

Bedrijventerrein Moleneind

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging en plangrenzen	6
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
2. Positionering	8
3. Vigerend beleid	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Inventarisatie en analyse	17
4.1. Bodem, cultuurhistorie en archeologie	17
4.2. Ruimtelijke structuur	20
4.3. Groenstructuur	21
4.4. Functionele structuur	21
4.5. Verkeer	22
4.6. Kabels en leidingen	23
5. Milieu-hygienische aspecten	24
5.1. Inleiding	24
5.2. Bodem	24
5.3. Geluid	24
5.4. Luchtkwaliteit	25
5.5. Externe veiligheid	26
5.6. Waterparagraaf	28
5.7. Ecologie	28
5.8. Duurzame utiliteitsbouw	29
5.9. Bedrijven	29
6. Doelstellingen van het bestemmingsplan	31
6.1. Algemeen	31
6.2. Zonering bedrijventerrein	31
6.3. Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
7. Beschrijving van het bestemmingsplan	34
7.1. Hoofdopzet	34
7.2. De afzonderlijke bestemmingen	34
8. Economische uitvoerbaarheid	36
9. Inspraak en vooroverleg	37
9.1. Inspraak	37
9.2. Vooroverleg	38
Planregels	41
Artikel 1. Begrippen	42
Artikel 2. Wijze van meten	46

Artikel 3. Bedrijventerrein	47
Artikel 4. Detailhandel	49
Artikel 5. Groen	50
Artikel 6. Kantoor	51
Artikel 7. Verkeer	52
Artikel 8. Leiding-Gas	53
Artikel 9. Waarde-Archeologie	54
Artikel 10. Algemene regels	55
Artikel 11. Overgangsregels	57
Artikel 12. Slotregel	58
 Bijlagen	 59
 Bijlagen bij voorschriften	 61
A. Bedrijvenlijst	62
B. Veiligheidszone-bevi	72
C. Veiligheidszone-leiding	73
D. Veiligheidszone-vervoer gevaarlijk stoffen	74

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het beleid van de gemeente Breda is er op gericht de soms sterk verouderde of incomplete bestemmingsplannen in de stad op een systematische wijze te herzien en aan te vullen. Door maatschappelijke, sociale of economische ontwikkelingen kan de situatie zich voordoen dat een bestemmingsplan niet langer een adequaat planologisch en juridisch kader biedt om te kunnen inspelen op nieuwe vraagstukken xxxxx.

Doel van het 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. 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.



Figuur 1: positionering in Breda

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door de Tilburgseweg, de Nieuwe Kadijk, de spoorlijn Breda - Tilburg en de Rijksweg A27. De gekozen grenzen sluiten aan op herkenbare elementen in het veld. Het sluit bovendien aan op grenzen van de bestemmingsplannen die in de omgeving van het plangebied gelden, dan wel in voorbereiding zijn.

2. Positionering

Het bedrijventerrein Moleneind betreft een gemengd bedrijventerrein aan de oostzijde van de stad Breda. Het terrein vormt samen met Hoogeind een geheel van bedrijventerreinen dat langs de snelweg A27 is gelegen. Het plangebied betreft 38,5 ha. en wordt geheel omsloten door de infrastructuurlijnen van de Tilburgseweg, de Nieuwe Kadijk, de spoorlijn Breda - Tilburg en de Rijksweg A27. De ligging direct bij de op- en afrit van de A27 en aan belangrijke stadsontsluitingswegen geeft het gebied een optimale bereikbaarheid.

Het gebied is begin jaren '80 tot ontwikkeling gebracht waarbij een zonering is aangegeven in het gebied. De westelijke en zuidelijke bebouwingsrand langs de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk is ontwikkeld als kantorenzone. Het overige gebied betreft een bedrijventerrein. Het betreft een gemengd terrein waar bedrijven zijn gesitueerd die verschillend zijn naar omvang (zowel kleine als grote bedrijven), naar het type van de werkgelegenheid voor alle categorieën (van opslag tot kantoor), als naar de milieucategorieën (zowel licht als zwaar).

De geomorfologie van het gebied wordt gekenmerkt door de lage dekzandrug van Heusdenhout. Het gebied is te beschouwen als een terrein met een middelhoge cultuurhistorische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn nog overblijfselen van de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis aanwezig. Hier zijn vindplaatsen en vondsten uit alle perioden, inclusief verdedigingslinies van het beleg van Breda, te verwachten. Van de linies zijn bovengronds geen sporen meer zichtbaar, maar wellicht zijn in de ondergrond wel sporen aanwezig.



Foto: Takkebijster (zuidelijk deel)

Foto: Takkebijster (noordelijk deel)

3. Vigerend beleid

3.1. Rijksbeleid

Rijksbeleid in de 5de Nota, Nota Ruimte

Algemeen

In de Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling wordt door de Regering het ruimtelijke ordeningsbeleid voor Nederland geschetst. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om:

1. op een duurzame en efficiënte manier ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies
2. de leefbaarheid van Nederland te waarborgen
3. de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren

De Nota richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het Rijk gaat minder "zorgen voor" anderen en meer "zorgen dat" anderen eigen afwegingen kunnen maken. Hierbij richt het Rijk zich op het waarborgen van de "basiskwaliteit". Door het voorzien van andere overheden van een goede gereedschapskist en het toebedelen van een centrale rol aan de gemeentelijke planvorming, verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling.

