



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Rithmeester Park'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Rithmeester Park' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013034001-0401 vast te stellen, een en ander overeenkomstig het concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde plan.
3. De provincie verzoeken akkoord te gaan met het onverwijld bekend maken van het vastgestelde bestemmingsplan.

Inleiding

Het plangebied Rithmeester Park kent een lange historie. In 2001 is het bestemmingsplan HSL/A16 vastgesteld, met een "uit te werken bestemming bedrijven". In 2007 is vervolgens een conceptontwerp bestemmingsplan opgesteld met bijbehorende grondexploitatie, welke echter nooit door de raad is vastgesteld. In 2011 is het Ruimtelijk Masterplan Dinalog Campus vastgesteld door de raad en is een conceptontwerp bestemmingsplan opgesteld om een dergelijke campus planologisch mogelijk te maken. In de zomer van 2012 is echter besloten om de Dinalog Campus niet meer op de locatie Rithmeester Park te situeren. De bestemmingsplanprocedure is niet doorgezet.

In de Structuurvisie Breda 2030 (vastgesteld op 26 september 2013) is aangegeven Rithmeester Park in ontwikkeling te nemen. Voor 2020 dient het bedrijventerrein Rithmeester Park gerealiseerd te worden als onderdeel van het "Werklandschap Rithmeester Park – 't Hout". In de Structuurvisie Breda 2030 zijn prioriteiten gesteld in de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen: eerst Rithmeester Park, daarna Rithmeester Park Zuid/'t Hout en Bavel Zuid. Dit zijn strategische reservelocaties geworden; pas te ontwikkelen indien de marktomstandigheden hier aanleiding toe geven, met inachtneming van de door de raad aangenomen motie hieromtrent.

Ter uitwerking van de Structuurvisie 2030 wordt Rithmeester Park in ontwikkeling genomen. De Gemeenteraad heeft op 30 januari 2014 kennis genomen van de Ontwikkelingsvisie – Realisatiestrategie Rithmeester Park. Daarbij heeft de Gemeenteraad de grondexploitatie voor het bedrijventerrein vastgesteld en ingestemd met spoedige uitwerking van het hoogwaardig gemengd scenario tot een bestemmingsplan.

Flexibel bestemmingsplan

Zoals ook is aangegeven in de "Ontwikkelingsvisie Rithmeester Park", is flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Rithmeester Park. Dat wil zeggen dat de mogelijkheid moet worden geboden in het bestemmingsplan zoveel mogelijk in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. De flexibiliteit is met name van belang ten aanzien van:

- Typologie van bedrijven;
- De grootte van de te vestigen bedrijven, zowel qua kaveloppervlakte als bebouwingshoogte;
- Faseerbaarheid van de verschillende gebiedsonderdelen;
- Snelheid van afgifte van omgevingsvergunningen om te kunnen bouwen.

Om aan dit uitgangspunt invulling te geven, zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan binnen het huidige wettelijke instrumentarium zo flexibel mogelijk gemaakt. Qua bouw mogelijkheden is bijvoorbeeld een ruim bouwvlak opgenomen en de infrastructuur ligt nog niet vast. Tevens zijn de gebruiksmogelijkheden ook flexibel. Binnen de maximaal toegestane milieucategorieën (maximaal milieucategorie 3.2) is in principe ieder bedrijf toegestaan. Zo zijn nieuwe bedrijfstypen, die niet op de bedrijvenlijst van de VNG zijn vermeld, ook mogelijk, mits ze binnen de maximaal toegestane milieucategorie passen.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bestemmingsplan 'Rithmeester Park' wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor realisatie van een modern bedrijventerrein.



