



Bestemmingsplan DE KROGTEN

Bestemmingsplan DE KROGTEN

BIJLAGE BIJ RAADSBSLUIT
Nr. 243/6

d.d. 25 NOV 2004

wg A. de Wit van
Herpen, raadsgriffier

ontwerp : juli 2004

vastgesteld door
de gemeenteraad

: d.d. 25-11-2004 bij besluit nr. 243/6

goedgekeurd door
gedeputeerde staten

: d.d.

bij besluit nr.

besluit ABRvS

: d.d.

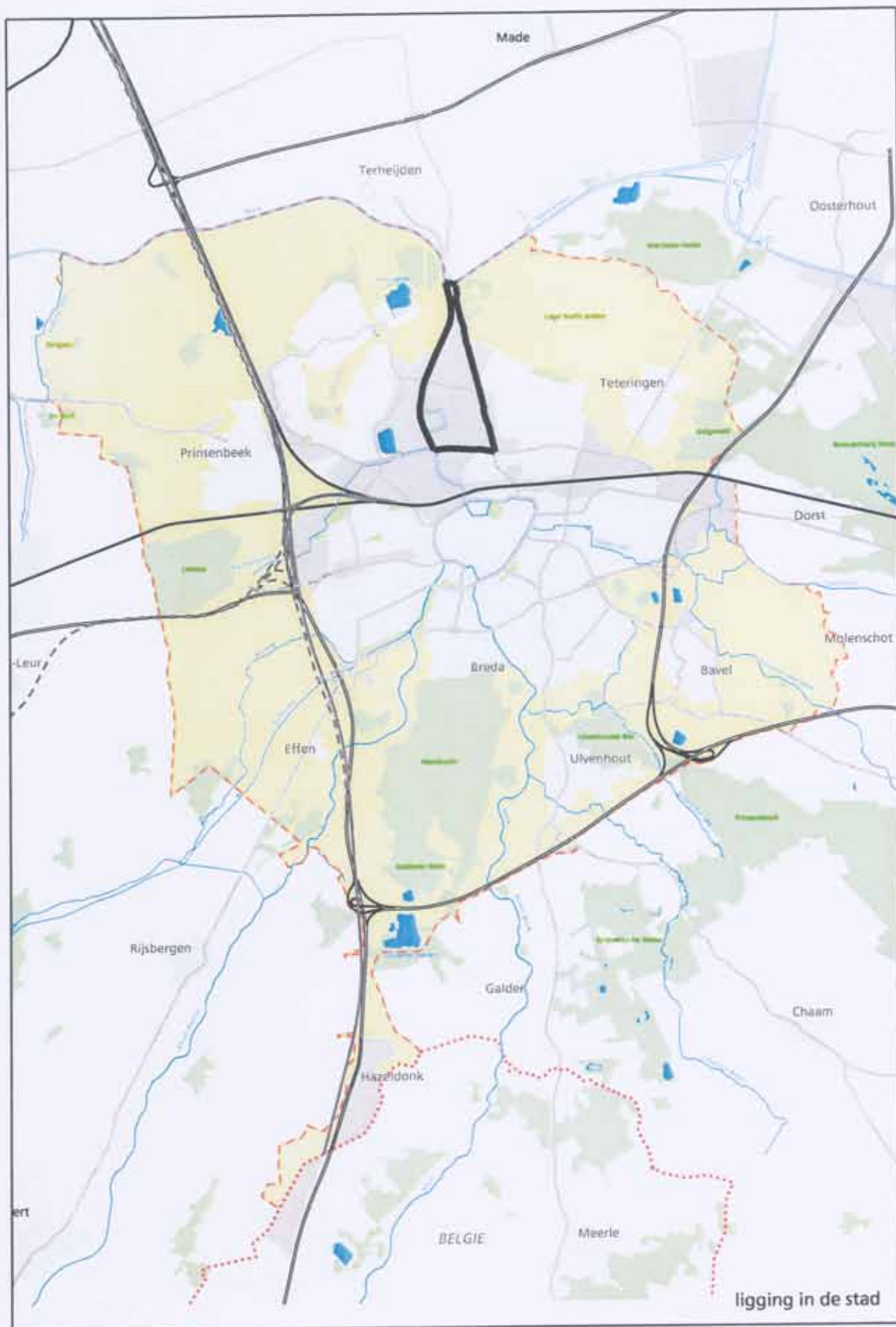
bij besluit nr.

Dit bestemmingsplan bestaat uit één deel, bevattende toelichting, voorschriften en plankaart.

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING.

1. Inleiding	blz.	3
1.1 Aanleiding		3
1.2 Doel van het Bestemmingsplan		3
1.3 Revitaliseringproces		3
1.4 Plangrenzen		5
1.5 Te vervangen bestemmingsplannen		7
2. Beschrijving van het plangebied.		9
2.1 Positionering		9
2.2 Typering plangebied.		9
3. Vigerend beleid bedrijfsterreinen.		11
3.1 Rijksbeleid		11
3.2 Provinciaal beleid.		11
3.3 Gemeentelijk beleid.		13
3.4 Ontwikkelingsvisie Krogten		14
3.5 Project duurzame ontwikkeling.		14
3.6 Buitenruimteplan.		15
3.7 Parkmanagement.		15
3.8 Intensief ruimtegebruik.		16
4. Het Plangebied.		19
4.1 De geo-morfologie, het landschap en de occupatie.		19
4.2 De ruimtelijke structuur.		19
4.3 Verkeersstructuur.		21
4.4 Ecologie en groenstructuur.		25
4.5 Detailhandel.		27
4.6 Recreatieve voorzieningen.		27
4.7 Archeologie.		27
4.8 Kabels en leidingen.		29
5. Milieuaspecten.		31
5.1 Inventarisatie milieuzonering aanwezige bedrijven.		31
5.2 Geluid		31
5.3 Bodem.		33
5.4 Externe veiligheid en calamiteiten		33
5.5 Duurzaamheid, Afval en Energie.		34
5.6 Water en riolering.		34
5.7 Ecostation / vuiloverslag.		35
6. Doelstellingen voor het bestemmingsplan Krogten.		36
7. Toelichting op het bestemmingsplan.		38
7.1 Gekozen planvorm.		38
7.2 Bestemmingen.		38
8. Economische uitvoerbaarheid.		40
9. Inspraak en vooroverleg.		41



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente is verantwoordelijk voor het ruimtelijke beleid op gemeentelijk niveau, waarbij de verschillende belangen in de stad worden afgewogen. Hiervoor worden bestemmingsplannen opgesteld, die na 10 jaar worden geactualiseerd aan de hand van de op dat moment bestaande situatie en inzichten in de ruimtelijke ordening en de te verwachten ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan De Krogten dateert van 1972, en is dus inmiddels zeer verouderd.

Een tweede aanleiding van dit bestemmingsplan is het streven naar een duurzame revitalisering van bedrijventerrein waarmee de gemeente Breda in 1993 is gestart. Het revitaliseringsproces is te beschouwen als een paraplu-begrip. Het biedt een kader voor verschillende afzonderlijke deelprojecten zoals intensivering van het ruimtegebruik, parkmanagement, et cetera. Het bestemmingsplan is zowel een zelfstandig product dat zich specifiek richt op het bouwen en gebruik van gronden en gebouwen, als een deelproduct van dit revitaliseringsproces.

In 1997 heeft er een gemeentegrenscorrectie plaatsgevonden, waardoor het noordelijke gebiedsdeel (de Spinola) boven de waterloop het Galoosche gat aan de Krogten / Breda is toegevoegd, (voormalig gebied van de gemeente Terheijden).

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is te komen tot een actualisering van de bestaande juridische regeling. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Tegelijkertijd biedt het de bedrijven, waar mogelijk, ook uitbreidingsmogelijkheden zodat de economische dynamiek in het gebied behouden blijft en wordt versterkt, dit kan o.a. door intensief om te gaan met het bedrijfsterrein. Dit kan op diverse manieren zoals door bebouwingsdichtheid, hoogten, personele dichtheid, Tevens is het bestemmingsplan erop gericht ontwikkelingen die in strijd zijn met gemeentelijke visies in het algemeen en met gemeentelijke visies gericht op dit gebied in het bijzonder, te weren. Vanuit de bedrijfsvereniging is er een klankbordgroep georganiseerd die hun visie voor het bedrijfsterrein heeft gegeven en waar rekening mee is gehouden in dit bestemmingsplan.

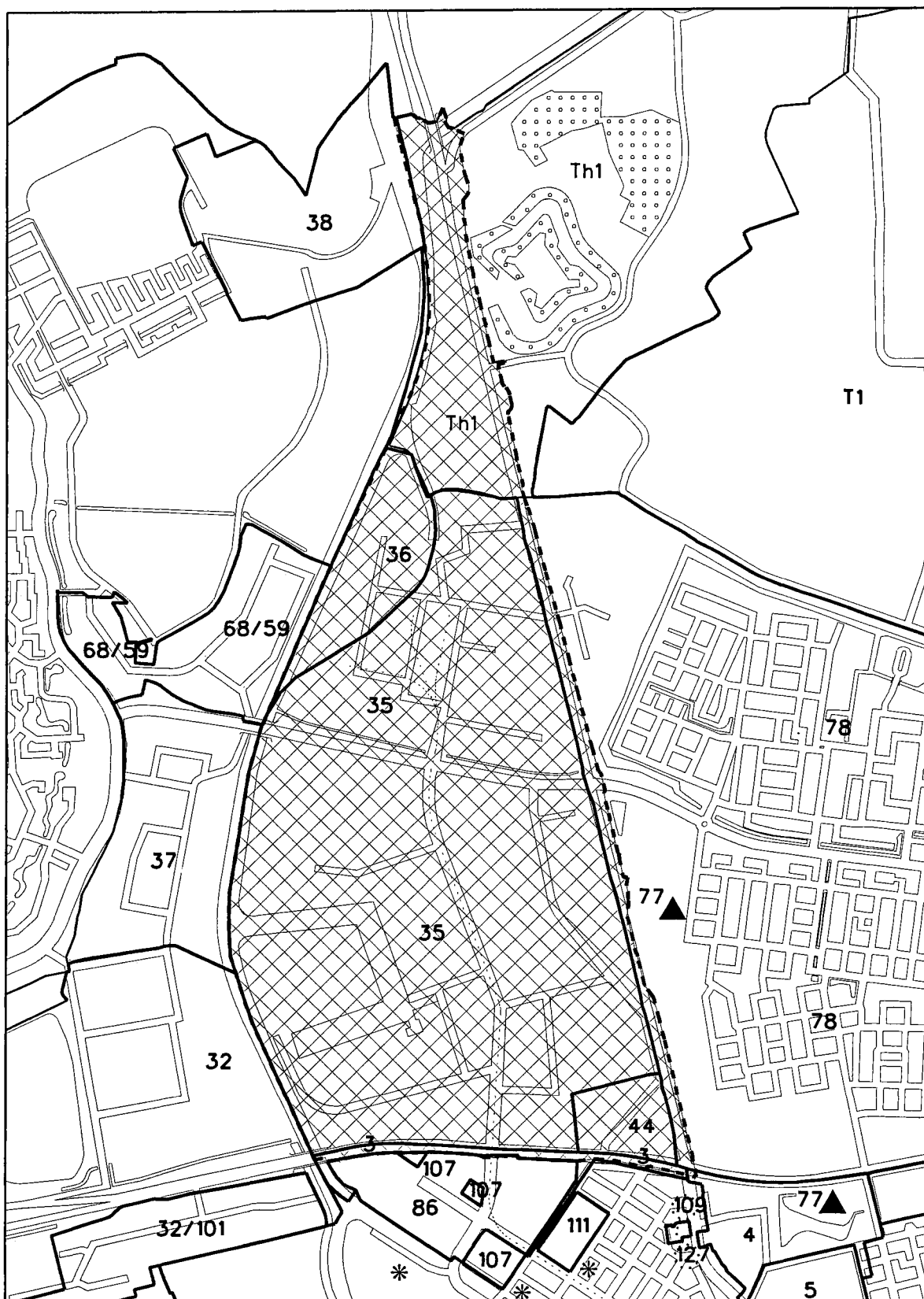
1.3 Revitaliseringsproces

In 1997 is door de Bedrijvenvereniging De Krogten, de Kamer van Koophandel, de gemeente Breda en de Provincie Noord-Brabant een intentieverklaring getekend om te komen tot de duurzame revitalisering van de Krogten. De gezamenlijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid wordt hierin vastgelegd.

Het doel van het proces is de kwaliteit van bedrijventerrein dusdanig te verbeteren, en vast te houden, dat een eigentijds bedrijventerrein met toekomstwaarde ontstaat. In 2001 is dit nader uitgewerkt en vastgelegd in de "Visie op hoofdlijnen Duurzaam de Krogten". Hierin wordt zowel een ruimtelijk als een functionele visie uiteengezet, als ook bepleit om een organisatiestructuur in het leven te roepen die het proces te structureren.

1.4 Plangrenzen

Het plangebied ligt ingeklemd binnen herkenbare lijnen en wordt begrensd door de Nieuwe Bredase Baan / Terheijdenseweg, door de Crogtijk / de Backer-en-Ruebweg en door de rivier de Mark.