In de nota wordt het creëren van een goed vestigingsklimaat en dito werkgelegenheid als doel gesteld. 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.

Er wordt een viertal beleidsdoelen geformuleerd. Als eerste wordt de versterking van de internationale concurrentiepositie aangedragen. Daarna volgen de versterking van de steden en het vitaliseren van het platteland, daarna volgt borging en ontwikkeling van internationale ruimtelijke waarden en tenslotte de borging van de veiligheid.

Hoewel deze doelen natuurlijk een sterke samenhang vertonen, vormt de aandacht voor de economische component in de ruimtelijke ordening een belangrijk thema in het Rijksbeleid. In dit kader past ook het pleidooi om "Europees te denken".

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

Stedelijk netwerk

Het ruimtelijk concept van het "stedelijk netwerk" heeft een centrale betekenis in de nota. 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 organiseren in stedelijke netwerken, in samenhang met de bundeling van verstedelijking en infrastructuur, geldt als één van de belangrijkste beleidsstrategieën in de nota. Hieruit kan een aantal doelen worden afgeleid. Versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid en de versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de stad, kunnen hierbij als voorbeelden worden aangehaald.

BrabantStad

Specifiek voor Breda wordt gesteld dat Breda onderdeel uitmaakt van BrabantStad. Dit is het stedelijke netwerk van 's Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg en Breda. BrabantStad is naar afmeting, inwonertal en economische prestatie het tweede nationale netwerk van Nederland. Binnen dit netwerk heeft Eindhoven met gevestigde hoogwaardige bedrijvigheid en toptechnologie een spilfunctie, terwijl Breda juist door haar ligging op de noord-zuid as tussen

de Randstad en de Vlaamse Ruit als poort tot Brabantstad aangemerkt kan worden.

De aanwijzing van de Spoorzone-ontwikkeling in Breda tot Nationaal Sleutelproject is een logische stap in het Rijksbeleid tot versterking van de stedelijke netwerken. De aanwijzing biedt door de verbetering van de bereikbaarheid een versterking voor de economische structuur in de dienstensector, zowel op regionale schaal als op internationaal schaalniveau. Door deze ontwikkeling wordt gelijktijdig bijgedragen aan een ander beleidsdoel, namelijk het vergroten van de diversiteit van de steden binnen de netwerken.

3.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord-Brabant/Paraplunota ruimtelijke ordening.

In de Interimstructuurvisie wordt kernachtig aangegeven waar het ruimtelijke beleid van de Provincie op gebaseerd is. "De Provincie ziet het als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst voor Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal - culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is". 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 de Structuurvisie 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. Om de diverse ruimte-claims met elkaar in evenwicht te brengen worden vijf leidende principes gehanteerd:

- meer aandacht voor de onderste lagen
- zuinig ruimtegebruik
- concentratie van verstedelijking
- zonering van het buitengebied
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Zuinig ruimtegebruik

Met het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zuinig ruimtegebruik wil men de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Tegelijkertijd willen de provincie zo stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent, dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk moeten worden benut. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren.

Ruimtegebruik bedrijventerreinen

In Brabant is een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 7.000 hectaren bruto in de periode 2000-2020. Momenteel heeft Brabant 16.000 hectaren aan bedrijventerreinen.

In de Interimstructuurvisie wordt er veel waarde aan gehecht dat het bedrijfsleven in Brabant zich (verder) kan ontwikkelen en dat in de verwachte ruimtebehoefte wordt voorzien. Tegelijkertijd is het van belang dat deze ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen niet alleen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd. Dit kan onder meer door bestaande bedrijventerreinen intensiever te benutten en verouderde bedrijventerreinen te herstructureren. Hier is volgens schattingen een ruimtewinst van 5 tot 10% te realiseren. Anders gezegd: op bestaande bedrijventerreinen kan 800 tot 1.600 hectaren worden 'inverdiend'.

Verhoging van de 'ruimteproductiviteit' kan onder meer door ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. Invoering van parkmanagement biedt eveneens interessante mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken. Parkmanagement richt zich onder andere op een beter beheer en een intensievere benutting van bedrijventerreinen, en op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen.

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.

Voor de betrokken actoren ligt er dus een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. Er wordt gemikt op een ruimtewinst van ruim 2.000 hectaren (van de hierboven genoemde ruimtebehoefte van 7.000 hectaren).

Bedrijfscategorieën

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in beginsel beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Daaronder wordt in het algemeen verstaan:

4. in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2;
5. bedrijfswoningen;
6. voorzieningen, voor zover niet direct gerelateerd aan desbetreffend bedrijventerrein;
7. zelfstandige kantooractiviteiten.

