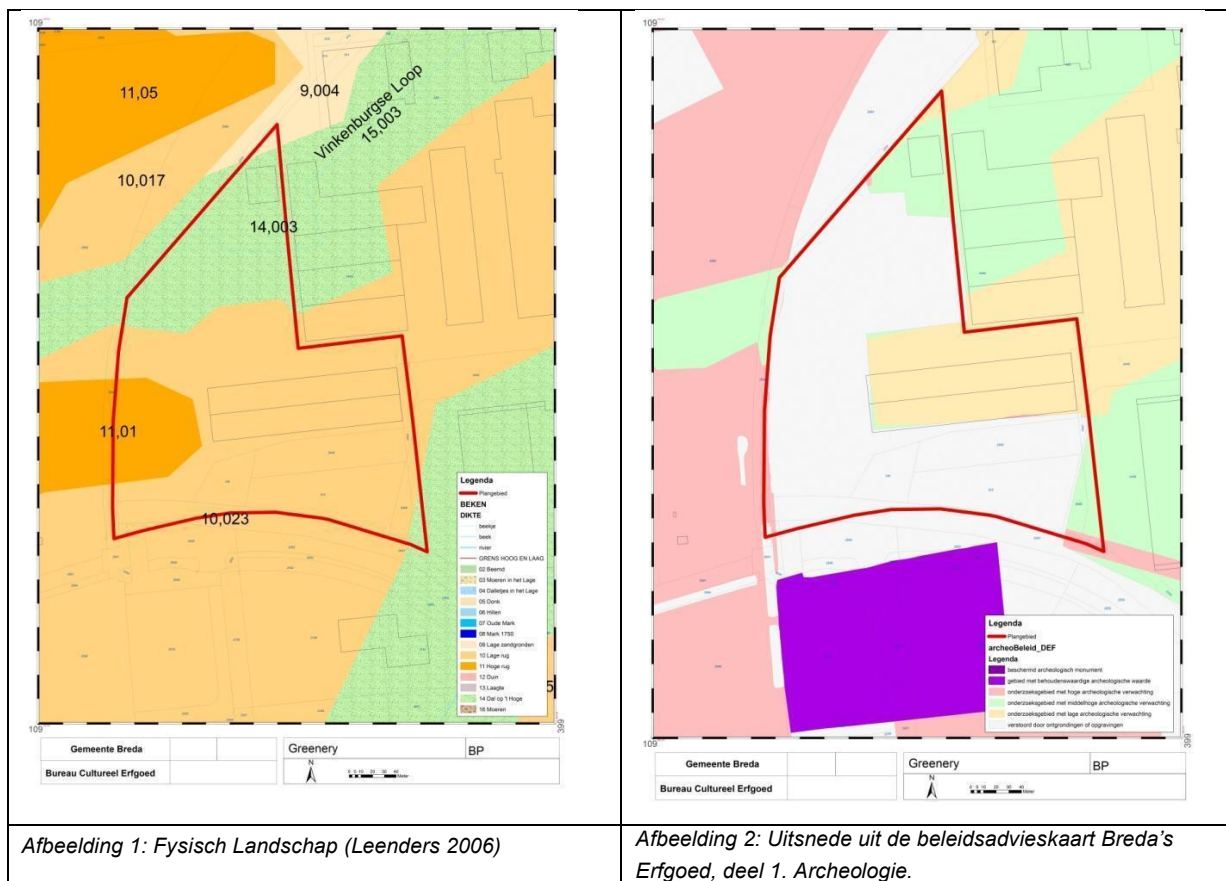
Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op de lage rug 'Vinkenburg'. Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in het beekdal van de Vinkenburgse loop. In het westen ligt een gedeelte van het plangebied op de hoge dekzandrug 'op Overbroek' (afbeelding 1).

In het verleden zijn een groot aantal onderzoeken uitgevoerd binnen, en in de omgeving van, het plangebied. Als gevolg van de resultaten van archeologisch onderzoek is ten zuiden van het plangebied een gebied aangemerkt als terrein met behoudenswaardige archeologische waarde. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft er echter ook toe geleid dat een groot gedeelte van het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Op het wit gearceerde gedeelte van het plangebied is dan ook geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk.

Een zone in het centrum van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting (geel). Ook hierin is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk behalve als het plangebied meer dan 5 ha bedraagt. De overige gedeeltes van het plangebied hebben een hoge (rood) of middelhoge (groen) archeologische verwachting. In deze gedeeltes is archeologisch onderzoek verplicht volgens de hierop volgende bepalingen (afbeelding 2).



figuur 3

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie' zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. 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.

Archeologisch waardevolle gebieden

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig

selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen
Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

In het plangebied bevinden zich weinig tot geen historisch geografische relicten. Van belang is met name het verloop van de Leursebaan aan de zuidzijde.

Gebouwd erfgoed

In het gebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Heilaar. Het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn in zijn geheel in gebruik als bedrijventerrein. Ten westen van de locatie ligt de infra-bundel HSL/A16, ten noorden van de locatie de spoorlijn Breda-Roosendaal en de shuttleverbinding tussen de HSL en het station van Breda.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Leursebaan die ten zuiden van het plangebied loopt.