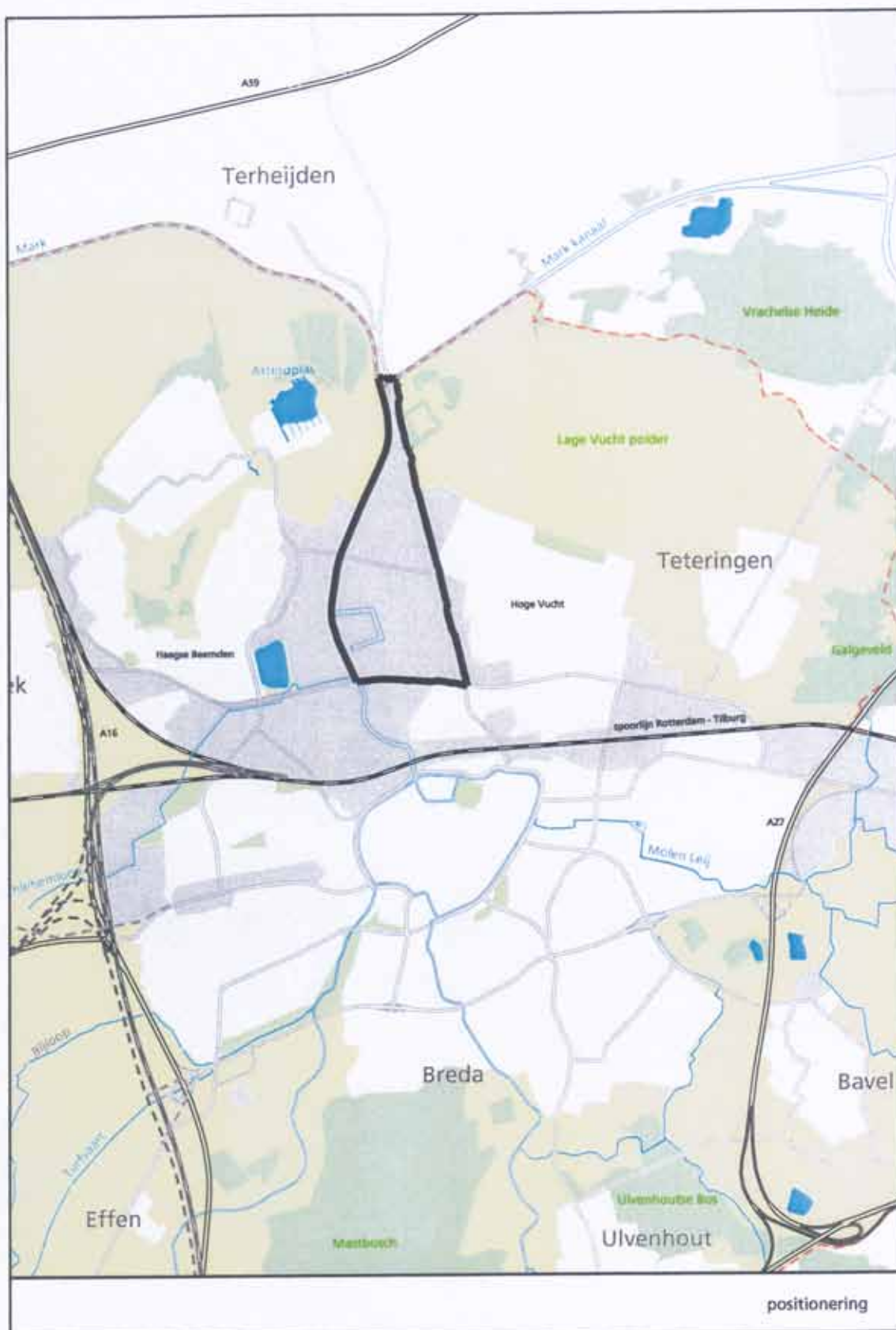


overzicht geldende bestemmingsplannen

1.5 Te vervangen bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan de Krogten vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Raad	goedgekeurd K. B.	
3	Krogten 1960 (gedeeltelijk)	02-11-60	07-06-61	n.v.t.
35	Krogten 1972	12-09-74	19-03-75	n.v.t.
44	Krogten 1972, partiële herziening 1976-1			
	Crogtelijk -Terheijdenseweg	13-11-76	02-08-78	n.v.t.
36	Krogten 1972 (gem. Prinsenbeek)	04-04-74	19-03-75	n.v.t.
78	Hoge Vucht (gedeeltelijk)	29-02-96	09-05-96	n.v.t.
Th1	Buitengebied Terheijden (gedeeltelijk)	23-01-84	12-03-85	n.v.t.



2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Positionering

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de stad. Het is gerealiseerd in de jaren 50, 60 en 70 van de vorige eeuw. De Krogten vormt een onderdeel van een groter complex van bedrijventerreinen. Dit totale bedrijventerreinencomplex strekt zich uit vanaf het historische stadshart tot aan het buitengebied aan de noordzijde van de stad. Lag het terrein van oorsprong aan de rand van de stad, door de explosieve verstedelijking in en na de jaren 60, is het terrein inmiddels ingekapseld binnen het stedelijke weefsel. Aan de oostzijde ligt het woongebied Hoge Vucht en aan de westzijde de Haagse Beemden. De spoorlijn Rotterdam - Tilburg deelt het stedelijke gebied in twee delen. Deze deling komt in grote lijnen overeen met de bodemgesteldheid; ten zuiden van de stad een beekdalenlandschap met een zandbodem en in het noorden een veenweidelandschap. De grens tussen deze twee landschapstypen verloopt grillig. Krogten ligt nog voor een belangrijk deel op een zandondergrond. De Krogten is gelegen aan belangrijke infrastructurele lijnen. Zoals de Noordelijke Rondweg die verbinding geeft met de A16 (E19) en de A27 (E311). Via de Terheijdenseweg is er een goede verbinding naar het noorden en de A59. De Konijnenberg en de Moerlaken verankeren het gebied stevig aan het stedelijke wegennet. Het gebied is eveneens gelegen aan ecologische structuren. De Mark en het beemdengebied ten noorden van de stad zijn daarvan de belangrijkste. Het gebied wordt doorsneden door kleinere, maar daardoor niet minder belangrijke, structuren.

2.2 Typering plangebied

Het terrein De Krogten biedt momenteel ruimte aan een grote verscheidenheid aan bedrijven. Deze verscheidenheid uit zich naar de omvang (zowel kleine als hele grote bedrijven), naar het type van de werkgelegenheid voor alle categorieën (van opslag tot kantoor), als naar de milieucategorie (zowel licht als zwaar). Het terrein heeft daardoor kenmerken waardoor van een Modern terrein en een Gemengd Plus Terrein gesproken kan worden (zie paragraaf 3.3). Het is een belangrijke vestigingsplaats voor bedrijven met milieucategorie tot en met 5. Dit zijn terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid, inclusief milieuhinderlijke, is toegestaan en waar vooral industriële productiebedrijven zijn gevestigd. Door deze mix en diversiteit aan bedrijven heeft dit bedrijfsterrein grote waarde voor de stad Breda. Het totale bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van circa 200 hectare en netto van circa 170 hectare. Het strekt zich (noord-zuid) uit over ruim drie kilometer en (oost-west) bijna een kilometer. In het noorden loopt het terrein taps toe. Het bedrijventerrein De Krogten vervult een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in Breda en West-Brabant. Er zijn circa 150 bedrijven gevestigd die werkgelegenheid bieden aan ruim 6.000 personen.

De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de Krogten worden bepaald door de verscheidenheid in ruimtelijke opbouw en in gebruik. Hoogwaardige delen worden afgewisseld met percelen en gebouwen met een mindere uitstraling. In het algemeen is de kwaliteit voor verbetering vatbaar. Het terrein wordt gestructureerd door de centraal gelegen Konijnenberg. Van hieruit voeren zijwegen (lus of doodlopend) naar de bedrijfsperven. Dwars hierop vormt de Moerlaken met zijn bovengrondse hoogspanningsleiding een deling in een noordelijk en zuidelijk terreindeel.

Gezien de betekenis van de stedelijke hoofdwegen Noordelijke Rondweg en Terheijdenseweg, is de bereikbaarheid van de afzonderlijke bedrijven hoofdzakelijk georganiseerd vanaf de Konijnenberg. Het plangebied heeft hierdoor vooral een introverte karakteristiek.

Ten noorden van de waterloop het Galooyse Gat, deze waterloop vormde tot 1997 de grens met de gemeente Terheijden, is mede door deze waterloop en de beperkte dieptemaat van het terrein (tussen de Mark en de Nieuwe Bredase Baan) een andere stedenbouwkundige opzet gehanteerd. De bedrijven langs de Nieuwe Bredase Baan ontsluiten hierop.

3. VIGEREND BELEID BEDRIJFSTERREINEN

3.1 Rijksbeleid

Door diverse ministeries zijn beleidsnota's opgesteld die betrekking hebben op ruimtelijke ordening, economie en infrastructuur.

5^{de} nota Ruimtelijke Ordening (ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu)

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

Het economisch beleid is erop gericht mogelijkheden voor economische ontwikkeling te creëren. Belangrijke invalshoeken zijn daarbij de bereikbaarheid van de bedrijven, de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen en de leefbaarheid.

Doordat het ruimtelijk beleid uitgaat van een ander stedenbouwkundig concept is ook het locatiebeleid niet langer uitsluitend gebaseerd op mobiliteitsoverwegingen. Het huidige locatiebeleid gaat uit van een zodanige vestiging van bedrijven dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de vitaliteit van het stedelijk netwerk en de steden en dorpen.

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

Nota ruimtelijk economisch beleid (ministerie van Economische Zaken)

Het ministerie onderkent dat er sprake is van een turbulente internationale omgeving waarin de economie vooral een netwerkeconomie is.

Het economisch netwerk bestaat in ruimtelijke zin uit knopen en assen. Het begrip economische corridors is hier van toepassing.

Het ministerie streeft vooral naar het creëren van een excellent vestigingsklimaat en dito werkgelegenheid. Belangrijk begrip is de internationale concurrentie. De ontwikkeling van de economie dient gelijk op te gaan met een goed beheer van de openbare ruimte en de natuur. Bovendien moet gestreefd worden naar beperking van milieubelastende missies.

Kernelementen van het beleid zijn:

- Zorgdragen voor voldoende ruimte, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Intensivering, hergebruik, vergroting van de duurzaamheid zijn hierbij centrale begrippen.
- Het economisch netwerk bestaat uit knopen en assen. Het beleid is erop gericht dit te versterken. Het ministerie voert enkele experimenten rond het begrip corridors.
- Essentieel is een goede bereikbaarheid van bedrijfsterrainen. Dit geldt zowel via de fysieke infrastructuur als via digitale netwerken.
- Het ministerie biedt gemeenten en provincies ruimte om beleid te ontwikkelen op basis van specifieke kenmerken van de regio.
- Als uitgangspunten voor het beleid zijn te noemen: flexibiliteit, maatwerk, samenhang tussen economisch- en ruimtelijk beleid, verkeersbeleid en milieubeleid.
- Duurzame Bedrijfsterrainen, Stadseconomiebudget

3.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk en economische beleid van de provincie Noord-Brabant is vormgegeven in een

aantal plannen en nota's Ze passeren hier kort de revue.

Streekplan 2002, Brabant in balans

Brabant heeft vele kwaliteiten, maar door de economische groei en de toegenomen welvaart neemt de druk op de ruimte sterk toe. Hierdoor treedt een verlies aan kwaliteit op.

In het Streekplan stelt de Provincie zich ten doel een balans te bereiken tussen economisch, ecologisch en sociaal-cultureel kapitaal.

De ruimtelijke structuur van Brabant wordt opgebouwd vanuit de zogenoemde "lagenbenadering". Als eerste laag wordt de ondergrond (de bodem, de beken, het landschap) benoemd. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De derde laag bestaat uit de bebouwing en het gebruik van de gronden (de occupatie).

Ten aanzien van de verstedelijking is de centrale gedachte in het provinciale beleid om het bestaande buitengebied zo veel mogelijk te vrijwaren van verdere verstedelijking. Een belangrijk principe hierbij is een zorgvuldig gebruik van de ruimte:

- Meer aandacht voor de onderste lagen
- Zuinig ruimtegebruik
- Concentratie van verstedelijking
- Zonering van het buitengebied
- Grensoverschrijdend denken en handelen

De behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen dient voor een groot deel te worden opgevangen op bestaande terreinen. Herstructurering van verouderde terreinen is daarvoor een belangrijk middel. Hierdoor kan het oppervlak bedrijfsterreinen groeien, zonder dat het landschap wordt aangetast (inverdiene).

Parkmanagement wordt hierbij gezien als belangrijk middel voor een efficiënt gebruik van de ruimte en ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit op het terrein.

Een ander belangrijk thema is de duurzame inrichting van het terrein. Dit dient vooral in samenhang met zorgvuldig ruimtegebruik te worden gezien. Hieronder wordt verstaan dat zuinig wordt omgegaan met de ruimte, dat de inrichting bijdraagt tot de milieudoelstellingen en dat er aandacht is voor de beeldkwaliteit en het beheer van het terrein.

Nota Provinciaal Beleid Bedrijventerreinen Op Maat

Het provinciaal beleid voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is verwoord in de Nota Provinciaal Beleid Bedrijventerreinenbeleid Op Maat. In deze nota is voor de stadsregio Breda (Breda - Oosterhout - Etten-Leur) een behoefteraming weergegeven voor de periode 1997-2014. Voor dit bestemmingsplan is de periode 1997-2004 relevant.