Uitvoering van het besluit

Zie 'juridisch'

Argumenten

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Rithmeester Park heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2014. Er zijn twee zienswijzen ingediend door BOnDS en de Dorpsraad Princenhage; deze zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld en hieronder samengevat weergegeven. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

BOnDS

Samenvatting

BOnDS geeft aan dat de in het bestemmingsplan beschreven duurzaamheidsvisie hen aanspreekt en aansluit bij de ontwikkelingsvisie die zij zelf voor het plangebied hebben opgesteld. Er is echter een aantal punten die zij graag opgenomen zien worden in het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder volgt een opsomming.

1. Zonnepanelen en bebouwingspercentage

Naar de mening van BOnDS dienen installaties voor zonnepanelen aangemerkt te worden als elektriciteitsdistributiebedrijf, vallend in milieucategorie 2. Verzocht wordt zonnepanelen in het hele plangebied mogelijk te maken. Verder wordt verzocht het minimale bebouwingspercentage te wijzigen van 35% naar 50%.

Reactie

Het opwekken van stroom door middel van zonnepanelen of vergelijkbare activiteiten staan niet vermeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. In deze VNG brochure wordt ingegaan op de milieuaspecten geur, stof, bodem, geluid en externe veiligheid. Het opwekken van elektriciteit door middel van zonnepanelen cq zonnecollectoren valt niet onder een van de in de VNG-publicatie genoemde bedrijfsactiviteiten. Wij achten de milieubelasting vanwege het opwekken van elektriciteit door middel van zonnecollectoren vergelijkbaar met een categorie 1 bedrijf gelet op de aard en de invloed van de activiteit op de omgeving. Dit is mogelijk in het plangebied met de bestemming 'Gemengd' (ten noorden van de Bijloop). Zonnepanelen zijn als onderdeel van een bedrijf in het gehele plangebied toegestaan. Wat betreft het bebouwingspercentage is het doel om het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten. Dit is ook in lijn met het provinciale beleid. Het provinciale beleid heeft als uitgangspunt minimaal 30% van het bouwperceel te bebouwen. De planregels zijn hierop aangepast: het bebouwingspercentage is gewijzigd van minimaal 35% naar minimaal 30%. Deze wijziging is niet in lijn met de zienswijze, maar wel in lijn met een flexibel bestemmingsplan. Voor Rithmeester Park wordt een hoogwaardig modern gemengd bedrijventerrein nagestreefd, met gemiddeld een hoger bebouwingspercentage dan 35%. Gemiddeld betekent dat enkele bedrijven een lager bebouwingspercentage kunnen hebben (echter niet lager dan 30 %) en de meeste bedrijven (veel) hoger. De selectie van bedrijven met een hoog bebouwingspercentage zal de gemeente verrichten vanuit het lopende beleid en vanuit haar positie als grondeigenaar. Vanuit die laatste positie worden grondprijzen en uitgifte-regels opgesteld (een hogere grondprijs leidt doorgaans tot een hogere bebouwingsdichtheid). Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het bovenstaande aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Verkooppunt duurzame en alternatieve brandstoffen/energiebronnen

Verzocht wordt een verkooppunt van duurzame en alternatieve brandstoffen/energiebronnen, zoals waterstof, bio-gas en duurzaam opgewekte elektriciteit, toe te voegen. Tevens wordt gevraagd de opslag en levering van waterstof toe te staan.