De locatie ligt momenteel grotendeels braak. Op een deel van de locatie en in de directe omgeving staan een aantal bedrijfshallen.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied is in zijn geheel in gebruik als bedrijventerrein ten behoeve van bedrijven die niet passen in een woonomgeving.

2.5 Ontwikkeling

Het plangebied is op dit moment aangeduid als "Bedrijventerrein, zone BT(D)". Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein". De planregels voor deze bestemming worden grotendeels in overeenstemming gebracht met het terrein ten oosten van het plangebied.

De belangrijkste veranderingen die hierdoor gaan plaatsvinden zijn:

- de minimale FSI wordt 0,5 in plaats van 1,0;
- het totaal bruto oppervlak mag voor maximaal 30% bestaan uit kantoorruimte in plaats van minimaal 30% en maximaal 70%.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het maken van een ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid voor het Greeneryterrein weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals de:

- Nota Ruimte;
- Structuurvisie Randstad 2040;
- Nota Mobiliteit;
- Mobiliteitsaanpak;
- Structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- Agenda Landschap;
- Agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Locatie Heilaar, IABC ong.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt slechts een beperkte wijziging van de bestemming mogelijk. Binnen het voorgenomen bestemmingsplan zijn derhalve geen nationale belangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat op 30 december 2011 in werking is getreden, geborgd. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro. Het besluit heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AMvB-ruimte.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 zal het Barro worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen:

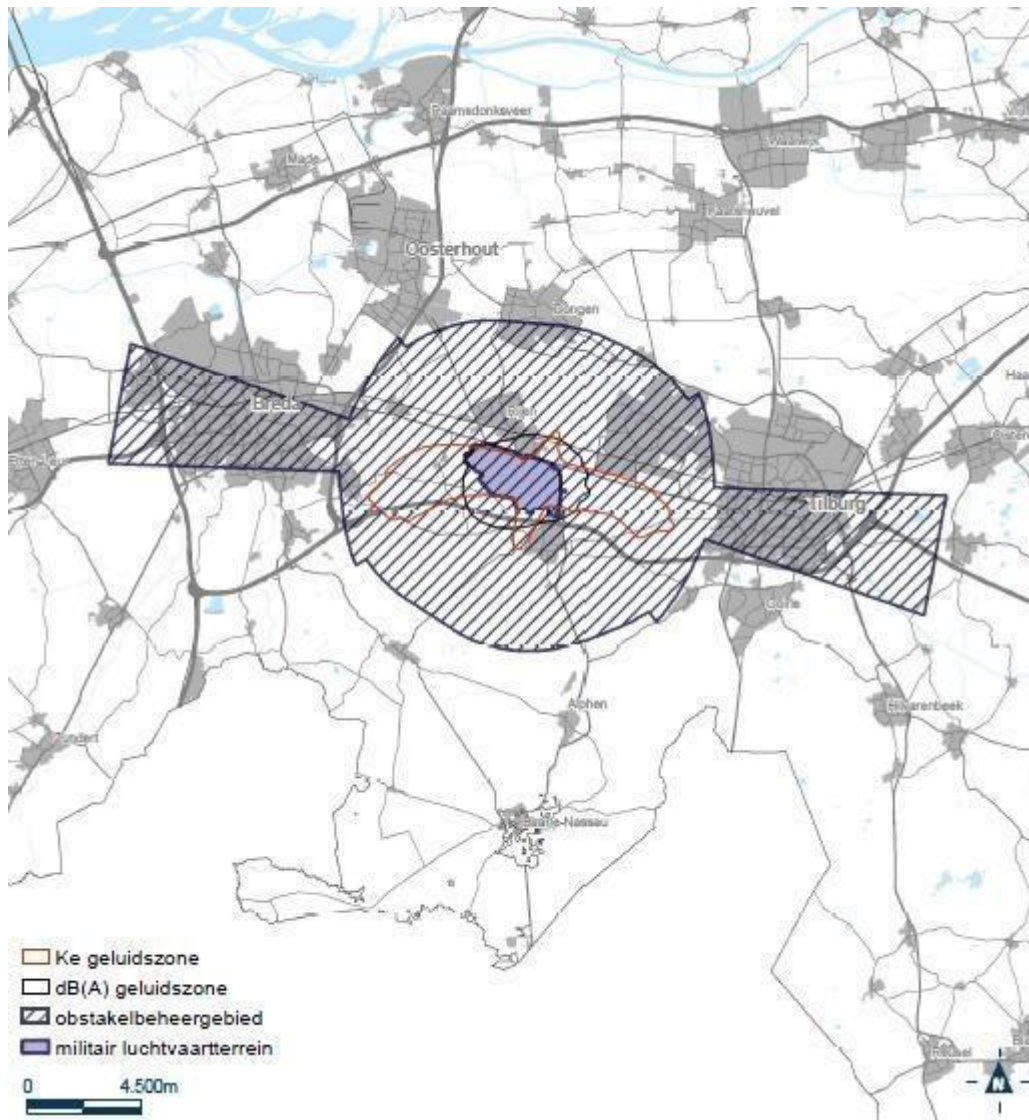
6. veiligheid op rijkswaarden;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Locatie Heilaar, IABC ong.

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein.



figuur 4: luchtvaartterrein - vliegbasis Gilze-Rijen [uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 3.6]

In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook figuur 4, zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).