In de nota is het plangebied de Krogten opgenomen als zwaar industrieterrein en gemengd terrein. Deze indeling is gemaakt op basis van milieucategorieën.

Provinciale handreiking efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen

In de provinciale handreiking zijn mogelijkheden van efficiënt ruimtegebruik opgenomen die kansrijk zijn voor bedrijventerreinen om te komen tot duurzame bedrijventerreinen. De term efficiënt wordt gebruikt, omdat het geen absolute vermindering van het ruimtegebruik aangeeft, maar een doelmatigheidsstreven, om uiteindelijk op het gehele bedrijventerrein areaal meer te doen per m² grondoppervlak. In de handreiking is een groot aantal maatregelen genoemd die kunnen leiden tot efficiënt ruimtegebruik, zoals op het gebied van afstemming, herstructurering, aanleg, inrichting, uitgifte en beheer.

Handreiking ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen

Dit is een gezamenlijke notitie (2001) van de Provincie Noord-Brabant en de vijf grote steden.

Doel is het leveren van een praktische bijdrage aan de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit op

bedrijventerreinen. Er zijn drie, in elkaars verlengde liggende begrippen: 1) het idee hoe het moet worden gecreëerd, 2) de specialisatie die de vormgeving en inrichting aangeeft en ten slotte 3) het proces dat de integrale en breed gedragen samenwerking benadrukt.

In de notitie is zowel gezocht naar de elementen waaruit ruimtelijke kwaliteit bestaat, als naar de voorwaarden en doelen die ruimtelijke kwaliteiten verwezenlijken.

De notitie is ontstaan vanuit een onvrede met de huidige uitstraling van bedrijventerreinen (de dozen, de verrommeling, de achterkanten, et cetera). De notitie ademt de wens bedrijventerreinen weer een gewaardeerd onderdeel te laten zijn van het stedelijk gebied.

Waterhuishoudingsplan

De Mark en de oeverstroken van de Mark hebben n het waterhuishoudingsplan (en het Streekplan) van de provincie de functie van ecologische verbindingszone. Er is een vastgesteld plan van het Hoogheemraadschap, opgesteld in samenspraak met de gemeente Breda, voor de realisering van deze verbindingszone. De uitvoering is in 2003 gestart. De binnen het plangebied gelegen gronden hebben daartoe de bestemming "Waterhuishoudkundige Doeleinden" gekregen.

3.3 Gemeentelijk Beleid

Aan de steden, waaronder Breda, is in de nota Provinciaal Beleid Bedrijventerreinen Op Maat de ruimte gegeven om op basis van een strategische planningsmethodiek zelf de behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen op basis van de eigen economische dynamiek. In de stadsregio Breda vindt een verregaande regionale samenwerking plaats op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Een belangrijk onderdeel daarvan is de segmentering van bedrijventerreinen.

Voor de gemeente Breda is een specifieke rol weggelegd voor het accommoderen van bedrijven behorende tot het segment hoogwaardige en arbeidsintensieve industriële- en handelsactiviteiten. Op basis van deze uitgangspunten is in Breda het Actieprogramma Ruimte voor Economische Activiteiten opgesteld. Tegen deze achtergrond is voor Breda een vraagraming gemaakt voor werklocaties. Uit het aanbod, de vraag en de afweging blijkt, dat op korte termijn (tot 2005) van een tekort van ± 40 ha. word uitgegaan met een taakstellend scenario. Op de lange termijn (tot 2015) blijkt uitgaande van het taakstellend scenario een tekort van ± 300 ha.

Bedrijvigheid in Breda wordt niet willekeurig over terreinen verdeeld. Ieder terrein wordt ingedeeld naar een bepaald type. Zeehaventerreinen zijn niet relevant, zodat voor Breda vier typen bedrijventerreinen worden onderscheiden. Het gaat hierbij om:

- Gemengd plus terreinen: terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid inclusief milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegestaan (hindercategorie 3 tot en met 5). Op dit type terreinen zijn voornamelijk industriële, producerende bedrijven gevestigd. Het marktsegment bestaat met name uit (zware) industrie, energie en bouw.
- Modern gemengde terreinen: terreinen met hindercategorie 2 tot en met 4, bestemd voor alle soorten bedrijvigheid. Dit zijn eigenlijk de 'gewone' bedrijventerreinen waar diverse soorten bedrijvigheid op gehuisvest kunnen worden. Breda beschikt bijna uitsluitend over dit type bedrijventerrein. Zware milieuvervuilers zijn niet toegestaan op een modern gemengd terrein. Marktsegmenten voor dit soort terreinen zijn met name industrie, bouw, groothandel, transport en diensten. Vooral aan dit soort bedrijventerreinen blijkt op lange termijn een groot tekort.
- Transport- en distributierreinen: terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport- en distributierreinen en groothandelsbedrijven of distributie-activiteiten van productiebedrijven (hindercategorie 2 tot en met 4). Ook aan bedrijventerreinen in deze categorie blijkt op de lange termijn een aanzienlijk tekort.
- Bedrijvenparken: terreinen die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige (productie- en/of R&D) activiteiten of bedrijven die een (zeer) representatieve uitstraling be-

hoeven (hindercategorie 2 tot en met 3). Het gaat hierbij om bedrijvigheid die in een parkachtige omgeving is gehuisvest. Het marktsegment bestaat vooral uit productie (lichte industrie), groothandel en (zakelijke) diensten.

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

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

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

3.4 Ontwikkelingsvisie Krogten

In 1993 is door de gemeente Breda gestart met een revitaliseringsproject, waarbij in eerste instantie de nadruk is gelegd op de herinrichting van wegen en de opzet van een aantal collectieve voorzieningen. Inmiddels is er een vervolg gegeven aan de duurzame revitalisering door een actieve bedrijvenvereniging Krogten, de gemeente, de provincie en de Kamer van Koophandel. Het project is gericht op het behouden en stimuleren van de economische functies en ontwikkeling, in combinatie met een afname van de milieubelasting. Een belangrijk element daarbij is intensief ruimtegebruik.

Op basis van een plan van aanpak voor de revitalisatie van het bedrijventerrein is een ontwikkelingsvisie voor Krogten gemaakt.

De ontwikkelingsvisie voor Krogten kent qua ambitie drie pijlers:

- Kwalitatief wordt gestreefd naar het verbeteren van de stedelijke kwaliteit voor met name het noordelijke stadsdeel van Breda, inclusief Krogten;
- Verbeteren van de kwantitatieve benutting van de beschikbare ruimte;
- Bijdrage aan de realisering van duurzame ontwikkeling door de aanpak van collectieve processen.

In de ontwikkelingsvisie worden onder meer de volgende knelpunten op Krogten onderkend:

- Diversiteit in milieucategorie, maat, schaal, verschijningsvorm van bebouwing en in oriëntatie;
- Aanverwante (recreatieve) functies willen zich vestigen, zoals fitnesscentra, sportscholen, para medische beroepen en facilitaire diensten

- Detailhandel is nadrukkelijk aanwezig;
- Tijdelijke vuiloverslagstation geeft overlast door haar omvang geur, en ontsluiting.
- Bedrijfswoningen beperken de activiteiten van hindergevoelige functies.

3.5 Project duurzame ontwikkeling

Vanaf 1996 is het Convenant Duurzame Revitalisering de Krogten in werking getreden. Dit convenant is gesloten tussen de bedrijfsvereniging de Krogten, de Kamer van Koophandel, de Gemeente Breda en de Provincie Noord-Brabant.

Voor dit project gelden de volgende doelen:

- Het verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de Krogten. De moderne eisen ten aanzien van infrastructuur, ruimtegebruik en milieu vormen de leidraad voor de verbetering;
- Het verminderen van de milieudruk door middel van het realiseren van duurzaamheid, besparen op het gebruik van energie, water en grondstoffen en beperken van de uitstoot van afvalwater en emissies naar lucht en bodem;
- Het scheppen van nieuwe economische ontwikkelingsmogelijkheden, intensief ruimtegebruik;
- In stand houden van de economische en ecologische betekenis van het gebied.

3.6 Buitenruimteplan

In juni 1998 is door de gemeenteraad het Buitenruimteplan vastgesteld. Binnen het kader van dit plan vindt een gebiedsgerichte uitwerking van het beheer plaats in gebiedsplannen. In deze plannen wordt in nauwe samenwerking met belanghebbenden en betrokkenen een meerjarenvisie voor het beheer van de betreffende gebieden gegeven. Deze visie wordt verder geconcretiseerd in jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's.

Voor het beheer van de Bredase bedrijventerreinen is het Gebiedstypeplan Bedrijventerrein 2001 opgesteld. Dit is voor de Krogten nader uitgewerkt in het gebiedsplan Krogten. Hierin is bepaald dat op de Krogten het reguliere beheer voor bedrijventerreinen in de klassen gemengd plus wordt gevoerd. Pleksgewijs kan, in aanvulling op dit reguliere beheer, wat meer aandacht worden besteed aan de uitstraling van het gebied. Deze extra aandacht komt met name tot uitdrukking in hogere frequenties van groenonderhoud en reiniging.

3.7 Parkmanagement

"Bedrijventerreinen verraden vaak een soort cowboymentaliteit. Ooit ingericht en daarna nauwelijks onderhouden. Bedrijven strijken er als los zand neer. Maar er is een kentering zichtbaar. De laatste jaren is er meer aandacht voor de kansen die samenwerking kan bieden". (Parkmanagement, kwaliteit wint terrein, Ministerie van Economische Zaken, maart 2002).

Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van het bedrijventerrein af te stemmen op de wensen van de betrokken ondernemers en beheerders en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden. Parkmanagement is geen toverwoord en het is evenmin een blauwdruk voor succes. Het is een wederzijds erkennen dat er in gezamenlijkheid een meerwaarde kan ontstaan die voor ieder afzonderlijk voordelen biedt. Het vereist bovendien een constante inspanning.

Aspecten van parkmanagement:

Het parkmanagement is vooral een kwaliteitsmanagement. Het richt zich op een aantal kwaliteitsaspecten. In het bijzonder zijn te noemen de vorm en inrichting van de openbare ruimte en de aanwezige bebouwing, de aanwezigheid van diensten en voorzieningen voor bedrijven en

werknemers en ten slotte het beheer van openbare en private eigendommen.

Stappen:

In het proces is grofweg een aantal stappen te onderscheiden die essentieel zijn voor de continuïteit van het proces. Wel geldt de opmerking dat plaatselijke omstandigheden aanpassingen in dit stappenschema noodzakelijk kunnen maken.

Allereerst moeten partijen zich bewust worden dat een gezamenlijk optreden een meerwaarde kan bieden. Op basis van een inventarisatie van wensen kan dan een pakket van maatregelen worden samengesteld. Als helder is wat er gedaan moet worden, kan een organisatorische en financiële opzet worden gemaakt. Naast deze vaak fysieke ingrepen, dient een organisatie te worden opgebouwd die zich op dienstverlening en facilitaire zaken richt. Deze organisatie kan als centraal orgaan functioneren voor contacten naar afnemers en aanbieders. Ten slotte dienen afspraken te worden vastgelegd over de continuïteit van het toekomstig beheer en exploitatie.

Parkmanagement op de Krogten:

Het bedrijventerrein Krogten kende een neerwaartse spiraal. Door de bedrijven is daarom in 1993 het initiatief genomen tot de oprichting van een bedrijvenvereniging. Dit viel ongeveer samen met plannen van de gemeente tot herinrichting van de openbare ruimte, in het bijzonder de Konijnenberg.

De contacten over de reconstructie van de Konijnenberg leidden tot een besef dat gezamenlijk optreden voor alle partijen voordelen bood. In 1997 is dit bevestigd in een Intentieovereenkomst tussen de Bedrijfsvereniging de Krogten, de Kamer van Koophandel en de Gemeente Breda.

Het parkmanagement heeft diverse concrete successen weten te boeken. Te noemen zijn de verbetering van de bewegwijzering, het collectief afvalmanagement en het serviceteam bedrijven. De bijdrage in de reconstructie van de openbare ruimte en bij bouwprojecten is bijzonder waardevol gebleken.

3.8 Intensief ruimtegebruik

Ruimte in Nederland is schaars en wordt steeds schaarser. Het is noodzakelijk zo efficiënt mogelijk met grond om te gaan. Een van de mogelijkheden is om bedrijfsterreinen zo intensief mogelijk te gebruiken. Intensief is een relatief begrip, (o.a. tijd, bebouwing, mensen), het heeft geen absolute normstelling. Het beleid is er op gericht per bedrijf en per locatie te streven naar een efficiënt mogelijk gebruik van de beschikbare grond dit alles binnen de grenzen van leefbaarheid en bereikbaarheid.

Parameters

De mate van intensiteit is met name afhankelijk van het type bedrijvigheid. Naar mate een bedrijf industriëler van karakter is, is er vaak een lagere mate van intensiteit. Heeft een bedrijf vooral een kantoor karakteristiek, dan kan een hoge mate van intensiteit worden bereikt. Belangrijke component hierbij is bijvoorbeeld het belang dat vrachtauto's in de bedrijfsvoering innemen. Ook de omvang van het bedrijf is cruciaal voor de mate waarin kostbare voorzieningen kunnen worden gerealiseerd (denk aan ondergronds parkeren of stapelsystemen in veemhuizen). Ook de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan bijdragen aan de mate van intensief ruimtegebruik. Wordt er een parkachtige omgeving gewenst of juist een hoogstedelijke ambiance. De mate waarin de verkaveling efficiënt is opgezet kan leiden tot grote verschillen in ruimtegebruik. Gezien deze verschillen, kan beter gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij wordt gestreefd naar de maximale intensiteit van de grond gezien het specifieke bedrijf in de specifieke locatie.