Uitwerkingsplan Breda-Tilburg Gedeputeerde Staten, 21 december 2004

Algemeen

In dit uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het Streekplan is verwoord vormgegeven. In dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de stedelijke regio Breda-Tilburg uitgewerkt. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geeft een visie op de ruimtelijke structuur van de hele regio.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het provinciale beleid gaat uit van een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Dit houdt o.a. in dat om te voorzien in de ruimtebehoefte allereerst de ruimtelijke mogelijkheden in het bestaande stedelijke gebied benut moeten worden. De gebieden die op de kaart zijn geduid met herstructurering en centrumontwikkeling zijn in dit opzicht belangrijk. Het overige stedelijke gebied is aangeduid met beheer en intensivering, zoals ook onderhavig plangebied. Het laatste woord duidt er op dat in beginsel, waar dat mogelijk en ruimtelijk verantwoord is, een intensivering van het ruimtegebruik afweegbaar is.

Bedrijventerreinen

Het ruimtebudget voor de periode 2002-2020 bedraagt in de stadsregio Breda-Tilburg 1539 ha bruto. De ruimtebehoefte voor bedrijven wordt gezocht op uitbreidingslocaties én binnen het bestaande stedelijke gebied en moet worden gerealiseerd door nieuwe terreinen intensiever te benutten (ambitie 15%), bestaande terreinen te herstructureren (ambitie 10%) en door bestaand stedelijk gebied intensiever te benutten (ambitie 5%).

Als de ambitie zuinig ruimtegebruik wordt doorvertaald naar het programma dan betekent dit dat van de 1.539 hectare bruto ruimtebehoefte, 462 hectare bruto gerealiseerd dient te worden door intensivering van nieuwe bedrijventerreinen, intensivering van bestaande terreinen en

locaties in het bestaand stedelijke gebied. Voor 1.077 hectare bruto moet ruimte in de stedelijke regio gevonden in de vorm van nieuwe stedelijk ruimtebeslag waarvoor tijdig nieuwe bestemmingplannen ontwikkeld moeten worden.

In Breda zijn revitaliseringprojecten voor onder meer de bedrijventerreinen De Krogten, het VOS-terrein (klein binnenstedelijk) en Hazeldonk benoemd. Voor de genoemde projecten is geld (subsidie) beschikbaar, maar aanvullende middelen blijven nodig. Herstructurering evolueert in veel gevallen tot een omvattende vorm van terrein/park management. Het kwaliteitsniveau na revitalisering heeft een andere kostenstructuur en hoogte tot gevolg. Oude en nieuwe subsidiëringmogelijkheden worden maximaal benut.

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 terreinefficiënt 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
 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, etcetera). De notitie ademt de wens bedrijventerreinen weer een gewaardeerd onderdeel te laten zijn van het stedelijk gebied.

Handleiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen"

Door de Provincie is in juli 2004 de handleiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" vastgesteld. Deze handleiding is een uitwerking van het Streekplan 2002.

Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. In concrete betekenis betekent dit dat in stedelijke gebieden de milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden. Ook de vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (inclusief detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein, zijn strijdig met dit beleid.

Ten einde een intensivering van het gebruik op bedrijventerreinen nader vorm te geven, wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. Zo dient een kavel minimaal 1.000 m² groot te zijn, en tevens dienen de voorschriften in een bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte aan te geven en een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

Ruimtelijke Ordening is maatwerk. Daarom wordt in de handleiding ruimte geboden om gemotiveerd af te wijken van de genoemde randvoorwaarden.

3.3. Gemeentelijk beleid

Algemeen bedrijvenbeleid

Voor de gemeente Breda is een specifieke rol weggelegd voor het accommoderen van bedrijven behorende tot het segment hoogwaardige en arbeidsintensieve industriële- en handelsactiviteiten. 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:

1. 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.
2. 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 milieuvvervuilers 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.
3. Transport- en distributierreinen: terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport- en distributierreinen en groothandelsbedrijven of distributieactiviteiten van productiebedrijven (hindercategorie 2 tot en met 4). Ook aan bedrijventerreinen in deze categorie blijkt op de lange termijn een aanzienlijk tekort.
4. Bedrijvenparken: terreinen die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige (productie- en/of R&D) activiteiten of bedrijven die een (zeer) representatieve uitstraling behoeven (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.

De ontwikkelingsvisie Breda 2020

Breda staat voor een nieuwe ruimtelijke opgave. Breda is in 2020 uitgegroeid tot een stad met naar verwachting 180.000 inwoners. Dat dit grote consequenties heeft voor de stad spreekt voor zich. Om ervoor te zorgen dat de inwoners van Breda ook in 2020 prettig en gevarieerd kunnen wonen in een gezonde, kwalitatieve en groene omgeving, is het nodig om over een actuele visie te beschikken.