Concreet betekent dit dat, ter plaatse van het plangebied, binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale bouwhoogte die is toegestaan binnen dit gebied, is de hoogte van 35 meter voor bedrijfsgebouwen. Met een mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken tot niet meer dan 10% van de maten, afmetingen en percentages. Daarnaast is het mogelijk om middels een algemene wijzigingsbevoegdheid een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zend-, ontvang- en/of sirenemasten, op te richten, mits de hoogte maximaal 50 meter bedraagt. De maximale hoogte in het plangebied is dus lager dan

toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (landgoederenzone) wordt in de loop van 2012 in het Barro geregeld. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 Wijziging Besluit ruimtelijke ordening

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

Locatie Heilaar, IABC ong.

De gemeente Breda heeft in de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' al de basis gelegd voor de Bredase identiteit, hetgeen de basis vormt voor het meenemen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden worden al enige jaren in het begin van het planproces meegenomen. De wijze waarop het waardevolle karakter is geborgd, is met name in paragraaf 2.2 beschreven. Hiermee wordt voldaan aan zowel het Barro als het gewijzigde Bro.

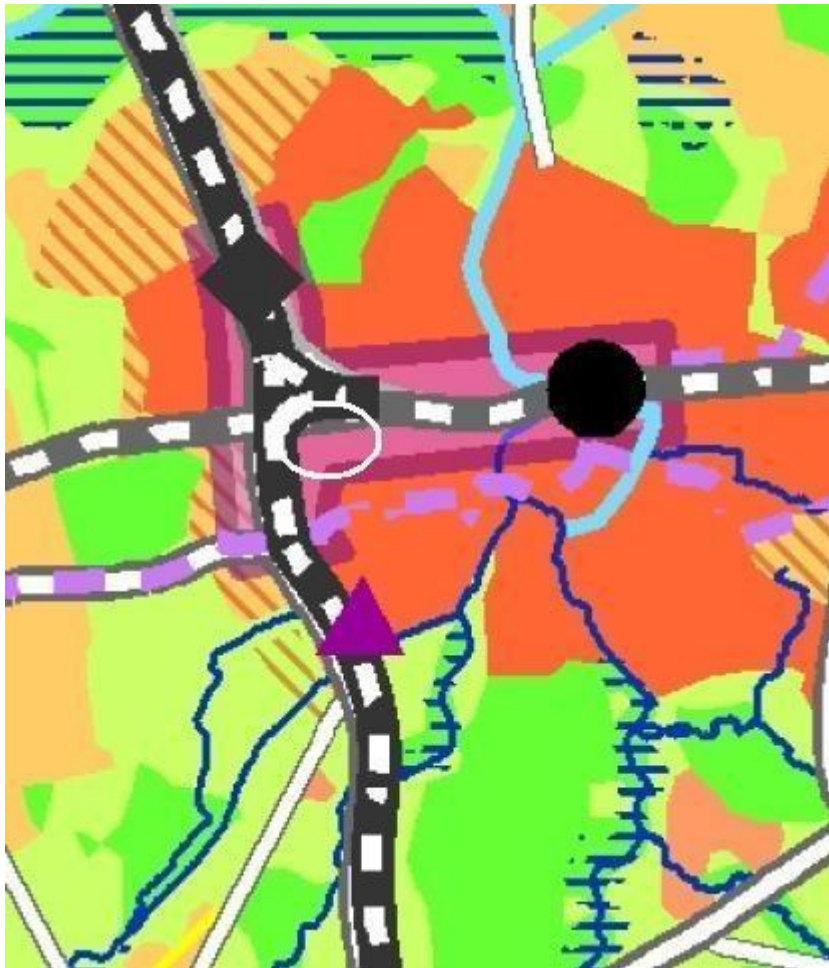
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld, deze is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie RO (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Samen met de Verordening ruimte (sinds 1 juni 2010 van kracht) vervangt de SVRO de interim structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap meer, maar heeft die onder andere in de vorm van gebiedspaspoorten geïntegreerd in de SVRO.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn de twee belangrijkste beleidslijnen. De provincie wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de structurenkaart van de Structuurvisie.



LEGENDA		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijk concentratiegebied	
Stedelijke structuur	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	

Figuur 5: uitsnede uit de structurenkaart van de structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

De concrete regels die voortvloeien uit de Structuurvisie zijn vastgelegd in de 'Verordening Ruimte'. Gemeenten dienen deze regels in acht te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

3.3.2 Verordening Ruimte

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de rol van provincie in de totstandkoming van bestemmingsplannen ingrijpend gewijzigd. Vanaf dat tijdstip toetst de provincie alleen nog maar het provinciale belang in bestemmingsplannen en heeft een instrument gekregen om

een en ander af te dwingen, namelijk het instrument van reactieve aanwijzing. Om dit provinciale belang af te kaderen heeft de provincie in twee fasen een Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2011. In de vergadering van Provinciale Staten van Noord-Brabant op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 en is met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening Ruimte heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt tot concrete regels die gemeenten in acht dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. De provincie wil dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Locatie Heilaar, IABC ong.