Succesfactoren

Traditioneel wordt een bedrijventerrein op individuele basis ontwikkeld: ieder perceel staat op zichzelf en wordt afzonderlijk beoordeeld. De kracht van intensief ruimtegebruik ligt in het collectieve optreden van de diverse ondernemers. De gemeentelijke overheid is door haar organisatie en haar taak niet het meest geëigende orgaan om hierin een belangrijke leidende rol te spelen. De gemeente kan daartegen juist wel een stimulerende en steunende rol spelen door voorwaarden te scheppen.

Essentieel is de aanwezigheid van een overkoepelde organisatie. Deze organisatie kan de diverse individuele ontwikkelingen met elkaar in verband brengen. Ze kan tevens andere beheersmatige taken organiseren, zoals groenonderhoud, afvalmanagement, beveiliging, etc. Indien deze organisatie financieel krachtig genoeg is, kunnen tevens kostbare voorzieningen (bijvoorbeeld een parkeergarage) vooruitlopend op de uitgifte worden gerealiseerd. Ook een zogenoemd facility-point kan door deze organisatie geëxploiteerd worden. Een facility-point is een voorzieningencentrum, dat algemeen ondersteunende diensten aan de bedrijven biedt. Gedacht moet worden aan diensten die niet door de individuele bedrijven afzonderlijk opgebracht kunnen worden, zoals kinderopvang. Dit centrum is ook het logische punt voor de huisvesting van de beveiligingsdiensten of voor de bedrijvenvereniging. Zaken zoals copieer-services en detailhandel worden ook vaak genoemd in het kader van een facility-point. Dit zijn echter commerciële activiteiten die elders op het terrein gevestigd zijn of kunnen worden.

Intensief ruimtegebruik in de Krogten

Krogten is een bestaand terrein. Eventuele intensivering van percelen is daarmee direct afhankelijk van de individuele aanvrager. De mogelijkheden zijn daardoor beperkt. Slechts indien de projectomvang een zekere kritische ondergrens te boven gaat, ontstaan mogelijkheden. Voorbeelden daarvan zijn de ontwikkeling die gestart wordt rond de realisatie van het Eco-centrum aan het Hazepad en de herontwikkeling rond de Krouwelaar-haven die momenteel een aanvang neemt.

Intensief ruimtegebruik kan haaks staan op de ecologische waarden die op Krogten aanwezig zijn. Vooral de struweelbeplanting op de achterpercelen en op de braakliggende percelen, wordt door intensivering van het terrein bedreigd. Intensivering van het grondgebruik door het hoger bouwen van de bebouwing heeft niet of nauwelijks invloed op deze struwelen.

Het bestemmingsplan gaat daarom selectief in op intensiveringsmogelijkheden. De wens tot intensiveren wordt nadrukkelijk in relatie gezien met de ecologische belangen en de stedenbouwkundige karakteristiek. Zo heeft bijvoorbeeld het bosje op de hoek Konijnenberg – Moerlaan niet langer een bedrijfsbestemming, maar wordt de huidige ecologische waarde beschermd.

Het bestemmingsplan geeft goede mogelijkheden om, binnen de in Breda gebruikelijke methode, te komen tot intensief ruimtegebruik. Hiervoor zijn de maximaal toelaatbare bouwhoogte, de bebouwingspercentages en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, gericht op het zo intensief mogelijk benutten van het perceel. Hierbij wordt wel de voorwaarde gehanteerd dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te zijn gelegen.

De aanwezigheid van diverse belemmeringszones, zoals hoogspanningsleidingen en gastransportleidingen, beperkt eveneens de mogelijkheden tot intensivering.

4. HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante aspecten van het terrein Krogten aan de orde gesteld.

4.1 De geo-morfologie, het landschap en de occupatie

Het plangebied ligt op de grens van twee landschapstypen. In het zuiden ligt het beekdalenlandschap en in het noorden het veenweidegebied. Deze grens is niet recht en eenduidig, maar grillig en diffuus. De rivier Mark ligt ingebed tussen hogere zandruggen. In het plangebied zelf zijn dat eerder zandbulten dan ruggen.

Het landschap was direct gerelateerd aan deze ondergrond (bij de ontwikkeling van het terrein is dit oorspronkelijke landschap immers onder een opgebrachte zandlaag verdwenen). Het bestond hoofdzakelijk uit weiden, terwijl de drogere zandverhogingen geschikt waren voor ander gebruik zoals landbouwgrond. De Lage Vucht-polder is een restant van dit oorspronkelijke landschap.

Het gebied is al eeuwen in gebruik. De zandbulten leenden zich voor specifiek gebruik, zoals het Speelhuis en schansen uit de 80-jarige oorlog. Tussen deze bulten ligt een route (de oude Baan) van Breda via Terheijden naar Holland. Medio 1860 is de Terheijdenseweg, die onafhankelijk van de geo-morfologische situatie, aangelegd. In de jaren '60 van de vorige eeuw is de Mark genormaliseerd en is er een eind gekomen aan de regelmatig voorkomende overstromingen. De afgesneden Mark-arm ter plaatse van het Galooyse Gat is nog een restant van het oorspronkelijke tracé van de Mark. Het terrein is, in hoofdzaak, in de periode tussen 1950 en 1970 ontwikkeld ten behoeve van bedrijfsterrain.

4.2 De ruimtelijke structuur

Krogten vormt een onderdeel van een veel groter complex van bedrijfsterrainen aan de noordzijde van de stad. Alle terreinen zijn in de loop der tijd afzonderlijk ontwikkeld en kennen hun eigen karakteristiek.

Krogten ligt als het ware ingeklemd tussen de rivier Mark, de Noordelijke Rondweg en de Terheijdenseweg. Het is een 'zuiver' bedrijventerrein, andere functies zijn nauwelijks aanwezig.

De Konijnenberg fungeert als een centrale as, van waaruit het gehele terrein ontsloten is en die richting geeft aan de verkaveling. De Konijnenberg heeft een royaal profiel; een dubbele rijbaan met in de middenberm bomen. Het is een laan met, in potentie, allure. Het noordelijk deel van Krogten heeft, door een te geringe terreinbreedte, geen centrale as. Hier is de structuur direct op de Terheijdenseweg en de Mark gericht.

De Noordelijke Rondweg en de Terheijdenseweg zijn begeleid door bedrijfsbebouwing, die zich naar deze straten richten. Deze bedrijfsbebouwing heeft slechts in een enkel geval een architectonische uitstraling die zich verhoudt tot het stedelijk karakter van deze twee hoofdwegen.

De Moerlaken deelt Krogten in twee delen. De ruimtelijke kwaliteit van deze straat is beperkt. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoogspanningleidingen die het profiel erg breed maken en door het ontbreken van begeleidende bebouwing.

De Oude Baan is een restant van het vroegere landschap en heeft momenteel geen verkeerskundige of ruimtelijk betekenis meer.

De percelen op het bedrijfsterrain variëren in grootte van 1000 m² tot 60.000 m². Een ordening van de kavels is nauwelijks aan te geven. Rond de Krouwelaar haven is een concentratie met grotere kavels, maar daartussen liggen ook kleinere. Rond het Galooyse Gat liggen veel kleine percelen, terwijl er ook grote liggen. De verdeling van de percelen over het gehele terrein is daardoor willekeurig te noemen.



Het bebouwde deel van het perceel varieert eveneens. Enkele percelen zijn volledig bebouwd, terwijl er ook extensief benutte percelen zijn. In het licht van de intensivering van het ruimtegebruik ligt het voor de hand te streven naar verdichting. Echter, dit is sterk afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar. De organisatie / logistiek op de kavel is eveneens divers. In sommige gevallen ligt de bedrijfshal aan de achterzijde en ligt het kantoordeel aan de straatzijde, terwijl in andere situaties de bedrijfshal aan de straatzijde is gelegen.

De bedrijfsbebouwing op het perceel bestaat veelal uit een bedrijfshal en een bijbehorend kantoor in 1 of 2 lagen. De vorm en de omvang van de bebouwing (de korrel) is eveneens divers. De omvang van de panden varieert van groot tot klein. Er is ook variatie in de plaats van het kantoor en de productiehal; soms in één volume geïntegreerd soms in afzonderlijke gebouwen. Hiermee samenhangend is ook de uitstraling van de panden verschillend; van een kantooruitstraling tot een beeld dat gedomineerd wordt door een grote roldeur. De beeldkwaliteit zoals die in het in het beleid rond bedrijventerreinen wordt gewenst, is nauwelijks aanwezig.

De buitenruimte is veelal verhard en wordt gebruikt voor buitenopslag en parkeren. Voor die gevallen waar de buitenopslag ook op de voorzijde van het perceel is gesitueerd, is er sprake van een aantasting van de beeldkwaliteit. In enkele gevallen is er sprake van een tuininrichting (Skill en Nova Chemicals) of groenaanplant.

De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op het gebruik; veel verharding en robuust materiaalgebruik. De Konijnenberg is, door de dubbele bomenrij, de dominante ruimte. De overige straten zijn te betitelen als 'sober en doelmatig'.

In algemene termen kan gesteld worden dat het terrein een tamelijk ongestructureerde en soms zelfs 'rommelige' indruk maakt en een geringe beeldkwaliteit heeft. Desondanks zijn er, verspreid over het terrein, ook "pareltjes" aanwijsbaar.

4.3 Verkeersstructuur

Wegverkeer

Het plangebied is aan de noordzijde goed ontsloten via de Nieuwe Bredase Baan / Terheijdenseweg in de richting van Terheijden waar aansluiting op de A59 richting Waalwijk en op snelwegen richting Zeeland / Zierikzee, Rotterdam en Utrecht mogelijk is. Deze weg biedt tevens een ontsluiting richting het centrum van Breda. De Terheijdenseweg is als doorgaande route een entree tot de stad. De Backer en Ruebweg / Crogt dijk (noordelijk rondweg) biedt in westelijke richting een ontsluiting richting Prinsenbeek, waar aansluiting op de A16 richting Rotterdam en Antwerpen aanwezig is. In oostelijke richting biedt de noordelijke rondweg een aansluiting op de A27 richting Utrecht en Tilburg.

Het gebied wordt verder ontsloten door de Konijnenberg, die diverse zijwegen heeft. Voor een gedeelte bestaan deze uit doodlopende insteekwegen. De Konijnenberg is een wijkontsluitingsweg, bedoeld voor alleen bestemmingsverkeer voor dit gedeelte van het bedrijventerrein. De Konijnenberg is recentelijk gereconstrueerd.

De Noordelijke Rondweg vormt de aansluiting op twee autosnelwegen en vormt als doorgaande ring een stadsontsluitingsweg.

De Terheijdenseweg maakt deel uit van een regionaal verbindend netwerk, zoals vastgesteld in het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Het traject heeft zowel een verbindende als een ontsluitende functie voor het openbaar vervoer. De naast de weg gelegen fietsvoorzieningen maken deel uit van het primaire fietsnetwerk van de provincie Noord-Brabant. Voor het provinciale deel van de weg (Nieuwe Bredase Baan) moet de kwaliteit van het openbaar vervoer worden verbeterd. Ook moeten knelpunten in de verkeersonveiligheid en het fietsverkeer worden opgelost. De te hoge verkeersbelasting leidt tot vertragingen waar o.a. het openbaar vervoer last van heeft.



Busstrook Terheijdenseweg



Stamspoorlijn op de Konijnenberg

Om genoemde problemen op te lossen is de weg in de loop van 2002/2003 gereconstrueerd. Een belangrijk onderdeel van de reconstructie is de toevoeging van een parallelweg voor de ontsluiting van de bedrijven die direct op de Nieuwe Bredase Baan uitwegen. Gezien het intensieve gebruik van de fietsroute Breda - Terheijden is niet gekozen voor een gezamenlijk gebruik van de parallelweg als fietsroute en als ontsluitingsweg. Daarom is een vrije fietsroute opgenomen en is een aparte buswisselstrook aangelegd. De brug over het Markkanaal is vervangen door een nieuwe, bredere brug.

De fysieke ruimte voor de aanleg van de infrastructuur kon niet alleen worden gevonden aan de zijde van het bedrijventerrein, omdat dan twee bedrijven hun bedrijfsvoering niet zouden kunnen continueren. Daarom is een beperkte aantasting van de aan de oostzijde van de weg gelegen Groene Hoofdstructuur noodzakelijk. Voor de compensatie van het verlies aan natuurwaarden is een plan opgesteld. Aan de zijde van het bedrijfsterrein lag een bermsloot, maar deze is gecompenseerd in natuurwaarden in de nieuwe situatie. Het aanwezige agrarische grasland kent geen actuele natuurwaarden. Het aanwezige struweel en houtsingel en bos zal worden gecompenseerd volgens de Boswet. De natuurwaarden zijn hierdoor slechts tijdelijk aangetast en zijn in vergelijkbare hoedanigheid teruggekeerd. De verplichte compensatie bedraagt 2,85 are. De compensatie is gerealiseerd op diverse percelen gelegen tussen de Terheijdenseweg en de Spinolaschans waar een bestaand woonhuis is geamoveerd.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige verkeersstructuur gehandhaafd. De belangrijke ontsluitingswegen zijn als zodanig bestemd. De bestaande wegen met enkel een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende bedrijfsperven zijn opgenomen in de bestemming bedrijfsdoeleinden. Parkeren voor auto en fiets ten behoeve van personeel van de aanliggende bedrijven dient op eigen terrein plaats te vinden.