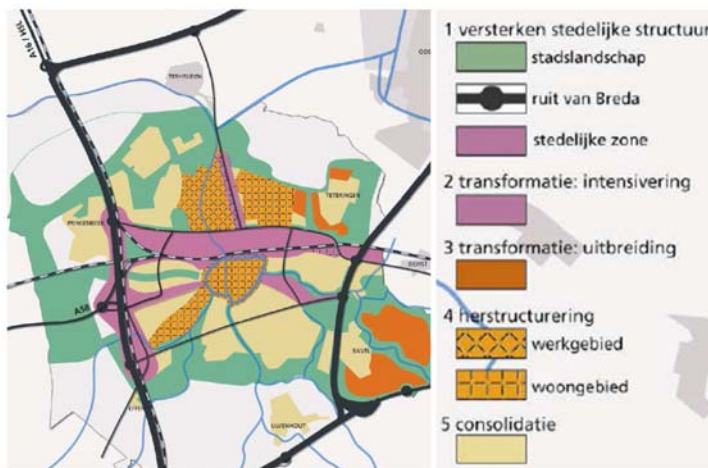
De Ontwikkelingsvisie Breda 2020 geeft integraal richting aan de verdere ontwikkeling van de stad. Het geeft de gemeente een beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot 2020. Het is de basis en tegelijk een toetskader voor de ontwikkelingsprogramma's.

Rode draad vormen de drie ruimtelijke beleidsstrategieën:

1. realiseren van de stedelijke hoofdstructuur van de stad;
2. realiseren van de ontwikkelingsprogramma's (transformatie, herstructurering en consolidatieprogramma's);
3. de verdere ontwikkeling van de toekomstige ruimtelijke thema's.

Positionering

Om de ambities van Breda waar te maken moet de stad op alle schaalniveaus actief op zoek gaan naar relevante afstemming en samenwerking. Door haar strategische ligging positioneert Breda zich als Poort van BrabantStad op het kruispunt van noord-zuid (tussen de zuidvleugel van de Randstad en de Vlaamse Ruit) en oost-west (tussen West-Brabant en BrabantStad) relaties. Deze sleutelpositie biedt de stad kansen voor het uitbouwen van de externe oriëntatie



Economie

Ten aanzien van het economische beleid is dit nader gespecificeerd in het bieden van voldoende, gevarieerde werkgelegenheid, ook afgestemd op de behoefte van de arbeidsmarkt. Tevens moet gestreefd worden naar een versterking van de economische structuren en het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen in de stad en het buitengebied.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad; de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het Stadslandschap (groen en waterstructuur), de Hoofdinfrastructuur (verkeer en vervoerssysteem) en de Stedelijke Zones.

Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie. Uit de beleidskaart behorende bij de ontwikkelingsvisie blijkt dat voor Moleneind een intensiveringsopgave ligt.

Aparte onderwerpen

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.

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. Naarmate 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.

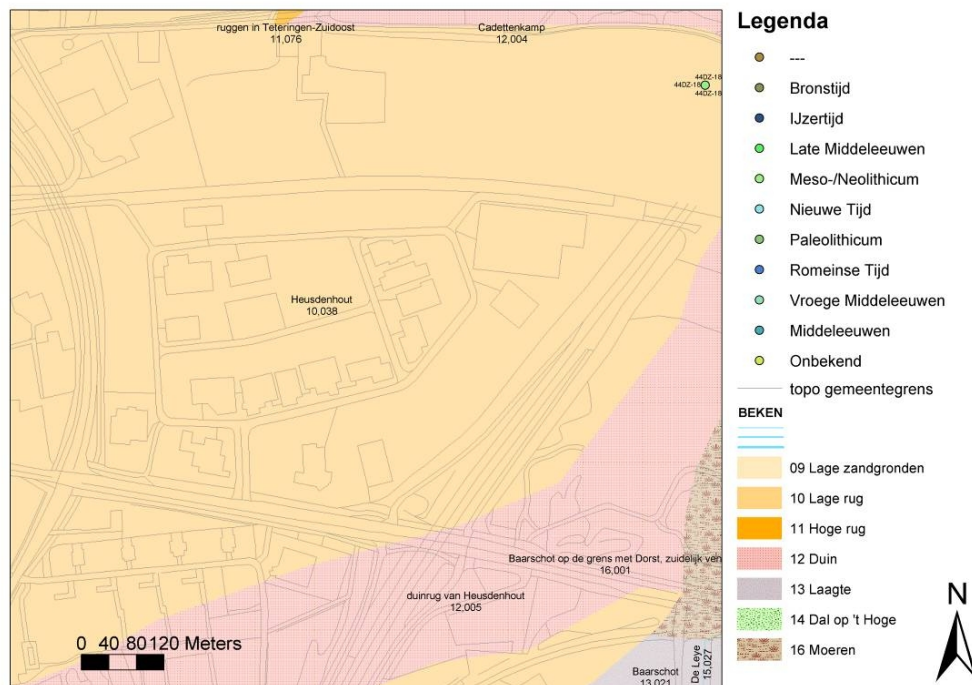
Essentieel is de aanwezigheid van een overkoepelde organisatie. Deze organisatie kan de diverse individuele ontwikkelingen met elkaar in verband brengen. Ze kan tevens andere beheersmatige taken organiseren, zoals groenonderhoud, afvalmanagement, beveiliging, etc. Indien deze organisatie financieel krachtig 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.