De planlocatie ligt op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte binnen een gebied met de aanduiding "Hoogstedelijke zone". Deze zones zijn gedefinieerd als zones van het stedelijk gebied van de gemeenten binnen Brabantstad langs belangrijke infrastructuurassen. Binnen deze gebieden dienen de stedelijke functies en de infrastructuur zoveel mogelijk op elkaar afgestemd te worden.

De voorgenomen wijzigingen passen binnen de Structuurvisie en de Verordening ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Breda 2020'

De gemeenteraad heeft in december 2007 de 'Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

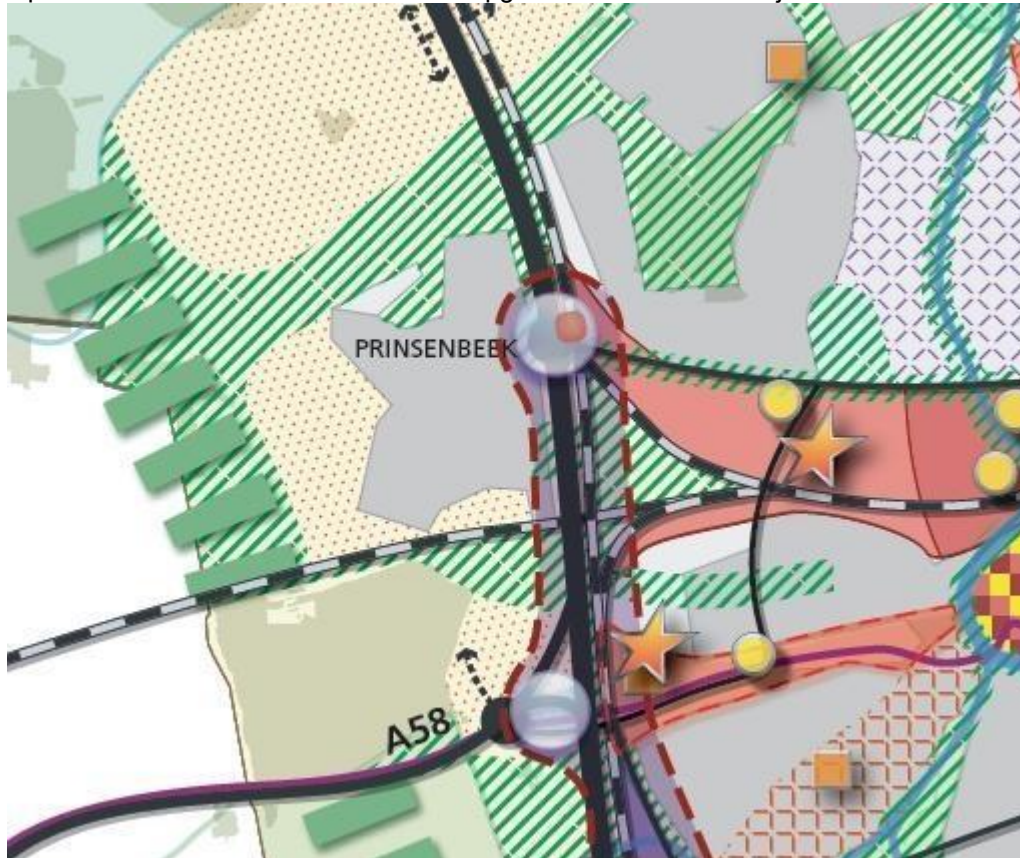
Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk/economisch;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Binnen het grondgebied van de gemeente is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

- Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
- Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik) en
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

Op onderstaande kaart is een uitsnede opgenomen uit de kaart bij de Structuurvisie.



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisie 2020

Locatie Heilaar, IABC ong.

Het plangebied is aangeduid als transformatiegebied en dan in het bijzonder gelegen binnen de HSL-A16 zone. Binnen deze zone richt de intensivering zich in eerste instantie op drie knooppunten: Prinsenveld, Princerville en Graaf Engelbertlaan.

De zone biedt tevens mogelijkheden voor het situeren van hoogbouw. Vanuit het respect voor landschappelijke structuren, zoals vastgelegd in het Stadslandschap, is het echter niet gewenst dat de noord-zuid gerichte infrabundel in zijn geheel zomaar zal verstedelijken. De Leursebaan maakt deel uit van het groen-blauwe netwerk in de vorm van Stadslandschap en wordt aangemerkt als een structuurdrager welke de kwaliteit van het Liesbos tot diep het stedelijk gebied binnenbrengt.

De beperkte wijziging van de bestemming zoals voorgenomen in dit bestemmingsplan past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020

Op 6 januari 2009 heeft de gemeenteraad de "Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020" vastgesteld.

De doelstelling van het Bredase bedrijventerreinenbeleid is driedig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds 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.

Herstructurering bestaande bedrijventerreinen

Vanwege de forse hoeveelheid verouderd terrein, de krappe vraag/aanbodssituatie én de maatschappelijke wens om zuinig om te gaan met het landelijke, open, gebied dat Breda nog heeft, wil de gemeente Breda vol inzetten op de revitalisering en herprofilering van haar bestaande bedrijventerreinen. Uitgangspunten zijn:

- buiten de reeds aangewezen terreinen die voor transformatie naar een andere functie zijn aangewezen, dienen de bestaande (wijkwerk) bedrijventerreinen hun economische functie behouden. De belangrijkste (en omvangrijkste) terreinen die prioriteit hebben wat herstructurering betreft, zijn: Hazeldonk, Greenery en Emer/Krogten/Hintelaken;
- Bedrijven dienen zoveel mogelijk te groeien op de locaties waar ze reeds zijn gevestigd.