Openbaar vervoer

De afstand van het Centraal Station tot enige locatie in Krogten bedraagt minimaal 750 meter. Volgens de Openbaar Vervoernormen betekent dit dat Krogten niet adequaat bereikbaar is per trein vanwege de grote loopafstand van het bedrijventerrein tot het station. Door het plangebied lopen geen openbaar vervoerslijnen. In de nieuwe Openbaar Vervoernota, die in augustus 2001 door de raad is vastgesteld, is een ontsluitende buslijn opgenomen die zou moeten gaan rijden via de route Terheijdenseweg - Moerlaken. In de huidige situatie zijn er aan de oost en zuidrand van het gebied openbaar vervoer voorzieningen. Zo zijn er bushaltes aan de Backer-en-Ruebweg en aan de Terheijdenseweg van verbindende buslijnen. Het gebied is op grond van het vorenstaande in principe niet geschikt voor de vestiging van bedrijven die arbeidsintensieve vormen van werkgelegenheid bieden.

Spoorontsluiting

In het plangebied loopt door de middenberm van de Konijnenberg een stamspoorlijn die zijn oorsprong vindt op het Centraal Station en tot het noorden van het plangebied doorloopt. De stamspoorlijn wordt praktisch niet meer gebruikt. De exploitant van de lijn, NS Cargo, richt zich meer op het vervoer van containers op vrachtauto's van en naar centrale laad- en losplaatsen dan via het spoor naar individuele bedrijven. De NS onderzoekt de toekomstige functie van de huidige spoorlijn op de Krogten. Bij de ontwikkeling van het stationsgebied is in de planvorming de stamspoorlijn niet langer opgenomen. Dit houdt in dat Krogten in de toekomst niet langer per rail bereikbaar zal zijn. Echter langlopende contracten houden opheffing tegen.

Langzaam verkeer

Langs de Backer en Ruebweg, Crogtdijk, Terheijdenseweg en langs Moerlaken liggen vrijliggende fietspaden. Op de Konijnenberg ligt een fietsstrook die door een rode kleur is gemarkeerd. Op het terrein zijn voor het overige geen (vrijliggende) fietspaden aanwezig. Op die wegen vindt het langzame verkeer gecombineerd met het overige verkeer plaats.



Vervoer over water

Vervoer van goederen over water is mogelijk via de rivier de Mark met de centraal in het plangebied gelegen Krouwelaarhaven en een insteekhaven aan de noordzijde van Krogten nabij het Galooyse gat. De Krouwelaarhaven wordt door de omliggende bedrijven regelmatig gebruikt, vooral voor de overslag van zand en grind. Er zijn laad- en loskaden en enkele overslaginstallaties. De aanleg van de HSL / A16 betekent dat de komende jaren tot en met 2006 een zwaardere belasting op deze faciliteiten zal plaats vinden. De laatste jaren wordt steeds minder gebruik gemaakt van transport over water. De metaalbedrijven die van vervoer over water gebruik maakten, zijn verdwenen. Wel is er een initiatief om de vervoersmodaliteit over water van het bedrijfsterrein te verbeteren, o.a. door de aanleg van een kleinschalige containerterminal in Krogten Noord.

Toeristisch waterverkeer

De betekenis van de Mark voor het toeristisch recreatief verkeer is de laatste jaren aanmerkelijk toegenomen. Het "Vaarrouteplan West-Brabant" en het "Masterplan Toerisme en Recreatie" geven beide aan dat er mogelijkheden zijn om de (water-) recreatieve potenties van Breda verder uit te bouwen. In het plangebied, in een zijarm van de Krouwelaarhaven, ligt een kleine jachthaven waar plezierschepen liggen en waar onderhoud wordt gepleegd. Buiten het plangebied ter hoogte van de suikerfabriek in de nabijheid van het centrum is de passantenhaven met subsidiegelden verbeterd

4.4 Ecologie en groenstructuur

De rivier de Mark en de beemdenzone ten noorden van Breda zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur die in het Structuurschema Groene Ruimte (Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, januari 2002) is omschreven. De rivier Mark is een belangrijke structuurdrager van de ecologische groenstructuur van Breda. Binnen de stad ligt de rivier Mark als ecologische verbinding tussen noord en zuid. De Mark ligt ter hoogte van het bedrijventerrein grotendeels ingekaderd tussen wegen en verharde bedrijventerreinen en er is weinig ruimte voor ontwikkeling van natuurwaarden. De Mark wordt o.a. gevoed door Het Galooyse Gat, die een belangrijke ecologische verbinding vormt met de Lage Vucht Polder en het daar gelegen natuurkerngebied. De Mark wordt eveneens gevoed door de watergang langs de Moerlaken die in verbinding staat met het watersysteem in de Hoge Vucht.

In aansluiting op de beleidsdoelstellingen van het Hoogheemraadschap, is het streven erop gericht, de ecologische kwaliteit en de ecologische betekenis van deze waterelementen in de Krogten te behouden en, waar mogelijk, te versterken. De gewenste afstand van de oevers van de Mark tot aan de verharding bedraagt minimaal tien meter. Deze tien-meterzone moet onbebouwd en zo veel mogelijk onverhard, dat wil zeggen groen, zijn. Bij het bouwen van kades laad- en loswallen e.d. zal met de ecologie danwel faunapassages rekening worden gehouden

Naast deze (hydrologische) hoofdruimte kunnen ook secundaire dragers de planten en dieren in staat stellen zich te ontwikkelen en verplaatsen. Een voorbeeld daarvan is de Konijnenberg met laanbeplanting die een ecologische functie vervult. Deze bomen vormen een goede doorgaande groenstructuur met ecologische betekenis. De boombeplanting dient behouden, of zo nodig aangevuld te worden.

Een belangrijke plaats nemen de struwelen in, die zijn ontstaan door het extensieve gebruik van sommige percelen. Meest prominente daarvan zijn de twee bosperceeltjes op het terrein van Nova Chemicals. Deze perceeltjes liggen op één van de zandbulten langs de Mark. De ecologische waarde is hierdoor hoog. Hier is een kolonie hermelijnen gevestigd.

Krogten ligt op de overgang van zand en kleigronden Het terrein hierdoor een rijke verscheidenheid aan flora en fauna. Deze kwaliteit is mede te danken aan de beperkte mate van grondwer-



jachthaven in de Krouwelaarhaven

ken bij de realisering van het terrein en aan de relatieve rust op het terrein.

Aan de zuidoost zijde van het plangebied, op de hoek van de Crogtdijk en de Terheijdenseweg, is een monumentale kastanje aanwezig. De kastanje is één van de oudste bomen van Breda.

4.5 Detailhandel

Het terrein Krogten is in essentie een bedrijfsterrein. Dit houdt in dat er geen ruimte is voor de ontwikkeling van detailhandelsvestigingen. Bestaande vestigingen, zoals de Makro en ISPC, worden met dit bestemmingsplan bevestigd. De genoemde bedrijven worden overigens aangemerkt als groothandelsvestigingen. De verkoop van eigen producten is, binnen zekere marges, aan particulieren toegestaan. Hierover bestaat vaste jurisprudentie.

Aan de Riethil is de kringloopwinkel "Vindingrijk" gevestigd. In de voorschriften is alleen deze specifieke vorm van detailhandel toegelaten.

4.6 Recreatieve voorzieningen

De oude bedrijfsruimten oefenen een aantrekkingskracht uit op recreatieve functies zoals kartbanen, speelpaleizen, indoor klimsport, fitness, sportscholen e.d.. Momenteel zijn nog geen recreatieve voorzieningen van dit type op het terrein gevestigd. De vestiging van deze voorzieningen is gezien het algemene beleid voor bedrijfsterreinen niet aan de orde.

De bestaande recreatieve voorzieningen zijn de jachthaven aan de Krouwelaarhaven en de volkstuinten langs de Terheijdenseweg. Deze voorzieningen blijven gehandhaafd.

4.7 Archeologie

In het plangebied Krogten is tot heden geen archeologisch onderzoek uitgevoerd en zijn geen incidentele archeologische vondsten bekend. In archeologisch opzicht is het plangebied daardoor tot heden een "blinde vlek" op de kaart. Dit wil echter niet zeggen dat er geen archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. De landschappelijke ligging van het plangebied (grotendeels in het oorspronkelijke stroomgebied van de Mark maar tevens rakend aan de hogere gronden aan de oostzijde van de Mark) maakt het aannemelijk dat in het verleden menselijke activiteiten in een deel van het gebied hebben plaatsgevonden. Of en hoe deze menselijke activiteiten sporen in de bodem hebben achtergelaten is vooralsnog onduidelijk. Ook is niet duidelijk in hoeverre de aanleg van de huidige bebouwing en infrastructuur deze eventuele sporen hebben aangetast.

Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan een clause op te nemen waarin wordt verlangd dat bij geplande grotere ingrepen in de bodem (bijvoorbeeld dieper dan 0,50 cm en met een oppervlakte van meer dan 0,25 ha), in het kader van het definitieve inrichtingsontwerp een vorm van archeologisch vooronderzoek wordt uitgevoerd.

Een dergelijke clause sluit aan op de procedures die in het kader van de implementatie van het verdrag van Valletta (Malta) verplicht worden gesteld. In de vernieuwde wetgeving t.a.v. archeologie, die eind 2002 van kracht wordt, wordt het verplicht op een verantwoorde wijze met het archeologisch bodemarchief om te gaan. Dit wil zeggen dat door het bevoegd gezag (de Gemeente Breda) wordt vastgesteld of en in welke vorm van archeologisch onderzoek of andere maatregelen op het te verstoren terrein noodzakelijk zijn. De Gemeente Breda baseert zich daarbij op deskundig advies gekoppeld aan het noodzakelijke vooronderzoek. De kosten van vooronderzoek en archeologische uitvoeringsmaatregelen kunnen verhaald worden op de exploitant.



Bovengrondse hoogspanningzones vanaf de Oude Baan



Bovengrondse hoogspanningszone langs de Moerlaken

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen twee bovengrondse hoogspanningszones vanaf het transformatorstation tussen de Oude Baan en de Terheijdenseweg. Eén hoogspanningszone met kabels komt uit noordoostelijke richting vanaf de Amer-centrale in Geertruidenberg en gaat langs woonwijk de Wisselaar naar het transformatorstation. De andere hoogspanningszone loopt vanaf het transformatorstation evenwijdig aan Moerlaken in westelijke richting naar Roosendaal. Vanaf dit station lopen op diverse plaatsen ondergrondse hoogspanningskabels naar andere bestemmingen, zowel binnen als buiten het plangebied.

Twee hogedruk gastransportleidingen komen vanuit noordoostelijke richting het plangebied in en lopen evenwijdig aan Moerlaken en Konijnenberg. Een aftakking gaat naar Nova Chemicals aan de Eikdonk. Deze leidingen lopen via de Konijnenberg en het Steenen Hoofd naar het Spinveld. Een hoofdwatertansportleiding loopt vanaf het noordoosten via Moerlaken en Oude Baan via het perceel Konijnenberg 89 naar Konijnenberg om via Steenen Hoofd richting Spinveld te gaan. Er ligt een hoofdriool langs de Crogtdijk via de Konijnenberg naar een zinker onder de rivier de Mark.

Er zijn twee stadsverwarmingstracés in de Krogten. Eén loopt er vanaf het noorden langs de Terheijdenseweg via de Regenbeemd naar het station aan de Eikdonk. De andere loopt vanaf de Haagse Beemden onder de Moerlakenbrug, via de Moerlaken naar de Groene Dijk.

Binnen het plangebied is een straalpad van de PTT aanwezig met een beschermingszone van 100 meter breed. Het betreft de verbinding Roosendaal - Oosterhout.

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Inventarisatie milieu-zonering aanwezige bedrijven

In de huidige situatie zijn bedrijven met milieucategorie 1 tot en met 5 als bedoeld in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG', verspreid in het plangebied Krogten gevestigd. Behoudens visuele en verkeershinder zouden deze bedrijven overlast kunnen veroorzaken op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar voor de omliggende woonwijken.

Het plangebied de Krogten is een gezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder. De zonegrens is vastgelegd op de 50 dB(A)- geluidscontour.

5.2 Geluid

Industrielawaai

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Breda-Noord. Op het industrieterrein Breda-Noord zijn bedrijven gevestigd die relatief veel industrielawaai veroorzaken en aan te merken zijn als gezoneerde inrichting. Daarom is een zone vastgesteld ter bescherming van de omliggende woonbebouwing en voor het vastleggen van de maximaal toegestane geluidsproductie door de industrie. De zonegrens is vastgelegd op de 50 dB(A)-geluidscontour. De voorkeursgrenswaarde voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies is 50 dB(A), de uiterste grenswaarde is 55 dB(A). Binnen de 55 dB(A)-contour is geen nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. In het gebied tussen de 50 en 55 dB(A)-contour is nieuwbouw mogelijk, mits ontheffing kan worden verkregen van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

De sanering industrielawaai, in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh), is afgerond voor zover het bedrijven in het plangebied de Krogten betreft. Nieuwe bedrijfsinstallaties moeten binnen de geluidsruimte blijven die bestaat nadat de saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.