Reactie

Voordat een verkooppunt voor brandstoffen wordt toegestaan, dient door de initiatiefnemer onderzocht en aangetoond te worden of dit qua externe veiligheidsrisico's wel is in te passen. Dat is niet gebeurd. Verder heeft de gemeente beleid voor motorbrandstoffenverkooppunten. Hierin is bepaald dat op basis van de huidige en toekomstige verhouding tussen vraag en aanbod er geen reden is om het aantal motorbrandstoffenverkooppunten (mbv) in Breda toe te laten nemen. Door de toenemende schaalvergroting van mbv's en de toename van het aantal onbemande stations neemt de omzetclaim per station toe. Voor meer mbv's ontbreekt distributieplanologische ruimte in de Gemeente Breda. Dat wil niet zeggen dat wij de verkoop en duurzame en alternatieve brandstoffen niet willen stimuleren. Vanwege de beperkte marktruimte voor traditionele brandstoffen wordt bij voorkeur gekozen voor één nieuw mbv met alleen schone brandstoffen op een geheel nieuwe locatie. De verkoop van traditionele brandstoffen is hier dan echter niet toegestaan. Als alternatief bij de beoordeling van de wenselijkheid van deze nieuwe vestiging, kan gedacht worden aan de uitbreiding van een bestaand mbv met een volledig pakket schone brandstoffen. Er is echter nog geen sprake van een concreet initiatief voor een verkooppunt voor duurzame brandstoffen. Mocht er in de toekomst een concreet initiatief zijn, dan kan, nadat via de zogenaamde intakeprocedure het college heeft besloten haar medewerking te verlenen aan realisatie van het plan, een omgevingsvergunning met afwijking worden verleend. Wat betreft het opslaan en leveren van waterstof aan bedrijven (dus geen detailhandel), kan worden opgemerkt dat dit is toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan, omdat dit als een bedrijfsactiviteit wordt aangemerkt.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het bovenstaande niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. *Windenergie*

Verzocht wordt het mogelijk te maken dat bovenop gebouwen windmolens van 5 meter geplaatst mogen worden. Behalve de lichtmasten en masten voor communicatieapparatuur zouden ook kleinere windmolens mogelijk gemaakt moeten worden.

Reactie

In het plangebied zijn windturbines ruimtelijk inpasbaar, al dan niet op het dak. De planregels (bouwregels, bouwwerken, geen gebouwen zijnde) zijn zodanig aangepast, dat windturbines tot max 5 meter op een dak geplaatst mogen worden, ongeacht de maximaal toegestane bouwhoogte van een gebouw en kleine windturbines tot een maximale hoogte van 30 meter.

Het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. *Bedrijvenlijst*

Verzocht wordt een tankstation voor alternatieve brandstoffen en een laadstation (voor oa elektrische voertuigen) toe te staan. Tevens zouden zelfstandige kantoren die een toegevoegde waarde hebben voor de duurzaamheidsvisie zich moeten kunnen vestigen op het bedrijventerrein.

Reactie

Zie reactie onder 2 wat betreft het verzoek om alternatieve brandstoffen.

Zelfstandige kantoren zijn alleen toegestaan binnen de gemengde bestemming, hier kan een beperkt aantal zelfstandige kantoren gerealiseerd worden. Binnen de bedrijventerreinbestemming zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan, uitgezonderd de zuidelijke strook van het plangebied. Dit sluit ook aan bij het vigerende Kantorenbeleid. Of een kantoor een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van de duurzaamheidsvisie is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan richt zich immers slechts op het planologische gebruik (de functie) van een gebouw en niet op de wijze waarop de energiehuishouding is georganiseerd. Het is bovendien ongewenst om onbeperkt kantoren toe te staan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5. *Energieneutraliteit*

BOnDS acht het noodzakelijk dat er eisen worden gesteld aan de te vestigen bedrijven om het duurzaamheidskarakter van het plangebied te waarborgen.



Reactie

De gemeente stimuleert en streeft ernaar dit ook te borgen in het bestemmingsplan. Indien regels hieromtrent worden opgenomen in het bestemmingsplan doorkruist dat de flexibiliteit van de planregels; het beperkt namelijk het gebruik van het plangebied. Een van de doelstellingen van het bestemmingsplan is juist flexibiliteit in de vestiging van bedrijfstypen. De planregels zijn daarom niet aangepast. In de toelichting van het bestemmingsplan is wel ingegaan op de aspecten duurzaamheid en energie (paragraaf 5.10 en 5.11) en het ambitieniveau van de gemeente Breda. Door IF Technology is bovendien in oktober 2014 een onderzoek uitgevoerd naar de kansen voor een koude-warmteopslagsysteem (KWO) in het plangebied. Belangrijke factoren voor het energieverbruik zijn het percentage van het perceel dat gebruikt wordt voor kantoorfuncties, en de grootte van het bedrijf dat zich vestigt. Uit het onderzoek blijkt dat KWO kansrijk is voor een groot aantal type bedrijven. Bovendien blijkt dat KWO uitstekend is in te passen in de ontwikkelstrategie van het plangebied, waarbij toch vooral individuele bedrijven een energievoorziening nodig hebben. Het bestemmingsplan is deels (toelichting) aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6. kennisborging en samenwerking