Het verzoek van de Greenery is in lijn met de gemeentelijke 'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020', omdat het aansluit op het thema regulier modern bedrijventerrein. Vanwege de forse hoeveelheid verouderd terrein, de krappe vraag/aanbodssituatie én de maatschappelijke wens om zuinig om te gaan met het landelijke, open, gebied dat Breda nog heeft, wil de gemeente Breda vol inzetten op de revitalisering en herprofilering van haar bestaande bedrijventerreinen. De visie geeft ook aan dat, ondanks de huidige economische omstandigheden, er nog steeds vraag naar reguliere kavels is. Het ligt ook in lijn met het beleid om zorgvuldig met bedrijfsterreinen om te gaan; het is immers nauwelijks zorgvuldig om de percelen nog jarenlang braak te laten liggen. Hoewel deze "downscaling" de indruk wekt dat daarmee ook de ambitie te streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt verlaten, behoeft dat niet het geval te zijn. Langs de A16 zijn de gebouwen van IKEA en Schuitema van een ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan de ligging langs deze internationale verbindingroute.

Een belangrijk uitgangspunt bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is het behouden van de economische functie van bestaande bedrijventerreinen. In de structuurvisie wordt het Greenery terrein genoemd als een van de belangrijkste (en omvangrijkste) terreinen die prioriteit hebben wat herstructurering betreft.

Visie bedrijventerrein IABC

De visie op het gehele bedrijventerrein IABC (International Agrobusiness Centre) is gericht op de ontwikkeling van het terrein tot een regulier moderne gemengd terrein. Dit houdt in dat hier alle soorten bedrijven een plek moet krijgen. Bedrijventerreinen als deze zijn schaars en dienen zorgvuldig en doelmatig gebruik te worden, bedrijfsactiviteiten die ook in of nabij woongebieden plaats kunnen vinden zijn daarom niet toegelaten op deze terreinen. Ditzelfde geldt ook voor detailhandel, leisure, kinderdagverblijven en kantoren.

Specifiek voor de locatie van de Greenery is deze visie genuanceerd. In de 'oksel' van de A16 en de shuttle-boog naar Antwerpen is vanwege de zichtbaarheid vanaf de infrastructuur sprake van een aanleiding om meer ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Er is in het verleden voor gekozen op deze percelen bedrijven met een vergroot aandeel kantoorvolume ten opzichte van het bedrijfsgedeelte te situeren. Voorbeelden van dit bedrijfstype zijn het pand van Alfa Laval aan de Tilburgseweg en het pand van Euretco aan de Lunetstraat. De voorschriften in het bestemmingsplan zijn, zoals hierboven reeds vermeld destijds mede op verzoek van de Greenery, volledig en uitsluitend op de vestiging van dit type bedrijven gericht. Gebleken is dat 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan 'Heilaar' zich nog geen enkele initiatiefnemer gemeld heeft voor vestiging. Nadere beschouwing van deze niche-markt geeft aan dat er ook in de toekomst weinig tot geen vraag naar zal zijn. De Greenery heeft daarom verzocht de bestemming terug te brengen naar het niveau van de omringende bedrijfsterreinen.

Locatie Heilaar, IABC ong.

De planlocatie is gelegen op het Greenery terrein. Middels het onderhavige plan wordt de FSI verkleind en het maximale percentage aan kantoren verminderd, het gevolg hiervan is dat het terrein toegankelijker wordt en meer reguliere bedrijfstypen zich op het terrein kunnen vestigen. Het plan draagt er dan ook aan bij dat het bedrijventerrein zijn economische functie behoudt. De gewenste

aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Heilaar, IABC ong.' sluiten aan bij de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020' en de visie op het bedrijventerrein IABC in het bijzonder.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Doelstelling

Binnen het plangebied geldt momenteel de eis geldt dat de minimale hoeveelheid kantoren 30% bedraagt met een minimale FSI van 1,0. Deze voorwaarden zijn destijds mede op verzoek van Greenery Vastgoed BV opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar' in verband met de ambitie voor het realiseren van hoogwaardige bedrijven met een hoog percentage aan kantooroppervlak. Er blijkt (in de huidige tijd) echter onvoldoende belangstelling te zijn voor dit type bedrijven op deze locatie.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het aanpassen van de randvoorwaarden die aan een ontwikkeling op de planlocatie worden gesteld, te weten vermindering van de FSI en vermindering van het maximale percentage aan kantoren. Het verlagen van de FSI is noodzakelijk omdat reguliere bedrijfsvoering niet aan de intensiteit van 1 FSI kan voldoen. De aanpassingen maken het dan ook mogelijk het terrein voor de meer reguliere bedrijfstypen aan te bieden en vergroten de kansen dat een nieuwe ontwikkeling ter plaatse gerealiseerd wordt.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten 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

In 2002 is door TA UW een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het IABC-terrein waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt (rapportnr: R001-397202MPO-D01-R, 13 maart 2002). Bij dit onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de vestiging van bedrijven ter plaatse. Nu het onderhavige plan geen wijziging van de bestemming van de gronden omvat wordt een nieuw bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter een nieuw bodemonderzoek verricht te worden, dit onderzoek is gekoppeld aan het omgevingsvergunningstraject.