Op het bedrijventerrein de Krogten wordt in dit bestemmingsplan een milieuzonering aangebracht, dat wil zeggen dat het bedrijventerrein wordt ingedeeld in zones waarin bedrijven met dezelfde milieucategorie zijn toegestaan. De zone waarin milieucategorie 5 of meer is toegestaan (bedrijven met grote milieuhinder) is gelegen aan de noord-westzijde van het plangebied langs de Mark, omdat daar de afstand tot omliggende woonwijken het grootst is. In schillen daaromheen worden milieucategorieën met aflopende hinder geprojecteerd. De volgende tabel geeft de minimale afstanden aan tot de meest gevoelige bestemming.

<u>Milieucategorie</u>	<u>maximale straal</u>
1 tot en met 3	50 meter
1 tot en met 3 (zwaar)	100 meter
1 tot en met 4	300 meter
1 tot en met 5	500 meter
5	> 500 meter

Dit beleid is vooral voor nieuwe vestigingen van belang. Bestaande vestigingen beschikken over moderne milieuvergunningen die hinder tot een minimum beperken. Aangezien er geen financiële middelen zijn om overlast veroorzakende bedrijven te verplaatsen, zal vooral middels de milieuvergunning overlast worden bestreden.

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



Chemisch bedrijf Caligen aan de Konijnenberg



Chemisch bedrijf Nova Chemicals aan de Konijnenberg

Wegverkeerslawaaï

Bedrijvigheid wordt niet gezien als een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

De in het plangebied gelegen woningen en bedrijfswoningen vallen onder de regeling bestaande woningen van de Wet geluidhinder.

5.3 Bodem

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

Het beeld van de bodemkwaliteit op het bedrijventerrein is niet volledig. In de toekomst zal het inzicht toenemen doordat bij grondtransacties en bouwvergunningaanvraag bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Een groot aantal bedrijven is aangesloten bij de stichting Bodemsanering bedrijventerreinen (BSB). Deze stichting begeleidt bedrijven bij het inzichtelijk maken van de bodemkwaliteit en indien noodzakelijk bij het saneren van de bodem.

Behoudens de verontreinigingen die plaatselijk zijn, zal de bodemkwaliteit geen belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Indien een verontreiniging aanwezig is zal per geval bekeken moeten worden hoe hiermee om te gaan.

In verband met mogelijke kosten samenhangend met de afvoer van (licht) verontreinigde grond en vanuit duurzaamheidsoverwegingen is het gewenst om bij noodzakelijke bodemsanering, met een gesloten grondbalans te werken.

5.4 Externe veiligheid en calamiteiten

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Zo zijn er maximaal toelaatbare risico's vastgelegd voor de mens. De aanvaardbare risico's voor externe veiligheid en de noodzakelijke voorwaarden voor het voorkomen van een ongeval met gevaarlijke stoffen op bedrijven zijn vastgelegd in het besluit Risico's zware ongevallen (1999) en Regeling risico's zware ongevallen. Voor de overige bedrijvigheid is een AMVB "kwaliteitseisen externe veiligheid" in de maak. De aanvaardbare risico's voor externe veiligheid en de noodzakelijke voorwaarden voor het voorkomen van een ongeval met gevaarlijke stoffen op transportroutes zullen worden vastgelegd in een AMVB transportroutes externe veiligheid en zijn nu al vastgelegd in een nota van de regering aan de 2^e kamer d.d. 15-2-1996 (24.611, nr. 1).

Binnen het bestemmingsplan bevinden zich twee grote chemische bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen. Dit zijn Nova Chemicals en Caligen.

Caligen en Nova Chemicals zijn niet verplicht om een PR vast te leggen. Hoewel het geen voorkeur heeft om nabij de chemische fabrieken Caligen en Nova Chemicals een servicepunt te vestigen is dit gezien de huidige inzichten een acceptabel risico. Zie hiervoor de rapportage van het bedrijf in het kader van de Besluit risico zware ongevallen.

Andere risicovolle bedrijven van enige omvang zijn LPG tankstations. Dit zijn Total Crogtijk en Tilburg-Bastianen. Deze bedrijven zullen waarschijnlijk onder de nieuwe AMVB kwaliteitseisen externe veiligheid vallen. Afhankelijk van de doorzet aan LPG zal hier een berekening van het PR uitgevoerd moeten worden om de werkelijke contour vast te kunnen leggen. Een verzoek van de Makro om LPG te mogen verkopen is afgewezen.

Intensivering van het ruimtegebruik is een belangrijk aspect in dit bestemmingplan. Gevoelige bestemmingen zoals woningen, zorgtehuizen, kantoren, restaurants, hotels, vergaderruimte,

zorgvoorzieningen (crèches) zijn niet toegestaan binnen de gevaren cirkels (PR-contour) van bedrijven. Voorgesteld wordt om alle brandstofverkooppunten vast te bestemmen en de LPG-tankstations niet op de lijst behorende bij het bestemmingsplan te zetten. Zodoende zijn nieuwe vestigingen van LPG-tankstations niet zonder meer mogelijk. Voor de bestaande LPG-stations zal een cirkel met een straal van minimaal 80 meter vanaf het vulpunt vrij moeten worden gehouden van gevoelige bestemmingen. Zoals beschreven in het Besluit LPG-tankstations. Voor de Krogten geldt dat servicepunten (restaurants, crèche, hotels, fitness accommodaties) en grote kantoren (meer dan 50 werknemers) worden gezien als gevoelige bestemmingen.

Uit recentelijk onderzoek blijkt dat bij relatieve grote LPG-stations (zoals het SHELL station aan de Backer-en-Ruebweg met een doorzet van 2.000 m³) een veel grotere afstand voor het PR geldt. Bij een doorzet van 1500 m³ LPG per jaar is dat al 120 meter. Mede rekening houdend met de doorzet van de LPG-stations en de effecten van een LPG explosie (BLEVE) zal de afstand minimaal 200 meter moeten bedragen. In het bestemmingsplan zou hierover het een en ander kunnen worden vastgelegd. Rond de stations SHELL, Total en Makro kan een contour van 200 meter worden gelegd waarbinnen het te ontwikkelen servicepunt en grootschalige kantoorvoorzieningen niet mogelijk zijn.

5.5 Duurzaamheid, Afval en Energie

Bij renovatie moeten duurzame bouwmaterialen worden toegepast. Omdat het afkoppelen van regenwater een doelstelling van het beleid is, moeten als bouwstoffen enkel niet-uitloogbare materialen worden toegepast. Duurzaamheid kan voorts worden vormgegeven door parkmanagement. Een van de aspecten van parkmanagement is afvalmanagement oftewel een collectieve aanpak van afvalinzameling.

Door een gezamenlijke aanpak van afvalinzameling worden schaalvoordelen behaald, waardoor het goedkoper wordt en/of het rendabel wordt om afval te scheiden en de druk op de omgeving van afvalvoorzieningen verkleind.

Hierdoor ontstaat:

- Optimalisatie inzameling;
- Beperking overlast door afvalinzameling;
- Bevordering hergebruik.

Ook in het kader van duurzaamheid moet worden gestreefd naar hergebruik van materialen en, indien mogelijk, het door bedrijven onderling gebruiken van restenergie. Eventueel moet bij de locatiekeuze van bedrijven rekening worden gehouden met bovenstaande feiten.

Het bestemmingsplan is overigens niet het meest geschikte instrument om aan deze beleidsdoelstellingen vorm te geven. Het Bouwbesluit is daartoe beter geëigend. Ook het parkmanagement kan een grote rol spelen bij het bereiken van de doelstellingen.

5.6 Water en riolering

Voor het afwateringssysteem in de Krogten, het gebied omsloten door de Noordelijke Rondweg, de rivier de Mark en de Terheijdenseweg, gelden de volgende uitgangspunten.

1. Incidenteel vindt rechtstreekse afvoer van regenwater van verharde oppervlakken (daken en verhardingen) naar de nabijgelegen waterpartijen plaats.
2. Voor alle percelen geldt dat te zijner tijd het afvalwater gescheiden aangeleverd moet gaan worden.
3. Het gemengde rioolstelsel wordt omgebouwd naar een verbeterd gescheiden stelsel (in enkele straten is dit reeds gerealiseerd).

4. Voor het gebied wordt gestreefd naar een minimale drooglegging van 1.00 m t.o.v. het vloerpeil (het vloerpeil is 0,25 m boven het straatpeil).
5. Bermen en groenstroken dienen zoveel mogelijk hol (afwaterend) naar de watergangen en waterpartijen te worden aangelegd.
6. De ontwatering van de te handhaven percelen moet intact blijven dan wel aangepast worden aan de uit te voeren plannen met de daarbij behorende uitgangspunten
7. Het vuilwater wordt via rioolleidingen en gemalen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Nieuwveer.

In de Krogten zijn geen waterpartijen gerealiseerd t.b.v. de waterhuishouding. Wel zijn er waterpartijen / waterlopen zoals de rivier de Mark, de Krouwelaar-haven en waterlopen langs de Moerlaken (als afwateringsloop voor de Hoge Vucht) in de buurt waarop water geloosd wordt / kan worden.

In de Krogten is een gemengd rioolstelsel gelegd met diverse overstorten op het oppervlaktewater.

In een aantal straten, bijvoorbeeld de Konijnenberg, deel Kleine Crogt / Riethil, deel Terheijden-seweg, is het gemengd stelsel omgebouwd naar een verbeterd gescheiden stelsel. Voor de rest van het gebied zal dat de komende jaren gebeuren.

Bij herbouw, nieuwbouw of renovatie moet het afvalwater op de erfgrans gescheiden aangeboden worden. Te zijner tijd is het de bedoeling dat alle percelen hun afvalwater gescheiden gaan aanleveren. Langs de genoemde waterpartijen zijn percelen die hun regenwater rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

5.7 Ecostation / vuiloverslag

In 1999 heeft de gemeenteraad ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van de realisatie van een overslag / milieustation op het bedrijventerrein Krogten. Een clustering van milieustation en afvaloverslagstation biedt belangrijke voordelen.

De locatie op de Krogten is begin jaren '90 geselecteerd na een uitvoerige regionale inventarisatie. Het eindbeeld van het Ecocentrum is een clustering van afvaloverslagstation, milieustation en een bewerkings- en sorteerinrichting voor afval en een containerterminal voor de afvoer. Hierbij wordt gestreefd naar een hoogwaardige uitstraling.

Momenteel (zomer 2004) is een integraal onderzoek gaande naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het gebied rond het Hazepad. Hierbij wordt gezocht naar een goede inpassing van de bestaande bedrijven, naar de toe te voegen functies en naar een goede ontsluitingsstructuur. Voorlopig is alleen de realisatie van een vuiloverslagstation aan de orde.

Realisatie van het vuiloverslagstation levert een bijdrage aan de duurzame revitalisering van dit bedrijventerrein en zorgt voor een aanzienlijke afname van milieuoverlast op de omgeving, (stank, zwerfvuil, meeuwen e.d.) door sanering van het thans daar gevestigde afvalbedrijf.

Vanwege de bouw van het overslagstation (goede bedrijfsvoering) is een overkluizing van een gedeelte van het Galooyse gat noodzakelijk. Met de ecologische zone en de faunapassage is rekening gehouden.

6. DOELSTELLINGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN KROGTEN

Voor het terrein Krogten is een revitaliseringsproject, gestart met als doel de dreigende achteruitgang van het gebied te keren. Het richt zich voor een belangrijk deel op het beheer en onderhoud van de particuliere percelen en op de inrichting van de openbare ruimte (herstructurering). In dit kader is o.a. in 2002 de visie Duurzaam de Krogten door de gemeente ondertekend.

Het bestemmingsplan kan door haar aard slechts invloed uitoefenen op het bouwen en op het gebruik van gronden en gebouwen. Het bestemmingsplan draagt daardoor slechts beperkt instrumenten voor dit revitaliseringsproces aan. Wel vormt ze voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen.

Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de moderne bedrijfsvoering. Het reflecteert de gedifferentieerde opbouw en kwaliteit van Krogten;
- Het bestemmingsplan biedt een afstemming met de huidige milieuwetgeving (zoneringsprincipe);
- Het formuleren van randvoorwaarden voor verbetering van de ruimtelijke structuur van het gebied, met name aan de hoofdstructuur.;
- Binnen het bestemmingsplan wordt de ecologische kwaliteit van het gebied beschermd.
- Het bestemmingsplan draagt randvoorwaarden aan voor revitalisering en intensief ruimtegebruik en schenkt aandacht aan duurzame ontwikkeling;
- Andere gebruiksvormen, zoals de bestaande detailhandel en diverse bestaande recreatieve voorzieningen, krijgen een plaats in dit plan, maar er wordt geen nieuwvestiging toegestaan.

7. TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN

Het accent is gelegd op enerzijds de bestaande toestand en anderzijds op de gewenste toestand op termijn.

De nadruk wordt gelegd op:

- Versterking van de structuur en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het aangeven van rooilijnen en het vergroten van de bouwhoogten aan de buiten randen
- Intensivering van het ruimtegebruik door het vergroten van het bebouwingspercentage, en een kleine afstand tot de buurpercelen.