Verzocht wordt ruimte te bieden aan de ontwikkeling van kennisindustrie waarbij onderzoek, onderwijs en productie van duurzame en innovatieve duurzame producten een prominente plaats innemen.

Reactie

Het bestemmingsplan is flexibel en biedt voldoende mogelijkheden om de kennisindustrie te ontwikkelen. In het bestemmingsplan wordt aan de ontwikkeling van kennisindustrie niets in de weg gelegd. Het als verplichting opleggen gaat echter te ver, er is immers geen relevant planologisch effect op de omgeving. Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is beoordeeld en op de punten 3 en 5 (gedeeltelijk) gegrond bevonden en op de punten 1, 2, 4 en 6 ongegrond. Naar aanleiding van punt 3 en 5 is het bestemmingsplan aangepast.

Dorpsraad Princenhage

Samenvatting

De Dorpsraad is blij te constateren dat een aantal punten uit hun vooroverlegreactie zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Op de punten die naar hun mening onvoldoende zijn vertaald, wordt nader ingegaan. Hieronder volgt een opsomming.

1. Uitgifteregels in planregels

Verzocht wordt een koppeling te maken tussen de uitgifte van nieuwe kavels in Breda en de leegstaande bestaande bedrijfspanden en kavels; dit zou verankerd moeten worden in de planregels.

Reactie

In dit bestemmingsplan is gekozen voor flexibiliteit. Dat betekent dat in beginsel ieder bedrijf zich kan vestigen binnen het plangebied, mits het bedrijf qua milieuzonering maar past binnen de toegestane milieucategorie en het past binnen een hoogwaardig modern gemengd bedrijventerrein. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het bedrijventerrein is al onderbouwd in de Structuurvisie Breda 2030 en de Ontwikkelingsvisie Rithmeester Park (zie paragraaf 3.4 van de toelichting). De Ladder van duurzame verstedelijking wordt namelijk standaard toegepast bij het toekennen van nieuwe bestemmingen aan locaties in de stad. De Ladder kan niet gehanteerd worden bij de beoordeling of een individueel bedrijf 'recht' heeft om op Rithmeester Park te vestigen, dan wel naar een bestaande bedrijfslocatie moet worden verwezen.

De duurzaamheidsladder wordt namelijk standaard toegepast bij het toekennen van locaties aan nieuwe bedrijven in de stad. Eerst wordt gekeken of een bestaande locatie benut kan worden.

Voor Rithmeester Park wordt een hoogwaardig modern gemengd bedrijventerrein nagestreefd.

Grootschalige, meer laagwaardige bedrijven zullen niet worden ingepast. Deze selectie zal de gemeente verrichten vanuit het lopende beleid en vanuit haar positie als grondeigenaar. Vanuit die laatste positie worden uitgifteregels opgesteld.

Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.



2. *Parkeren*

Naar de mening van de Dorpsraad is de verkeersveiligheid en de huidige parkeerproblematiek aan de oostzijde van de Princenhagelaan onvoldoende gewaarborgd/opgelost in het bestemmingsplan.