4. Inventarisatie en analyse

4.1. Bodem, cultuurhistorie en archeologie

Bodemopbouw

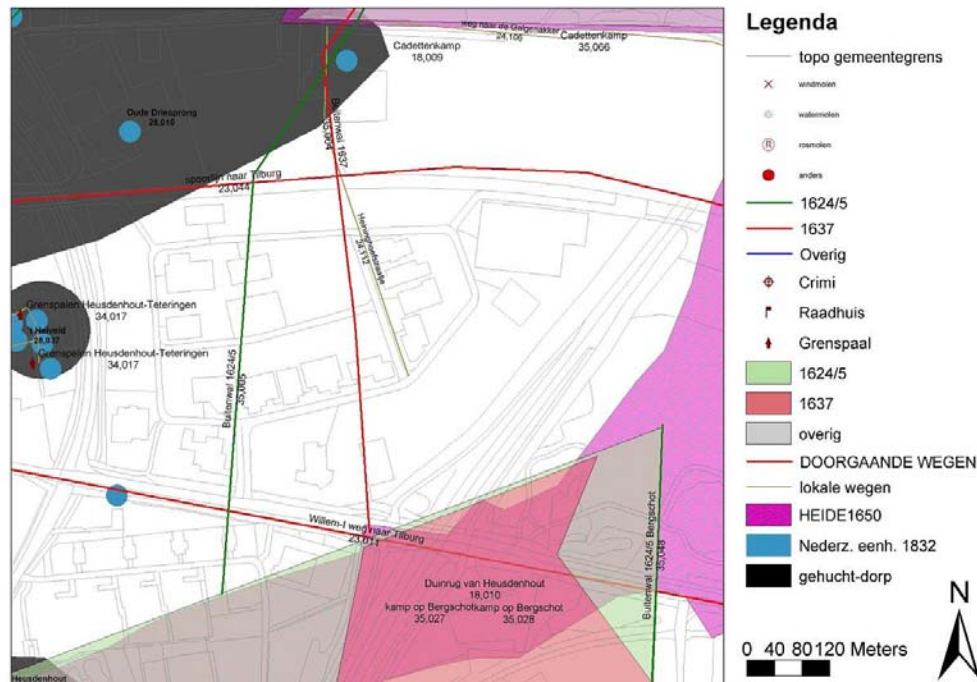
Het plangebied Moleneind ligt op de oostflank van het Dal van Breda en de westflank van de Formatie van Sterksel. De lage venige gronden lagen hier in het westen, het cultuurgebied in het midden en de heide in het oosten. De geomorfologie wordt gekenmerkt door de lage dekzandrug van Heusdenhout (zie figuur 3).



Figuur 3: Landschappelijk situatie met archeologische vindplaatsen

De grote duinengordel van Heusdenhout begon achter de St. Annakapel en liep vandaar uit naar het oosten en vervolgens naar het noorden om daar aan te sluiten op het Cadettenkamp.

Het westelijk deel van het paraboolduin van Heusdenhout was al vroeg ontgonnen, maar achter de kapel begon in 1838 de rest van de duinen, met heide.



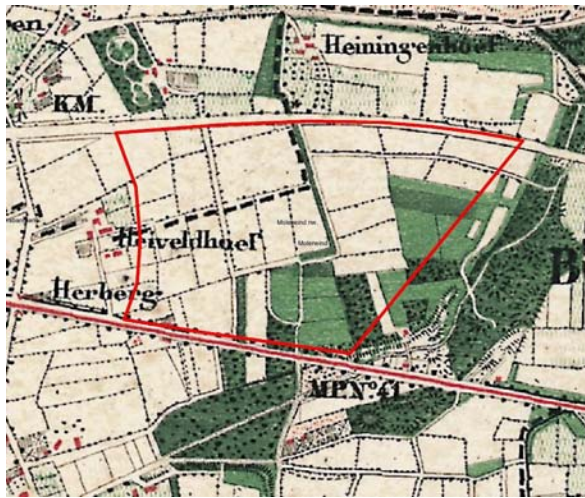
Figuur 4: Cultuurhistorische relictten: oude wegen, gehuchten en militair