Ten noordwesten van het gebied ligt de voormalige stortplaats Westrik. Ten oosten van de stortplaats is in het diepere grondwater een vuilpluim aanwezig. Deze vuilpluim vormt op zich geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Wel dient voorkomen te worden dat dit water wordt opgepompt. Bij nieuwe ontwikkelingen op deze stortplaats dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze stortplaats.

In verband met de problemen en extra kosten die samenhangen met de afzet van overtollige grond wordt geadviseerd om voor zover mogelijk te werken met een gesloten grondbalans.

5.3 Water

Het plangebied is voor het grootste deel onverhard. Ten gevolge van de bouw van bedrijven op de locatie, zal het verhard oppervlak toenemen. Om te voorkomen dat het hemelwater ten gevolge hiervan versneld wordt afgevoerd, dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd.

Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak (toename). Bij herontwikkeling van bestaand verhard oppervlak dient 70 m³ retentie te worden aangelegd.

In het vigerende bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat herontwikkeling dient te voorzien in voldoende berging binnen het plangebied. Deze eis is ook in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

Voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak en op oppervlaktewater moet een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd. Voor werkzaamheden op of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur kan een melding of vergunning benodigd zijn. Hierover kan contact worden opgenomen met het waterschap.

Langs het plangebied loopt een categorie A waterloop. Ten behoeve van het onderhoud van de leggerwaterlopen dient aan beide zijden een strook van 4 meter vanaf de insteek van de waterloop vrijgehouden te worden van obstakels. Tevens gelden beperkingen voor de 5e meter vanaf de insteek van de waterloop. In verband met de draaicirkel van de onderhoudsvoertuigen mogen hier slechts obstakels worden aangebracht met een maximale hoogte van 1,2 meter. Indien de leggerwaterloop smaller is dan 7 meter kan bij het waterschap ontheffing worden aangevraagd om obstakels aan te brengen op één van de schouwstroken. De ecologische functie van de waterlopen dient behouden te blijven en zoveel mogelijk te worden versterkt.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Al met al heeft het nieuwe bestemmingsplan derhalve geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

5.4 Ecologie

Omdat de bestemming van de locatie niet wezenlijk verandert, is de invloed van dit bestemmingsplan op de ecologie beperkt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Heilaar' is in verband met de nieuwe ontwikkelingen die hierin werden voorzien een quick-scan uitgevoerd. Uit deze quick-scan blijkt dat ter plaatse van de ontwikkelingslocaties geen beschermde soorten worden verwacht. Alleen de knotwilgen in het noordelijke plandeel bieden mogelijk nestgelegenheid voor vogels. Indien de knotwilgen verwijderd worden dient hier rekening mee gehouden te worden.

5.5 Bedrijven

Binnen het nieuwe bedrijfengebied worden bedrijven toegestaan van maximaal categorie 3. Dit betekent dat het invloedsgebied van de bedrijven maximaal 100 meter is. Er zijn geen woningen aanwezig binnen 100 meter vanaf de grens van het plangebied aanwezig.

5.6 Geluid

Een bedrijventerrein is geen geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat de geluidbelasting op het terrein niet hoeft te worden beoordeeld. De nieuwe ontwikkelingen kunnen indirect wel leiden tot een toename van de geluidhinder elders door de toename van het verkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

Het verkeer zal echter niet extra toenemen ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan omdat ook in het vigerend bestemmingsplan een toename van de bedrijven was voorzien. De invloed van het nieuwe plan op eventuele geluidhinder is derhalve niet aanwezig.

5.7 Luchtkwaliteit

Het verkeer zal ten opzichte van het bestemmingsplan 'Heilaar' niet toenemen ten gevolge van dit nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

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

Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor).

Naar verwachting treedt in 2013 het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking en zal daarmee de huidige van toepassing zijnde circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarde. In nieuwe situaties moet aan de grenswaarden worden voldaan. Van de richtwaarden gemotiveerd worden afgeweken. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de PR-contour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval,
2. het effect van het ongeval,
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft,
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico wordt vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Invloedsgebied

Voor inrichtingen is het invloedsgebied gedefinieerd als de afstand waarop de kans dat een persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1% (de 1% letaliteitsgrens). Voor transportverbindingen geldt een vaste afstand van 200 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen plaats vinden dient de invloed van deze ontwikkeling op het groepsrisico te worden bepaald. Tevens dient gekeken te worden naar maatregelen om de gevolgen van een ongeval te beperken, bijvoorbeeld beschermende maatregelen, vluchtmogelijkheden. De brandweer dient bij dergelijke ontwikkelingen in de gelegenheid gesteld te worden hierover advies uit te brengen.

Naast de motivatie waarom de ontwikkeling toch op die plaats moet doorgaan, moet ook blijken dat afdoende maatregelen genomen zijn om de risico's te beperken dan wel de gevolgen van een ongeval zo veel als mogelijk te beperken. Op bouwplanniveau en bij het afgeven van de gebruiksvergunning van de brandweer kunnen hierover nadere eisen worden gesteld.