Reactie

Dat er is sprake is van parkeerdruk aan de oostzijde van de Princenhagelaan is bekend. Dit probleem oplossen in het voorliggende bestemmingsplan is echter niet mogelijk; dit gebied maakt namelijk geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort is het echter wel planologisch-juridisch mogelijk gemaakt om langs de Princenhagelaan circa 35/40 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is een substantiële verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Deze gronden zijn echter niet in eigendom van de gemeente. Er wordt nog door de gemeente onderhandeld met Domeinen, eigenaar van de gronden langs de Princenhagelaan, over de aankoop van gronden. De gronden kan de gemeente vervolgens doorverkopen aan bedrijven, gevestigd aan de Princenhagelaan. Deze bedrijven kunnen dan zelf extra parkeerplaatsen realiseren langs de Princenhagelaan.

De parkeerdruk mag uiteraard niet groter worden door ontwikkeling van het plangebied. Binnen het plangebied is dan ook een zorgvuldige en integrale oplossing voor het parkeren gewaarborgd. Nieuw te vestigen bedrijven moeten op eigen terrein voldoen aan de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Het Besluit omgevingsrecht biedt per 1 november 2014 expliciet de mogelijkheid om in bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor bijvoorbeeld parkeren. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gronden enkel gebruikt mogen worden conform de bestemming als is voldaan aan de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda. De planregels (artikel 19, parkeren) zijn hierop aangepast. Bovendien is bij de inrichting van het openbaar gebied van het plangebied er rekening mee gehouden dat aan één zijde van de openbare weg in het plangebied parkeerplaatsen (langsparkeren) aangelegd kunnen worden..

De planregels (artikel 19) met betrekking tot parkeren in het bestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. *Fietspad Ambachtenlaan/Rithsestraat*

Verzocht wordt serieus te kijken naar de onveilige verkeerssituatie voor fietsers tussen de Ambachtenlaan en Princenhagelaan en mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Reactie

Er is door de afdeling mobiliteit van de gemeente serieus gekeken naar de verkeerssituatie tussen de Ambachtenlaan en Princenhagelaan. Desalniettemin wordt de huidige situatie gehandhaafd en deze "fietsroute" niet toegevoegd aan het plangebied. Indien het aantal autobewegingen op de Princenhagelaan als gevolg van de vestiging van bedrijven toeneemt (vergelijkbaar met het aantal bewegingen behorend bij 10.000 m² kantooroppervlak), zal het kruispunt Rithsestraat – Princenhagelaan worden gereconstrueerd. Hierbij kan een fietspad worden meegenomen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. *De parallelweg naast de Princenhagelaan wordt structureel gebruikt als sluiproute*

Indien de gemeente de onveilige verkeerssituatie niet kan meenemen in het bestemmingsplan, wordt verzocht een passende oplossing te vinden voor de situatie.

Reactie

De gemeente is bekend met het gebruik van de parallelweg als sluiproute. Op dit moment staat er bij de weg parallel aan de Princenhagelaan een verbodsbord voor autoverkeer. Het is dus een weg waar alleen langzaam verkeer gebruik van maakt. Er zijn recent tellingen uitgevoerd op de parallelweg. Hieruit is gebleken dat er gemiddeld 25 motorvoertuigen (waaronder ca 10 tractoren) per dag op de parallelweg rijden. Met aanvullende bebording zal de situatie voor de weggebruiker verduidelijkt worden met de verwachting dat het oneigenlijk gebruik af zal nemen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is beoordeeld en voor punt 2 deels gegrond bevonden wat betreft de planregels voor parkeren. Voor de overige punten is de zienswijze ongegrond.



Ambtshalve wijzigingen

Behalve tekstuele verbeteringen en wijzigingen in verband het verduidelijken van de leesbaarheid, is een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Deze zijn opgesomd in het raadsbesluit. Hieronder volgt een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen.

