

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:

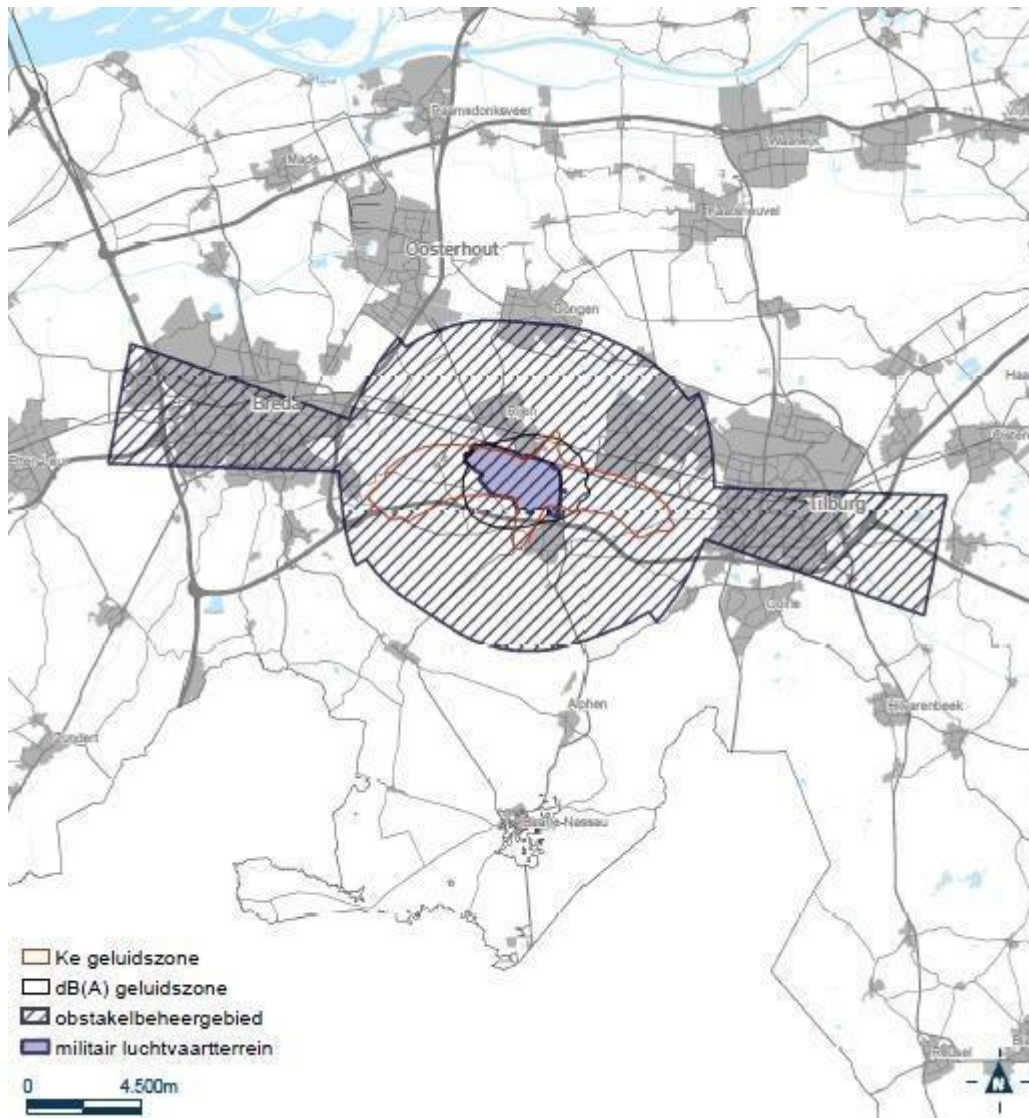
6. veiligheid op rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in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