Transportverbindingen

Spoor

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200m van het spoortracé Breda-Roosendaal. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op het groepsrisico tengevolge van dit tracé.

Rijksweg

Het plangebied ligt op binnen een afstand van 200m van de Rijksweg A16. Om de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze transportverbindingen in beeld brengen is door TNO een risico-analyse uitgevoerd voor dit bestemmingsplan (rapportnummer: 2008-U_R0115/B, januari 2008). Uit dit onderzoek blijkt dat de 10^{-6} -contour van de A16 in de huidige situatie op circa 28 meter van de weg ligt.

In het plangebied ligt het navolgende wegvak 'B 39 knooppunt Princeville', aansluiting A58 - A16 richting afrit 17 Prinsenbeek. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Met betrekking tot dit wegvak is in de eindrapportage Basisnet Weg het volgende opgenomen:

- Veiligheidsafstand: de veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt voor wegvak B39 A16 33 meter en voor wegvak B39 knooppunt Princeville 16,5 meter. Dit betekent dat er binnen deze afstand geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Het plangebied is gelegen buiten deze afstanden.
- Plasbrandaandachtgebied: De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als

plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften. Langs wegvak knooppunt B 39 is een dergelijk aandachtgebied aanwezig. Het plangebied is gelegen buiten het plasbrandaandachtsgebied.

- Groepsrisico: in de eindrapportage Basisnet weg is voor wegvak B39 opgenomen dat het groepsrisico kleiner is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. In het concept Besluit transportroutes externe veiligheid is opgenomen dat gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het groepsrisico. Bij bouwplannen binnen deze afstand, die leiden tot een toename van het GR, moet het GR worden verantwoord. De huidige wijziging van het bestemmingsplan betekent een afname van kantoorcapaciteit. Dit betekent dat er, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, sprake is van positieve gevolgen voor het groepsrisico. Een verantwoording van groepsrisico wordt derhalve achterwege gelaten.

Gasleiding

Ten noorden van de locatie liggen twee aardgastransportleidingen, een 12 inch leiding (Z-520-01) en een 16 inch leiding (Z 527-01). Deze leidingen lopen grotendeels langs het voormalige spoortracé. In juni 2011 is de leiding Z-520-01 door de GasUnie buiten gebruik gesteld. Deze leiding wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten. De veiligheidsafstand (PR 10^{-6} per jaar) van de leiding Z-527-01 bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied van deze gasleiding bedraagt 170 m. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebieden van de leiding. Buiten de toetsingsafstand wordt de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar geacht.

Bedrijven

Ten oosten van de locatie bevindt zich op de locatie IABC 5325 een propaantank. In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) zijn veiligheidsafstanden voor propaantanks opgenomen die in acht genomen moeten worden. De afstand tussen het vulpunt van de tank / opstelplaats van de tankwagen en buiten de inrichting gelegen (beperkt) kwetsbare objecten dient minimaal 20 meter te zijn. Op de plankaart is de cirkel rond het vulpunt van deze tank weergegeven rekening houdend met de mogelijke plaatsing van de tankwagen. Indien er nieuwe ontwikkelingen binnen deze cirkel plaats vinden zal de situatie preciezer moeten worden bekeken.

Vooroverlegreactie Brandweer Midden- en West-Brabant

Voor zover de opmerkingen uit het advies van de brandweer betrekking hebben op ruimtelijk relevant aspecten zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal er nader ingegaan moeten worden op een Risico inventarisatie conform de Arbeidsomstandighedenwet, waarbij nadrukkelijk dient te worden gekeken naar de risico's binnen en buiten het gebouw. Tevens zal er in detail gekeken worden naar de planinvulling zowel rondom als binnenin het gebouw. Waar dit noodzakelijk is zal de brandweer nadere eisen stellen aan de ontsluiting, vluchtwegen, evacuatieplannen, waarschuwingssystemen, etc.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied maar voorziet niet in de toename van (beperkt) kwetsbare objecten. De huidige wijziging van het bestemmingsplan betekent een afname van kantoorcapaciteit. Dit betekent dat er, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, sprake is van positieve gevolgen voor het groepsrisico. Bovendien bevindt het plangebied zich niet binnen de veiligheidsafstand, niet binnen het plasbrandaandachtsgebied en niet binnen het invloedsgebieden van de nog in gebruik zijnde aardgastransportleiding. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de doelstelling van het bestemmingsplan en de motivatie om dit op te stellen. Om de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is dit bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

In Nederland zijn 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. Het bestemmingsplan Haagse Beemden is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden. Bij strijdigheid met de analoge versie, geldt de digitale versie. Het digitale bestemmingsplan is daarom het unieke bestemmingsplan.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied.

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 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 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 moet worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In dit plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen, de bestemming "Bedrijventerrein", de bestemming "Groen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hieronder worden deze bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijventerrein (artikel 3)

Het plangebied krijgt in zijn geheel de bestemming "Bedrijventerrein", waarbij de bebouwingseisen grotendeels overeenkomstig de eisen van de percelen ten oosten van het plangebied worden vastgesteld. Dit betekent dat binnen het plangebied bedrijven zoals opgenomen op de bedrijvenlijst in bijlage 1 bij de regels mogen worden gevestigd, voor zover zij vallen in de milieucategorie 2 en 3. De gronden mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van groen, parkeren, verkeer, water, nutsvoorzieningen en bouwwerken, mits deze voldoen aan de in de regels gestelde eisen.