Ruimtelijke opzet van het terrein:

- Centraal in het terrein ligt de Konijnenberg. Vanaf deze weg is het gehele zuidelijk terrein ontsloten. De twee rijbanen met de brede middenberm geven de weg een zekere monumentale uitstraling.
- Het terrein ligt verder ingeklemd tussen de rivier Mark en de Terheijdenseweg. Door het taps toelopen van deze twee lijnen, verdwijnt de centrale as en krijgt het gebied een andere ruimtelijke structuur.
- Het bedrijventerrein wordt verdeeld door de Moerlaken. Het Galooyse Gat benadrukt de andere ruimtelijke opzet van het noordelijk deel van het terrein.

7.1 Gekozen planvorm

Het plangebied is al geruime tijd bebouwd. De vigerende bestemmingsplannen zijn gedeeltelijk achterhaald. Mede daarom is het opstellen van een actuele juridische regeling van belang. Van belang is vooral het aanbrengen van een ruimtelijke zonering, gekoppeld aan de zwaarte van de milieucategorieën van de aanwezige bedrijven, het geven van mogelijkheden voor nieuwe functies aan in onbruik geraakte gebouwen en terreinen en het vormgeven van de intensivering.

Voor de ruimtelijke zonering is gebruik gemaakt van de in paragraaf 3.9 aangegeven indeling. Op de plankaart is deze zonering aangepast naar aanleiding van de bestaande perceelsgrenzen. Er is omwille van het vorenstaande gekozen voor een gedetailleerde planvorm.

7.2 Bestemmingen

Het systeem van de planvoorschriften is gebaseerd op de voor moderne bestemmingsplannen in de gemeente Breda gebruikelijke methodiek. Er is sprake van de volgende bestemmingen:

Bedrijfsdoeleinden.

Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt bedrijven te vestigen. In principe zijn alle bestaande bedrijven positief bestemd.

In verband met de ligging tegenover een woonwijk aan de zijde van de Terheijdenseweg is binnen het plangebied met een zonering gewerkt gekoppeld aan de Staat van Inrichtingen en Bedrijven. In de voorschriften is bepaald binnen welke zone welke maximale milieubelastingcategorie is toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie niet passend in een zone zijn ook positief bestemd. Er kan alleen geen ander bedrijf in dezelfde milieucategorie terugkomen als het bedrijf vertrekt. Bedrijfswoningen zijn op kaart aangegeven en mogen in aantal niet toenemen. In het kader van de intensivering van de bebouwing is in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen het bebouwingspercentage onder voorwaarden te verhogen tot maximaal 90%. Langs de Terheijdenseweg en de Crogt dijk is ter versterking van de ruimtelijke structuur een grotere hoogte dan op de rest van Krogten, toegestaan. In de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn erftoegangswegen, parkeervoorzieningen, groene zones, ondersteunende voorzieningen en

nutsvoorzieningen tevens begrepen.

Woondoeleinden.

In de bestemming is de cluster woningen opgenomen langs de Oude Baan. Deze hebben geen binding met een op het bedrijventerrein aanwezig bedrijf. Voor deze woningen is de voor deze bestemming gebruikelijke regeling in de voorschriften opgenomen.

Waterhuishoudkundige doeleinden.

Binnen deze bestemming is het water binnen het plangebied opgenomen zijnde De Mark, het Galooyse Gat en de Krouwelaarhaven. In de bestemming is tevens de ecologische betekenis van het water vastgelegd. Ten behoeve van de havens is de mogelijkheid opgenomen laad- en loskades en aanlegsteigers te bouwen.

Groenvoorziening.

Onder deze bestemming vallen de belangrijke structurele binnen het plangebied gelegen groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is ook de historische kastanje aan de Terheijdenseweg opgenomen.

Motorbrandstofverkooppunt.

Hierin zijn geregeld de benzinestations aan de Crogtdijk, Backer-en-Ruebweg, Regenbeemd en Konijnenberg. Ten aanzien van de regeling voor de detailhandelsactiviteiten bij deze tankstations is aansluiting gezocht bij de detailhandeslnota van februari 2002.

LPG is alleen daar toegestaan waar dit op de plankaart nader is aangeduid.

Verkeersdoeleinden.

Binnen deze bestemming zijn de voor het plangebied belangrijke stadsontsluitingswegen opgenomen.

Recreatieve doeleinden.

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied gelegen volkstuinten nabij de Terheijdenseweg opgenomen. Ten behoeve van het oprichten van ontmoetings- c.q. opberggruimte is een bebouwingsregeling opgenomen.

Gemengde doeleinden.

In het plangebied is een vogelopvangcentrum en dierenasiel aanwezig. Vanwege het specifieke karakter van deze voorzieningen is hiervoor een aparte bestemming opgenomen.

Voor het overige zijn de bijbehorende begrips- en meetbepalingen opgenomen en de in de gemeente Breda gebruikelijke algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plangebied ligt ingeklemd binnen herkenbare lijnen. Het gebied wordt begrensd door de Nieuwe Bredasebaan, Terheijdenseweg, Crogtdijk, Backer-en-Ruebweg en door de Mark.

Voor het plangebied gelden verouderde bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een meer conserverend karakter: er worden geen ingrijpende wijzigingen in de bestaande situatie of in het bestaande beleid voorgesteld. Alle bedrijven worden conform hun huidige functioneren bestemd, waardoor geen planschades te verwachten zijn.

De kosten verbonden aan de herziening van het bestemmingsplan zijn al afgedekt binnen de algemene middelen.

De fasering en uitvoering van de voorgestane verbetering van de infrastructuur zal plaatsvinden op basis van beschikbare middelen, waaronder de bijdragen van derden.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het bestemmingsplan "De Krogten" economisch uitvoerbaar is.

9. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voor het bestemmingsplan "Krogten" is het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. De resultaten van dit vooroverleg zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

Voorts is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan inspraak onderworpen. Het voorontwerp heeft daartoe voor eenieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage termijn is tevens een inspraakavond georganiseerd. De resultaten van deze inspraakronde zijn eveneens in dit hoofdstuk verwerkt.

Vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Krogten" voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
3. Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Ministerie Economische zaken;
5. DGW&T ministerie van Defensie directie Brabant;
6. Hoogheemraadschap West Brabant;
7. Waterschap Mark en Weerij;
8. Essent;
9. NV Nederlandse Spoorwegen, bureau planologie;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Directeur VNNOLC Straalverbindingen;
12. Casema;
13. Brabant Water;
14. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
15. SEOB;
16. Gemeente Drimmelen;
17. Intergas NV;
18. Brabantse Milieufederatie.

Van de instanties genoemd onder 2, 3, 4, 11, 12, 13, 15 en 18 zijn geen reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 5, 7, 10 en 16 hebben schriftelijk aangegeven tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan geen bezwaren te hebben. De overige instanties hebben eveneens schriftelijk gereageerd en hebben hierbij kanttekeningen geplaatst. Hieronder zullen deze worden behandeld.

Provinciale Planologische Commissie.

Inhoud reactie.

1. Commissie verwacht in het vastgestelde plan de uitkomst van het overleg met het waterschap (cat. II).
2. De commissie verwacht de uitkomst van de discussie over de stamspoorlijn bij het vastgestelde plan. Mocht besloten worden tot handhaving dan dient deze binnen de verkeersbestemming duidelijker te worden aangegeven. Ook verwacht de commissie een standpunt over

- de te realiseren containerterminal in Krogten Noord bij de vaststelling van het plan (cat. II).
3. De commissie verwacht eveneens een akoestisch onderzoek bij het vastgestelde plan als de aan te leggen parallelweg langs de Nieuwe Bredasebaan wordt uitgevoerd als een 50km-weg en indien nodig de benodigde beschikking ontheffing hogere grenswaarden (cat. II).
 4. De commissie vraagt ook aandacht voor de eventuele gevolgen van de wijziging van de interne milieuzonering voor de geldende geluidszone industrielawaai en de ligging van de 55 dB(A)- contour daarbinnen. Ook dient in de planvoorschriften nog expliciet te worden aangegeven waar inrichtingen ex art. 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer zijn toegelaten. Onduidelijk is wat de aanduiding "gezoneerde inrichting" op de plankaart inhoudt (cat. II).
 5. Het onderzoek externe veiligheid van de twee chemische bedrijven wordt nog verwacht bij het vastgestelde plan mede gezien de projectie van een servicepunt (cat. II).
 6. De commissie ziet uit naar de studie over de vestiging van een ecocentrum van groot belang wordt geacht voor de revitalisering van het onderhavige bedrijventerrein. Ook aandacht voor de eventuele milieuvergunning (cat II).
 7. De bedrijvenlijst heeft inmiddels wijziging ondergaan (cat II).
 8. Geadviseerd wordt archeologisch onderzoek in de voorschriften veilig te stellen (cat II).

Commentaar.

1. Met zowel het Hoogheemraadschap West-Brabant en Waterschap Mark en Weerij is vooroverleg gevoerd over dit plan. Hun opmerkingen en ons commentaar zijn eveneens in dit hoofdstuk opgenomen.
2. De stamspoorlijn is alsnog in het plan vastgelegd. Het plan is hierop aangepast. Ten aanzien van de mogelijk te realiseren containerterminal wordt opgemerkt dat deze voorlopig geen doorgang zal vinden. Indien dit aan de orde komt zal dit via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO of een planherziening worden geregeld.
3. De aanleg van een parallelweg zal geen doorgang vinden. Het plan is hierop aangepast.
4. Deze wijziging van de interne milieuzonering heeft geen gevolgen voor de huidig geldende geluidszone. De aanduiding gezoneerd inrichting op de plankaart is komen te vervallen.
5. Nova Chemicals is als VR-plichtig bedrijf verplicht tot het uitvoeren van een kwantitatieve risico-analyse volgens CPR-18. Onderdeel van deze methodiek is een subselectie. Pas als voor de insluitsystemen een selectiegetal van boven de 1 wordt berekend moet het risico verder worden berekend. Bij NOVA Chemicals is deze echter overal lager dan 1 (maximale waarde is 0,91 voor tankauto butadieen). Volgens CPR-18 mag er dan vanuit worden gegaan dat het externe risico te verwaarlozen is. Er is dus ook geen 10^{-6} -contour en groepsrisico berekent. Caligen is een PBZO-plichtig bedrijf. Tot op heden heeft zij dan ook geen risico-analysedstudie hoeven uit te voeren. Bij de inwerkingtreding van de Amvb kwaliteitseisen inrichtingen is het in de toekomst wel mogelijk dit te vragen tijdens een milieuvergunningsprocedure. In dat geval zal een QRA volgens CPR-18 echter ook geen extern risico berekenen (ook hier zal gelden dat de subselectiegetallen lager zijn dan 1). Vanuit dit oogpunt liggen er dus ook geen belemmeringen m.b.t. ruimtelijke ordening. Voor beide bedrijven zal mogelijk wel een extern risico berekend worden als gekeken wordt naar de vorming van toxische verbrandingsproducten. Hiervoor bestaat de risico-analysedmethodiek van CPR-15-bedrijven. Maar deze wordt zoals de naam het al zegt tot op heden alleen toegepast bij CPR-15-bedrijven. In het kader van de vergunningprocedure Wet milieubeheer zal zo'n berekening mogelijk wel gevraagd worden.
6. Zoals het er nu naar uitziet zal ter plaatse van het ecocentrum vooralsnog alleen een overdekt afvaloverslagstation worden gevestigd. Voor de inrichting van een nieuwe milieustraat is voor een locatie gekozen in een ander bestemmingsplan. Voor het afvaloverslagstation is al een milieuvergunning afgegeven.
7. De in de lijst aangebrachte wijzigingen hebben geen gevolgen voor de in het plan opgenomen

lijst.

8. Het veiligstellen van archeologisch onderzoek kan het best gebeuren bij de verlening van een bouwvergunning door hieraan deze voorwaarden op te leggen. Binnen het bestemmingsplan geeft dit problemen omdat er geen mogelijkheid is tot handhaving hiervan.

Hoogheemraadschap West Brabant

Inhoud reactie.

1. Vanwege de realisatie van een boezemkering wordt verzocht de voorschriften m.b.t. waterhuishoudkundige doeleinden te wijzigen als voorgesteld.
2. Het schap stelt voor de toelichting voor wat betreft het Waterhuishoudingsplan aan te passen als voorgesteld. Hierdoor wordt de functie van de Mark en zijn oevers als ecologische verbindingzone verduidelijkt. Bovendien dienen de oevers langs een deel van de Moerlakenloop en de oude riviermeander ook een zodanig bestemming te krijgen.
3. In de toelichting bij het gemeentelijke beleid zou melding gemaakt kunnen worden van het belang dat de gemeente hecht aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur.
4. De aanleg van een kleinschalige containerterminal mag niet leiden tot een verdere aantasting van de ecologische verbindingzone langs de Mark.
5. In de toelichting onder Water en riolering toevoegen dat het gebied thans nog niet beschermd is tegen hoog water vanuit de Mark.

Commentaar.

1. De gevraagde wijziging is doorgevoerd.
2. Het bestemmingsplan is aan deze opmerkingen aangepast.
3. In de toelichting is dit verwoord.
4. Hiermee zal bij het projecteren van de activiteit zoveel als mogelijk rekening worden gehouden.
5. De toelichting is hierop aangepast.