Cultuurhistorie

Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt het gehucht Moleneind en Heiveld net het plangebied raken in het noordwesten en westen. Het laatmiddeleeuwse gehucht Moleneind lag bij de oude Driesprong en de latere windkorenmolens van Teteringen, en bestond uit verspreid gelegen huizen. Het betreft een aantal hoeven, een herberg en een molen nabij een middeleeuwse wegensplitsing. De boerderijen liggen in en aan hun akkers. De molen dateert hier pas van 1799. Het Heiveld was niet meer dan een groepje huizen en hoeven ten zuiden van het Teterings Moleneind, gelegen aan weerszijden van de grens tussen Ginneken en Teteringen. Het Heiveld staat al op kaarten uit 1659 afgebeeld. Hier stonden ook de grenspalen van Heusdenhout - Teteringen. Ze staan al aangegeven op de Kaart van de grens tussen Ginneken en Teteringen bij de Teteringse Dijk uit 1659, maar zijn vermoedelijk al geplaatst in 1597. Net ten noorden van het plangebied lag de grote hoeve van Lacoerdenstede of Rustenburg (Hoolstraat). Dit was al een grote hoeve met een "hof" in 1659, toen het deels in eigendom was van de Bredanaar Gobbinx, die er een eigen "hof" had, en deels van Wilboorts, die er een huis met oprijlaan had. De hoeve is genoemd naar de achttiende-eeuwse familie De La Court die o.a. het kasteeltje Ijpelaar bezat. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Tilburgseweg; vroeger was dit de Willem-I-weg van de Driesprong naar Tilburg, die werd aangelegd in 1822 - 1823. In het plangebied loopt verder nog het straatje langs de Heininghoef (deels nog aanwezig als de straat Gijzenveld); dit was een ontginningsweg en bestond al in 1650.

In de Tachtigjarige Oorlog wisselde Breda vijf maal van bezetter. In 1624/5 en 1637 ging dat met omvangrijke en langdurige belegeringen gepaard, die heel de streek rond Breda op zijn kop zetten. Rond de stad werd een buitenomsingelingswal gelegd, met daarop een aantal grote en kleine kampen. Binnen deze wal lagen nog wallen (binnenwallen). Bovendien werden de wegen vaak op meer eenvoudige wijze versterkt. In heel het gebied wemelde het van grotere en kleinere schansjes en het geheel was voortdurend in ontwikkeling naarmate het beleg vorderde. Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt dat in het plangebied Moleneind verschillende verdedigingslijnen uit de Tachtigjarige Oorlog lagen, welke zijn opgeworpen in 1624/25 en 1637, waarbij bedacht moet worden dat het kaartmateriaal niet overal exacte lokalisatie toelaat. Sporen van beide lijnen zijn in de bodem redelijk goed

bewaard gebleven, zoals blijkt uit archeologisch onderzoek van de afgelopen jaren in Breda.



Figuur 5: Kaart uit 1870 van plangebied Moleneind

Archeologie

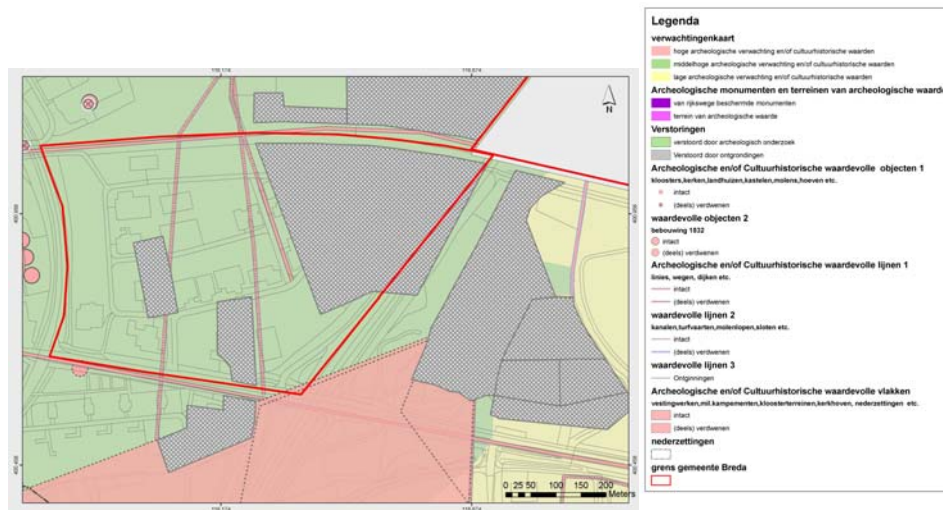
Uit het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In 2003 heeft ten noorden van de Nieuwe Kadijk, tussen de Oosterhoutseweg en het Moleneind archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij alleen maar ontginningssporen zijn aangetroffen die dateren uit de 17de tot en met de 20ste eeuw). Bij recent onderzoek in het kader van de MER Teteringen is in 2005 rondom Teteringen grootschalig proefsleuvenonderzoek verricht waarbij sporen zijn aangetroffen die dateren vanaf de prehistorie tot in de 17e eeuw. Ten noordoosten van het plangebied in Teteringen en Dorst zijn een vijftal vindplaatsen bekend die voornamelijk dateren uit de Steentijd (zie figuur 3). Het gaat in het hele gebied om vuurstenen werktuigen die getuigen van de mogelijke aanwezigheid van tijdelijke jachtkampjes uit het Mesolithicum en het Neolithicum (9.000 - 2.200 voor Chr.).

Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het plangebied is te beschouwen als een terrein met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn nog overblijfselen van de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis aanwezig. Hier zijn vindplaatsen en vondsten uit alle perioden, inclusief verdedigingslinies van het beleg van Breda, te verwachten. De hooggelegen dekzandvlakte zal in de Steentijd een zeer geliefde vestigingsplaats zijn geweest. Uit het oostelijk deel van het plangebied zijn vier vindplaatsen bekend, die betrekking hebben op het stuifzandgebied van het Cadettenkamp. In dit gebied zijn tijdens een veldverkenning in de zeventiger jaren een drietal artefacten uit de Steentijd aangetroffen. Die delen van dit gebied waar het podzolprofiel nog wel intact is, hebben in principe een hogere verwachtingswaarde met betrekking tot Steentijd-vindplaatsen. Het feit echter dat deze locaties eind 20e eeuw vrijwel volledig bebouwd zijn met kantoorgebouwen en nieuwe infrastructuur maakt de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit deze periode weer kleiner, zodat voor deze gebieden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. De cultuurhistorische en archeologische waarde van het plangebied ligt verder in de Nieuwe Tijd. Rond dit deel van het plangebied liggen op verschillende plaatsen relictten uit de Tachtigjarige Oorlog. Van de linies zijn bovengronds geen sporen meer zichtbaar, maar wellicht zijn in de ondergrond wel sporen aanwezig.

Grote delen van het plangebied Moleneind zijn echter in de 20e eeuw ontgrond. De locaties waar zandafgravingen hebben plaats gevonden hebben geen enkele archeologische verwachtingswaarde meer (figuur 6). De locaties waar vergravingen hebben plaats gevonden zouden eventueel nog archeologische vondsten kunnen opleveren, maar de bijbehorende bewoningssporen zullen vrijwel zeker verdwenen zijn. Mogelijk zijn in het gebied nog wel resten aan te treffen van de verdedigingswallen uit de Tachtigjarige Oorlog die hier in

1624-1625 en in 1637 zijn aangelegd. In hoeverre de aanleg van de huidige bebouwing en infrastructuur de bewoningsporen heeft aangetast, is niet bekend.



figuur 6: Archeologische en cultuurhistorische verwachtingen- en waardenkaart

4.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft een heldere ruimtelijke structuur die vooral bepaald wordt door de ligging tussen de grootschalige infrastructuurlijnen. De spoorlijn, Rijksweg A27, Tilburgseweg en Nieuwe Kadijk vormen een strak kader waarbinnen het gebied zich heeft ontwikkeld. Het gebied is opgebouwd vanuit een interne ontsluitingslus: de Takkebijster. Binnen deze lus wordt het gebied verder opgedeeld door de Heusing en het Geuzenveld. De heldere structuur van het gebied, de groene berm in enkele profielen en de groene inrichting van enkele voorterreinen van bedrijfsperven geeft het hele terrein een kleinschalige opzet.

Het gebied is met deze ruimtelijke opzet sterk intern georiënteerd waarbij er maar beperkte relaties zijn met de omgeving en op de omliggende infrastructuurlijnen. Alleen aan de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk is enigszins sprake van representatieve bebouwing en uitstraling naar de omgeving. De zone met kantoorbebouwing in 3 en 4 bouwlagen heeft in principe twee voorzijdes, zowel aan de genoemde wegen als aan de Takkebijster. Door deze dubbele oriëntatie is niet volledig gebruik gemaakt van mogelijkheden als zichtlocatie naar de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk.

Het gebied kent een goede bereikbaarheid door de situering direct bij de op- en afrit van de A27 en bij de belangrijke stadsontsluitingswegen Tilburgseweg en Nieuwe Kadijk. Het gebied heeft een hoofdontsluiting vanaf de Tilburgseweg. Daarnaast ligt een verbinding onder de Nieuwe Kadijk en onder de A27 door naar het westen respectievelijk het oosten. De interne ontsluiting wordt gevormd door de Takkebijster. De wegen in het plangebied hebben allemaal een breed profiel dat, op enkele groene berm na, volledig is verhard waarbij de inrichting vooral gericht is op het gebruik door vrachtverkeer. Door de grote parkeerdruk in het gebied wordt er op veel plaatsen op de stoepen geparkeerd.

Het plangebied biedt momenteel ruimte aan een grote verscheidenheid aan bedrijven. Deze verscheidenheid uit zich naar de omvang (zowel kleine als grote bedrijven), naar het type van de werkgelegenheid voor alle categorieën (van opslag tot kantoor), als naar de milieucategorieën (zowel licht als zwaar). Bedrijven zijn verschillend van omvang, bedrijfstype en categorie. Er is sprake van een beperkte leegstand van bedrijfsterrein en -bebouwing maar ook van leegstand van kantoorbebouwing.

De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied wordt bepaald door de verscheidenheid in ruimtelijke opbouw en in gebruik van de percelen. De bebouwing bestaat

overwegend uit loodsen veelal gecombineerd met een kantoorgedeelte in twee bouwlagen. De terreinen zijn wisselend ingericht. Het betreft zowel voorterreinen die groen zijn ingericht met hagen, bomen en/of struiken, als verharde terreinen ten behoeve van parkeren.