Bestaande bedrijven mogen worden gehandhaafd. Zelfstandige kantoren en zelfstandige detailhandel zijn niet toegestaan evenals geluidzoneringsplichtige bedrijven, zoals genoemd in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrechten en risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

De nieuwe ontwikkelingen dienen zelf te voorzien in de wateropvang die noodzakelijke is als gevolg van deze ontwikkelingen. De inrichtingsplannen dienen hiertoe ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het waterschap en de gemeente.

Groen (artikel 4)

De gronden met de bestemming groen mogen gebruikt worden voor bermen, bomen, beplanting, water, nutsvoorzieningen en verhardingen.

Dubbelbestemming Waarde-archeologie (artikel 5)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch 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 omgevingsvergunning noodzakelijk.

Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – bevi' (artikel 9.1)

De zuidoostelijke hoek van het plan gebied ligt voor een klein deel binnen de externe veiligheidscontour rond het vulpunt van de propaantank op het naastgelegen perceel. Eventuele nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen binnen deze cirkel zullen vooraf in het kader van externe veiligheid moeten worden getoetst en zullen moeten voldoen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7.3 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan heeft betrekking op particulier terrein. Behalve de kosten voor het maken van dit bestemmingsplan zijn aan dit plan geen kosten verbonden waarop het kostenverhaal van toepassing is. Deze kosten zijn minder dan € 10.000,-. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. De plankosten zijn middels een legesnota op initiatiefnemer verhaald.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch;
- Waterschap Brabantse Delta, Breda;
- Brandweer Midden- en West Brabant, Afdeling Risicobeheersing.

Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant

Het plan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft een positief wateradvies. De opmerkingen in de reactie van het waterschap zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Brandweer Midden- en West Brabant, Afdeling Risicobeheersing.

Het advies van de brandweer richt zich op de risicobron A16 en omvat de volgende punten:

1. Het bebouwingsoppervlak kan worden vergroot tot 90% onder voorwaarden dat alle gebouwen altijd via twee wegen moeten kunnen worden bereikt met voertuigen van de Brandweer; *In de planregels is de voorwaarden gesteld dat vergroting van het bebouwingspercentage tot 90% enkel mogelijk is wanneer dit vanuit een oogpunt van de brandveiligheid aanvaardbaar is.*
2. Milieucategorie 2 en 3 kent ook Bevi c.q. Brzo bedrijven terwijl deze feitelijk niet gewenst zijn gelet op de afwijkingsregels. Wij adviseren u om het uitsluiten van deze Bevi en Brzo bedrijven expliciet en ondubbelzinnig op te nemen in de planregels; *De planregels sluiten de vestiging van bedrijven, genoemd in artikel 2 lid 1 Bevi expliciet uit. In artikel 2 lid 1 Bevi, wordt bepaald dat het Bevi van toepassing is op besluit betreffende het Brzo. Hiermee is reeds tegemoet gekomen aan de wens van de brandweer.*
3. Centrale afzetmogelijkheid van ventilatie- en aircosystemen voor de te bouwen kantoordeelen; *In een bestemmingsplan kunnen enkel ruimtelijke relevante aspecten worden geregeld. Bij nadere uitwerking van de bouwplannen in het traject omtrent de omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de centrale afzetmogelijkheid.*
4. Voor de wegen en de objecten de bereikbaarheid voor de hulpdiensten te borgen; *De feitelijke inrichting van een (bedrijfs)terrein kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft in dit kader geen (aanvullende) functie. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal de brandweer nadere eisen kunnen stellen aan de ontsluiting, vluchtwegen, evacuatieplannen, waarschuwingssystemen, etc.*
5. Het beschikbaar hebben van voldoende bluswater voor het bestrijden van de brandrisico's van het gehele plangebied; *Het beschikbaar hebben van voldoende bluswater is geen ruimtelijke relevant aspect, in een bestemmingsplan kan hierover dan ook niets geregeld worden.*
6. De zelfredzaamheid kan met behulp van de bedrijfshulpverleningsorganisatie van een inrichting worden voorbereid en beoefend. *Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal er nader ingegaan moeten worden op een Risico inventarisatie conform de Arbeidsomstandighedenwet, waarbij nadrukkelijk dient te worden gekeken naar de risico's binnen en buiten het gebouw.*
7. De berekeningen van TNO van 2008 zijn niet meer actueel. Aanbevolen wordt de Risicoanalyse te actualiseren. *Behalve naar de genoemde TNO berekening is er tevens gekeken naar de berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het Basisnet weg. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten de veiligheidsafstand ligt. Voor wat betreft het groepsrisico blijkt dat deze kleiner is dan 0,1 * de oriëntatiewaarde. Bovendien is er sprake van een afname ten opzichte van het*

vigerende bestemmingsplan vanwege een vermindering van kantoorcapaciteit. Er is dus geen aanleiding om de risicoanalyse te actualiseren.

8.2.2 Zienswijzen

Na de verwerking van het vooroverleg start, met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken), de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn geen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan ingebracht. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan vast te stellen.

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.