- Bij het opstellen van het inrichtingsplan is tevens gebleken dat het mitigatieplan, zoals dat was bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan niet geheel technisch en beheersmatig uitvoerbaar is. Bureau Ecoresult is verzocht het mitigatieplan te actualiseren en beter praktisch uitvoerbaar te maken. Paragraaf 5.5 is hierop aangepast. Tevens is het aangepaste en geactualiseerde mitigatieplan als bijlage 4 bij de toelichting toegevoegd.
- In de plantoelichting is in paragraaf 4.2 de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht en redactioneel gewijzigd. Door de ligging van de Rithsestraat en de Bijloop kan het plangebied in verschillende delen worden verdeeld. Aan ieder van die delen kan, gelet op de karakteristiek van de omgeving, een eigen thema worden gegeven wat betreft de bedrijfstypologie. De hoofdstructuur en de drie deelgebieden vormen de hoofdindeling voor het bedrijventerrein.
- Het beekdal van de Bijloop is bestemd als 'Natuur'. Hiermee is invulling gegeven aan de Verordening ruimte, waarin dit gebied als zoekgebied voor een ecologische verbindingszone is aangeduid. De aanduiding "wetgevingzone-zoekgebied voor ecologische verbindingszone" is daarom overbodig en kan komen te vervallen op de verbeelding; tevens zijn de bijbehorende planregels geschrapt.

Afwegingen

De zienswijzen en amtsshalve wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel geven de zienswijzen en amtsshalve wijzigingen deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat (ambtsshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien deze wijzigingen geen provinciale belangen raken, wordt de provincie verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

De raad heeft 30 januari 2014 kennis genomen van de Ontwikkelstrategie Rithmeester Park en de grondexploitatie voor Rithmeester Park vastgesteld (zie bestuursvoorstel 41762). Hiermee is de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan geborgd. De grondexploitatie is binnen de kaders van dit bestemmingsplan uit te voeren en het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde kaders van de realisatiestrategie (grondexploitatie). Een vastgesteld bestemmingsplan is voorwaarde voor de uitgifte van het bedrijventerrein. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de doorlooptijd van de procedure tot vaststelling.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals Provincie en het Waterschap, en de dorpsraad Princenhage over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juni tot en met 30 juli 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Hieraan voorafgaand zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een tevens een informatieavond gehouden. BOnDS, indiener van een zienswijze, heeft op verzoek zijn zienswijze mondeling toegelicht.



Communicatie vanaf nu

Na behandeling door het college van het raadsvoorstel, worden de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun zienswijzen. Zij worden er tevens op gewezen dat zij tijdens de raadscommissie Ruimte kunnen inspreken. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, www.overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Rithmeester Park
- Kopie zienswijzen