Waterschap Mark en Weerijs.

Inhoud reactie.

1. Het waterschap verzoekt in het plangebied ruimte te reserveren voor de retentie van afgekoppeld hemelwater. Op die manier wordt ook voorkomen dat de bestaande waterlopen overbelast worden.
2. De groenstrook aan de noordzijde van het Galooyse Gat dient bestemd te worden tot waterhuishoudkundige doeleinden vanwege de waterkerende functie hiervan over en breedte van 4 meter vanaf de insteek.
3. De bestemming bedrijfsdoeleinden onder de aanduiding overkluizing Galooyse Gat te wijzigen in de bestemming waterhuishoudkundige doeleinden.

Commentaar.

1. De bestaande waterlopen zijn positief bestemd. Ook zijn hierin mogelijkheden aanwezig deze ten behoeve van retentie uit te breiden. In het plangebied is verder geen restruimte aanwezig om hierop retentiemogelijkheden te realiseren.
2. De plankaart is hierop aangepast.
3. D plankaart is hierop aangepast.

Essent.

Inhoud reactie.

1. In bedrijvenlijst ontbreekt de omschrijving van het huidige transformatorstation dat als categorie 4 dient te worden aangemerkt vanwege het in de open lucht opgestelde transformatorvermogen.
2. Het complex Terheijdenseweg en Oude Baan is een inrichting. Dit dient ook als zodanig op de plankaart duidelijk gemaakt te worden.
3. Het perceel met de bestemming recreatieve doeleinden is eigendom van Essent en is bedoeld om toekomstige uitbreidingen hierop te realiseren. Voorstel is de zuidgrens van deze bestemming 55 meter in noordelijke richting te verschuiven.
4. De bestaande gebouwen zijn hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan.
5. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belemmeringenzones stadsverwarmingleidingen.

Commentaar.

1. Het plan is hierop aangepast.
2. De plankaart is hierop aangepast.
3. De plankaart is hierop aangepast.
4. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Grotere hoogten mogen worden gehandhaafd voorzover deze reeds aanwezig waren.
5. In de voorschriften is hiermee rekening gehouden. Vanwege het feit dat de exacte ligging hiervan nog niet bekend was ten tijde van het opstellen van het ontwerp zullen deze op de plankaart worden meegenomen bij het voorstel tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Prorail namens NS.

Inhoud reactie.

Prorail kan niet instemmen met het wegbestemmen van de stamspoorlijn Speelhuislaan. De procedure tot opheffing loopt nog en tot die tijd dient deze stamspoorlijn van een positieve bestemming te worden voorzien en dient tevens met de aspecten geluid en externe veiligheid rekening te worden gehouden. Door Prorail zijn hiertoe tekstvoorstellen gedaan.

Commentaar.

De stamspoorlijn is alsnog positief in het bestemmingsplan meegenomen.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Onderzoek (ROB).

Inhoud reactie.

De ROB vindt de vertaling van hetgeen in de toelichting is opgenomen inzake archeologie niet terug in de voorschriften of op de plankaart van het bestemmingsplan. De ROB stelt voor op de plankaart aan te geven waar archeologisch onderzoek gewenst is en in de voorschriften een aanlegvergunningenstel op te nemen, waartoe een tekstvoorstel is gedaan.

Commentaar.

Het bestemmingsplan is niet het instrument om archeologisch onderzoek af te dwingen. Het is efficiënter om archeologisch onderzoek, daar waar nodig uiteraard, te koppelen aan de te verlenen bouwvergunningen.

SEOB via de Kamer van Koophandel.

Inhoud reactie.

1. De SEOB pleit er voor om in het plan geen bebouwingspercentages op te nemen, maar slechts regels met betrekking tot veiligheid aangevuld met regels over parkeren. Dit alles gebaseerd op de pilot "intensief ruimtegebruik".
2. Ze zien graag een grotere hoogte toegestaan. De opgenomen verruiming van de bouw mogelijkheden wordt positief ontvangen.
3. Pleiten er voor de rooilijn eenduidig op 5 meter uit de weg te leggen.
4. In zone B5 moet de mogelijkheid worden gegeven ook bedrijven met een lagere milieucategorie te vestigen. Het is, volgens inspreker, nu niet mogelijk.
5. Ten slotte stellen zij voor om naast het niet toestaan van nieuwe woningen, ook de bestaande niet positief te bestemmen.

Commentaar.

1. Vanuit kwaliteitsoverwegingen is het toch belangrijk regels op te nemen in de voorschriften met betrekking tot het bebouwingspercentage. Het plan geeft voldoende mogelijkheden om te voldoen aan de gedachten over intensief ruimtegebruik. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het gegeven dat het hier een bestaand bedrijventerrein betreft waarop de meeste bebouwing al is gerealiseerd.
2. In de toegestane hoogte zit voldoende ruimte voor de bedrijven tot uitbreiding. Verwezen wordt ook naar het commentaar onder 1.
3. Bij het projecteren van de voorgevelrooilijnen is aansluiting gezocht bij de aanwezige bebouwing. Het eenduidig projecteren hiervan op een vaste afstand kan leiden tot ruimtelijk ongewenste situaties.
4. De onderhavige zone is het enige bedrijvengebied in de gemeente waar categoriebedrijven zijn toegestaan. Willen voorkomen dat bij het vrijgeven van het betreffende gebied voor andere bedrijvigheid dit gebied volstroomt met lage milieuhinderbedrijven en het betreffende terreingedeelte niet meer beschikbaar is voor de hoogste categorie.
5. Dit is niet mogelijk. Bestaand gebruik van gebouwen moet positief worden bestemd tenzij er concrete plannen zijn om een gegeven bestemming binnen de planperiode te realiseren. Hiertoe dienen er initiatieven te zijn om deze woningen te amoveren. De gemeente heeft deze plannen echter niet.

Inspraak.

In het kader van de inspraak heeft het bestemmingsplan "Krogten" gedurende 4 weken ter inzage gelegen en is een inspraakavond georganiseerd. De gelegenheid is geboden op het plan in te spreken. Van deze gelegenheid is door diverse personen/instanties schriftelijk gebruik gemaakt. Inspraakreacties zijn gegeven door:

1. Bedrijven Vereniging de Krogten, p/a Teteringsedijk 184 te Breda;
2. BMD Advies namens Verkooyen Veem BV, Prinsenhil 29 te Breda;
3. Van Tilburg Bastianen Groep, Backer-en-Ruebweg 2 te Breda.

Hieronder zullen deze worden behandeld.

Bedrijvenvereniging Krogten.

Inhoud inspraakreactie.

1. In het bestemmingsplan is geen aandacht gegeven voor de naastgelegen gebieden zoals de sportboulevard en de spoorzone. Beiden hebben een impact op het bedrijventerrein. Het bestaan van de sportboulevard maakt de realisatie van een facility-point overbodig. De vereniging vraagt zich af hoe de verkeersaantrekkende werking van deze beide gebieden (parkeerdruk bij evenementen en sluipverkeer via Konijnenberg - Noordelijke Rondweg) in het plan zal worden geacommodeerd
2. De locaties waar op grond van de bestemming alleen categorie 5 is toegestaan dient ook voor lagere categorieën op te staan. Vanwege de ontwikkelingen op Moerdijk is een gebied voor alleen categorie 5-bedrijven minder noodzakelijk geworden.
3. De mogelijkheid voor zelfstandige kantoren zou in het plan opgenomen moeten worden. Dit past volgens de inspreker binnen de spoorzone-ontwikkeling.
4. Herstructurering is een vervolg op de revitalisering. In het bestemmingsplan wordt hierop al vooruitgelopen door het positief bestemmen van een te ontwikkelen ecocentrum. Uitwerking moet worden doorgeschoven nadat partijen het hierover eens zijn geworden.
5. De bedrijfsfuncties liggen op Krogten door elkaar. In het kader van gebiedsgerichte aanpak is meer beleidsvisie gewenst. Hoe wordt hier mee omgegaan.
6. Hoe wordt de toename van brandgevaar tegengegaan als in het kader van intensief ruimtegebruik gebouwen dichter bij elkaar komen te staan.
7. De bedrijvenvereniging vraagt een gemeentelijke visie ten aanzien van hun standpunt dat woonfuncties moeten worden uitgesloten.
8. Zij willen dat de rooilijnen in overleg tussen bedrijven en gemeente worden bepaald.
9. De bedrijvenvereniging wil graag horen welke plaats de gemeente toedicht aan parkmanagement voor het op niveau brengen en houden van bedrijventerrein Krogten.

Commentaar.

1. Het bedoelde complex maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Ten aanzien van het parkeren wordt er van uitgegaan dat het bedoelde sportcomplex zelfvoorzienend is. Of de aanwezigheid van dit sportcomplex een facility-point in het plangebied overbodig maakt kan niet worden onderschreven, noch worden ontkend. De noodzakelijkheid van een facility-point wordt bepaald door de behoefte van de in het plangebied aanwezige bedrijven.
2. De onderhavige zone is het enige bedrijvengebied in de gemeente waar categoriebedrijven zijn toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat bij het vrijgeven van het betreffende gebied voor andere bedrijvigheid dit gebied volstroomt met bedrijven met een lage milieuhindercategorie en het betreffende terreingedeelte niet meer beschikbaar is voor de hoogste categorie.
3. Deze ontwikkeling spoort niet met het beleid in deze. Kantoren moeten in principe dicht bij openbaar vervoer knooppunten zoals het station. Ook vanwege het feit dat het hier om een gezoneerd bedrijventerrein gaat waar bedrijven met een zwaardere milieucategorie kunnen vestigen verdient het de voorkeur hier geen kantoorvestigingen toe te staan.
4. Er loopt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het oprichten van een overdekt vuiloverslagstation op de locatie bestemd tot ecocentrum. Het plan is dan ook op basis hiervan verder uitgewerkt.
5. Dat bedrijfsfuncties door elkaar liggen is onvermijdelijk op bestaande bedrijventerreinen
6. De naleving van de regels met betrekking tot brandpreventie worden gecontroleerd op basis van ingediende aanvragen om bouwvergunning. Dit is geen aangelegenheid welke in een bestemmingsplan worden opgenomen. Bovendien heeft de brandweer in deze een controlerende functie.

7. In het plangebied mogen geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden toegevoegd. De aanwezige bedrijfswoningen zijn met een positieve bestemming opgenomen omdat geen plannen bestaan deze te amoveren. Uit de jurisprudentie blijkt dat in deze gevallen de bestaande bebouwing in overeenstemming met zijn bestemming in een bestemmingsplan moet worden opgenomen.
8. Bij het projecteren van de voorgevelrooilijnen is aansluiting gezocht bij de aanwezige bebouwing. Het eenduidig projecteren hiervan op een vaste afstand kan leiden tot ruimtelijk ongewenste situaties.
9. In het plan zijn mogelijkheden opgenomen het parkmanagement indien nodig te accommoderen vanuit ruimtelijk relevante zaken. Dat de gemeente parkmanagement belangrijk vindt is al meerdere malen richting insprekers aangegeven. Belangrijk hierbij te vermelden is dat parkmanagement vooral een aangelegenheid is die vanuit de bedrijven op het bedrijventerrein moet worden gedragen en uitgevoerd.

BMD Advies namens Verkooyen Veem BV.

Inhoud inspraakreactie.

De nieuwe bestemming van Verkooijen Veem BV aan de Prinsenhil 29 sluit niet aan bij de huidige en toekomstige bedrijfsdoeleinden.

Commentaar.

Dit is juist. Deze omissie is in de voorschriften opgelost door te bepalen dat bestaande bedrijven met een lagere milieucategorie dan toegestaan mogen worden gehandhaafd.

Van Tilburg Bastiaanen Groep.

Inhoud inspraakreactie.

1. Het is onwenselijk dat de rooilijnen op de plankaart de bestaande bebouwing van het bedrijf nagenoeg volgen. Dit wijkt in ieder geval af van de manier waarop dit is geregeld bij de aangrenzende bebouwing. Van Tilburg-Bastiaanen wil de rooilijn graag gelegd zien op een vaste afstand uit de weg zodat de mogelijkheid ontstaat het bedrijf uit te breiden in die richting.
2. De AmvB-kwaliteitseisen zijn vernieuwd. Van Tilburg-Bastiaanen vraagt zich af wat dit voor consequenties heeft voor bestaande bedrijven en of dit de bedrijfsvoering negatief beïnvloedt.
3. Op het terrein van inspreker is qua toegestane milieucategorie een scheiding aangebracht. De reden hiervoor ontgaat inspreker. Verzocht wordt het totale terrein van inspreker de bestemming B(4) te geven.

Commentaar.

1. De plankaart is hierop aangepast.
2. Of deze nieuwe eisen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van inspreker kan niet worden voorzien. Dit zijn zaken die in het kader van de Wet Milieubeheer spelen. Het bestemmingsplan geeft in ieder geval geen belemmeringen in dat kader.
3. De scheidingslijn bedrijfszones is aangebracht op basis van milieuhindercirkels. Het bedrijf van inspreker ligt zowel binnen zone B(3) en B(4). Binnen beide zones zijn bedrijven met een milieubelastingcategorie 4 toegestaan. Het bedrijf van inspreker heeft een milieubelastingcategorie 4. Het toekennen van een milieubelastingcategorie 5 binnen zone B3 is niet mogelijk vanwege de bestaande milieuhindercirkels.