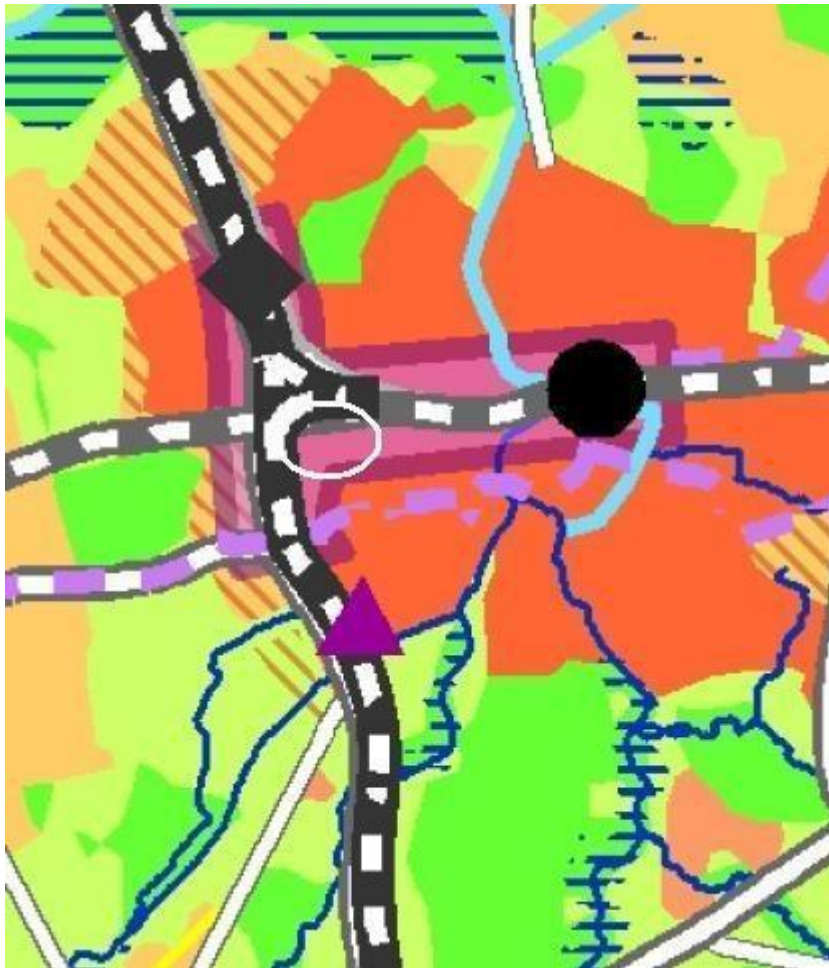
3.3 Provinciaal beleid

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.

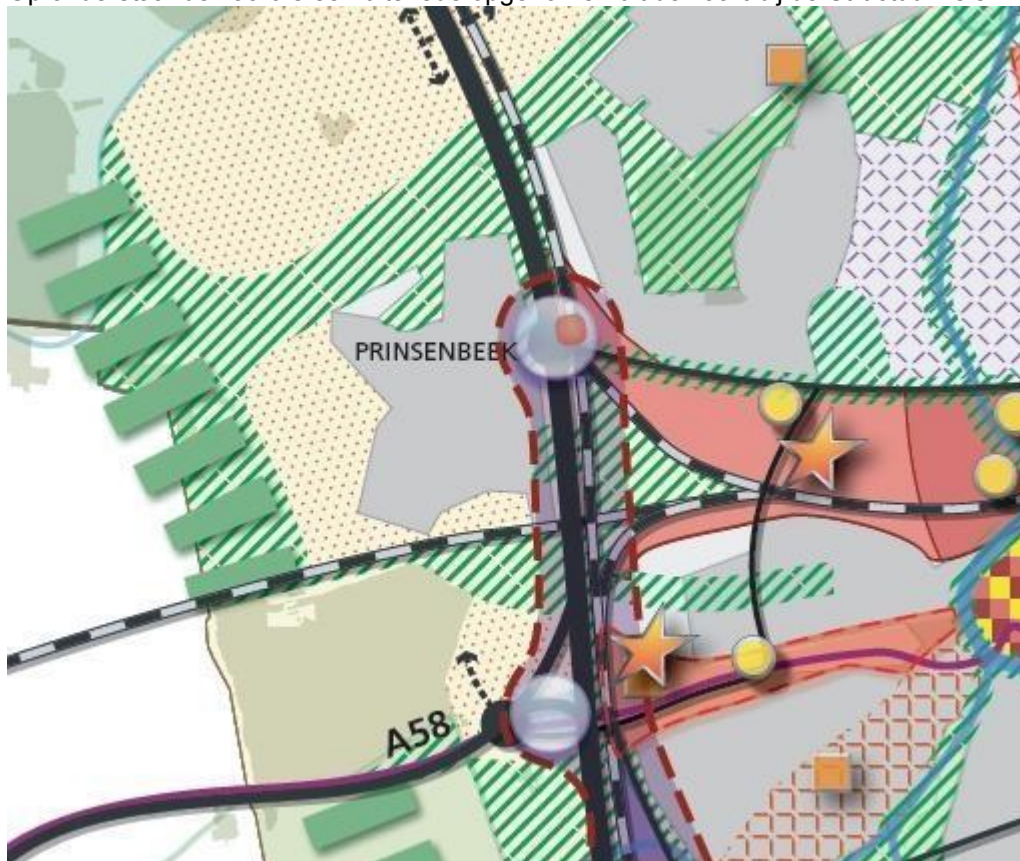
Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- 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: Prinseneek, Princeville 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.