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijze van BOnDS op de punten 3 en 5 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en op de punten 1, 2, 4 en 6 ongegrond.
2. De zienswijze van de Dorpsraad Princenhage op punt 2 (parkeren) deels gegrond verklaren en voor de overige punten ongegrond.
3. Tot de volgende aanpassingen in de toelichting:
 - In paragraaf 4.2, Stedenbouwkundige opzet
In deze paragraaf is tekstueel een aantal wijzigingen in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd. Tevens is een aantal figuren/kaartjes vervangen.
 - In paragraaf 5.4, Water
In deze paragraaf is tekstueel een aantal wijzigingen doorgevoerd.
 - In paragraaf 5.5, Ecologie
De tekst in deze paragraaf is gewijzigd naar aanleiding van het geactualiseerde mitigatieplan.
 - In paragraaf 5.10, Duurzaamheid
In deze paragraaf tekst toegevoegd met betrekking tot hoe bedrijven in relatie tot duurzame ontwikkeling.
 - In paragraaf 5.11, Energie
In oktober 2014 is door IF Technology een onderzoek uitgevoerd naar de kansen voor een koude-warmteopslagsysteem (KWO) in het plangebied. Dit onderzoek is in deze paragraaf beschreven.
 - In paragraaf 6.3, Juridische planbeschrijving
Naar aanleiding van wijzigingen in de planregels is de juridische planbeschrijving hierop aangepast.
 - De Bijlagen 3 "Waterhuishoudingsplan bedrijventerrein Rithmeesterpark" en het 4 "Mitigatieplan vleermuizen Rithmeester Park/t Hout" zijn aangepast en vervangen. Bijlage 7, Energievisie, is vervangen door een onderzoek van IF Technology naar de kansen voor een koude-warmteopslagsysteem (KWO).
4. Tot de volgende aanpassingen in de planregels:
 - In artikel 1, onder 1.4, een begripsbepaling 'aanduidingsgrens' toevoegen.
 - In artikel 1, onder 1.6, begripsbepaling "atelier" schrappen
 - In artikel 1, onder 1.9 "bedrijfsmatige activiteit" schrappen.
 - In artikel 1, onder 1.32, een begripsbepaling "bouwperceelgrens" toevoegen.
 - In artikel 1, onder 1.39, een begripsbepaling "detailhandel" toevoegen.
 - In artikel 1, onder 1.40, "dienstverlening" de zinsnede "waaronder zijn begrepen kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen" schrappen.
 - In artikel 1, onder 1.26, een begripsbepaling "extensief recreatief medegebruik" toevoegen.
 - In artikel 1, onder 1.28, een begripsbepaling "gebouw" toevoegen.
 - In artikel 1, onder 1.42, een begripsbepaling "prostitutie" toevoegen.
 - In artikel 1, onder 1.45 een begripsbepaling "seksinrichting" toevoegen.
 - Artikel 2, lid 2.4:
Na de woorden "en met uitzondering van" toe te voegen "*windturbines tot een hoogte van maximaal 5 meter,*"
 - In artikel 2, lid 2.12, "de bouwregels" vervangen door "*het bepaalde ten aanzien van het bouwen*"
 - Artikel 3, lid 3.1, onderdeel d, "ter plaatse van de aanduiding 'groen' tevens voor groen" schrappen.



- Artikel 3, lid 3.2.1, onder a, en 4, lid, 4.2.1, onder a, "35%" vervangen door "30%".
- Artikel 3, lid 3.2.1, onder b, luidende:
"Ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' dient de bouwhoogte de minimale hoogte te hebben, zoals aangeduid, en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid."
vervangen door:
Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.
- Artikel 3, lid 3.2.2, onder b, "bruto vloeroppervlak" vervangen door "bedrijfsvloeroppervlak" en de volgende zinsnede: "met dien verstande dat in het gebouw verschillende kantoren zijn toegestaan." toevoegen.
- Artikel 3, lid 3.2.2, "perceelgrens" vervangen door "bouwperceelgrens".
- Artikel 3, lid 3.2.3, onderdeel b, "reclamemasten" te vervangen door "masten voor naamsbekendheid".
- Artikel 3, lid 3.2.3, onderdeel c, vervangen door:
"In afwijking van lid b, mag op bouwpercelen van meer dan 2 ha maximaal 1 mast voor naamsbekendheid worden opgericht met een hoogte van maximaal 25 meter."
- Artikel 3, lid 3.2.3, en 4, lid 4.2.3, een nieuw onderdeel toevoegen, luidende:
"De hoogte van een windturbine mag maximaal 30 meter bedragen."
- Artikel 3, lid 3.3, onder b, "Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dienen bomen, in de vorm van oude laanbeplanting, behouden te blijven." schrappen.
- In artikel 3, lid 3.5, na "minder" de woorden "invloed heeft op" toevoegen.
- Artikel 4, lid 4.1, onder f, "horeca in de categorie 2 en 3, met dien verstande dat maximaal 1 horecabedrijf is toegestaan" vervangen door:
"Maximaal 1 horecabedrijf behorende tot de categorieën 2 of 3."
- Artikel 4, lid 4.1, onder i, "ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens waterretentie"; schrappen.
- Artikel 4, lid 4.2.1, onder b, luidende:
"Ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' dient de bouwhoogte de minimale hoogte te hebben, zoals aangeduid, en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid."
vervangen door:
Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.
- Artikel 4, lid 4.2.2, "perceelgrens" vervangen door "bouwperceelgrens"
- Artikel 4, lid 4.2.2, "De minimum afstand van gebouwen tot een openbare weg bedraagt 5 meter."
Vervangen door
"In afwijking van onderdeel c, bedraagt de minimum afstand van gebouwen tot een openbare weg 5 meter."
- Artikel 4, lid 4.2.3, onderdeel b, vervangen door:
"In afwijking van lid a, mag op bouwpercelen van meer dan 2 ha maximaal 1 mast voor naamsbekendheid worden opgericht met een hoogte van maximaal 25 meter."
- In artikel 4, lid 4.4, na "minder" de woorden "invloed heeft op" toevoegen.
- In artikel 4, lid 4.4, onderdeel b "zelfstandige kantoren" schrappen
- In artikel 5, lid 5.2, onder 5.2.2, een onderdeel toevoegen:
c. De hoogte van geluidbeperkende voorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- Artikel 6, lid 6.3, onderdeel a3, en 8, lid 8.3, onderdeel a3:
Tussen "boomgroepen en struwelen" een komma plaatsen: "boomgroepen, struwelen".
- Artikel 6, lid 6.3, onderdeel b3, een onderdeel toevoegen, luidende:
"3. de aanleg van de ecologische verbindingzone betreffen."
- Artikel 9.2, leden 9.2.1 en 9.2.2, vervangen door
 - a. *In geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor die van de enkelbestemmingen en overige dubbelbestemmingen.*
 - b. *In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Leiding'.*
- Artikel 11 "Waterbergingsgebied" vervangen door "Waterberging".
- Artikel 14, onder b, onderdeel 2 schrappen: "het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast."
- Artikel 15, leden 15.2 "veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen-pr-contour", 15.4 "wetgevingzone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen" en 15.5 "wetgevingzone-zoekgebied voor ecologische verbindingzone" schrappen.



- In artikel 17 "het bevoegd gezag kan" vervangen door "Burgemeester en wethouders kunnen".
 - Artikel 19, lid 19.1, vervangen door onderstaande regels:
 - a. Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dienen, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
 - b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.
5. Tot de volgende aanpassingen in de verbeelding:
- a. De grenzen van het plangebied wijzigen in verband met het verkeerskundig ontwerp.
 - b. Een deel van de waterbestemming ter hoogte van de Rithsestraat wijzigen naar een groen- of verkeersbestemming.
 - c. Een deel van de verkeersbestemming ter hoogte van de Rithsestraat wijzigen naar een bedrijventerreinbestemming en groenbestemming.
 - d. De waterbestemming aan de zuidzijde van het plangebied vergroten.
 - e. De natuurbestemming wijzigen.
 - f. De aanduidingen 'wetgevingzone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', 'wetgevingzone-zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en wetgevingzone-vervoer gevaarlijke stoffen-pr-contour' schrappen.
 - g. De aanduiding 'groen' binnen de bedrijventerreinbestemming schrappen.
 - h. De aanduiding 'water' in de bestemming "Gemengd" schrappen.
 - i. De aanduiding 'wetgevingzone-vervoer gevaarlijke stoffen-gr-contour' verkleinen.
 - j. De waterbestemming in de noordpunt van het plangebied verkleinen en wijzigen naar de bestemming "Gemengd".
 - k. De aanduiding 'water' in de noordpunt van het plangebied binnen de bestemming 'Gemengd' schrappen.
 - l. De waterbestemming aan de oostzijde van het plangebied wijzigen.
 - m. De groenbestemming aan de westzijde van het plangebied verbreden.
 - n. De hoogteaanduidingen zijn gewijzigd: de "maximale bouwhoogte" is gewijzigd naar maximaal 16 meter, 30 meter en 40 meter.
6. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rithmeester Park (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013034001-0401) en met inachtneming van het gestelde onder 1 tot en met 5;
7. Voor het onder 6. genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen;
8. Na vaststelling van het onder 6. genoemde plan een verzoek om vervroegde publicatie in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 januari 2015

, voorzitter.

, griffier.