Foto: Heusing Foto: Gijzenveld

4.3. Groenstructuur

Ecologische hoofdstructuur

De groene randen van het plangebied vormen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur binnen de gemeente. Ze vormen onderdeel van doorlopende ecologische structuren door de stad. De groenzone parallel aan de Rijksweg A27 vormt een belangrijke verbinding in noord-zuid richting met heischrale eigenschappen. De zone is zeer waardevol en vormt de enige droge verbindingszone die in noord-zuid richting door de stad loopt. De watergang in de zone heeft geen watervoerende functie maar alleen een retentiefunctie en staat de meeste tijd van het jaar droog.

De groenzone parallel aan de Tilburgseweg legt een verbinding naar het agrarisch gebied van de Driesprong. Hiermee vormt het een schakel tussen de ecologische structuur langs de Rijksweg en de ecologische structuur langs de Heerbaan - Driesprong richting Teteringen. De groenzone parallel aan de spoorlijn vormt een ecologische hoofdstructuur in oost-west richting en legt een verbinding tussen het buitengebied en de stad.

Kleinschalig groen

Naast deze ecologische structuren aan de randen van het plangebied zijn er op het bedrijventerrein nog enkele groen elementen aanwezig. Het betreft enkele groene bermen langs de straten en een centraal parkje. Het parkje centraal in het gebied is ingericht met berkenbomen, een haag en bankjes en vormt een groene onderbreking tussen alle bedrijven. Het groen heeft geen ecologische betekenis maar zorgt wel voor enige ruimtelijke kwaliteit op het veelal versteende bedrijventerrein.

4.4. Functionele structuur

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Moleneind dient vergaand te voorzien in de behoefte vanuit de markt, zeker nu er weinig nieuw bedrijventerrein beschikbaar is in Breda. Dit betekent dat zowel hoogwaardige segmenten als de minder hoogwaardige delen van de markt met het terrein bediend moeten kunnen worden, mits deze minder hoogwaardige activiteiten voldoen aan eisen van representativiteit en verschijningskwaliteit om verpaupering van het terrein tegen te gaan.

Vergaande restricties aan de vestigingsmogelijkheden dienen vermeden te worden. Wel zal buitengewoon kritisch gekeken moeten worden naar de plaats van eventuele kwetsbare elementen zoals de bestaande bedrijfswoningen.

Het wordt belangrijk geacht dat Moleneind zich sterk presenteert naar met name de Tilburgseweg. Langs deze as zijn achterkantsituaties niet gewenst. Aan de zijde van Rijksweg A 27 lijkt het streven naar frontvorming niet zinvol: de Rijksweg ligt hoger dan het bedrijventerrein en een groenstrook met hoge houtopstanden schermen het terrein af waardoor er geen sprake is van echte zichtlocaties.

Bedrijventerrein Moleneind dient vestigingsmogelijkheden te bieden aan een gemengde groep bedrijven c.q. aan een gedifferentieerde vraag. De te vestigen ondernemingen kunnen verder gekenmerkt worden als bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.

Aan de volgende segmenten van bedrijvigheid wordt gedacht:

1. overwegend lichte industrie;
2. overwegend groothandel van de volgende aard;
3. Verkoopkantoren, in combinatie met assemblage en opslag van producten;
4. Groothandel met showroom en aanverwante functies;
5. Distributiecentra, magazijnen, e.d. (goederenbehandeling overwegend in pandig);
6. High-techbedrijven (kantoor/bedrijfscombinaties en tevens laboratoria);
7. Detailhandel, voor zover deze nu reeds plaatsvindt (bouwmarkt en keuken- en sanitairinrichting en tapijttegelzaak).

Verdere uitbreiding van de detailhandelsactiviteiten wordt niet wenselijk geacht.

De ontwikkeling en uitgifte van Moleneind heeft aangetoond dat een aantal punten voor verbetering vatbaar is. Met name gaat het hierbij om parkeertechnische knelpunten. Daar waar tegenwoordig een duidelijke parkeernorm geldt en ook bij gronduitgifte de verplichting wordt opgelegd aan bedrijven om op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te creëren gold dit principe nog niet bij de initiële uitgifte van kavels op Moleneind. De toenemende mobiliteit heeft op dit terrein geleid tot een groot tekort aan openbare parkeerplaatsen en daarmee ook onordelijk parkeergedrag. De bestaande wegenstructuur biedt weinig mogelijkheden aan de sterk toegenomen parkeerbehoefte tegemoet te komen. De aanleg van een min of meer centraal gelegen parkeerterrein met -al dan niet- verhuurde parkeerplaatsen in combinatie met een streng handhavingsbeleid op het gebied van fout parkeren zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

4.5. Verkeer

Autoverkeer

De wegenstructuur in Breda is hiërarchisch. Er zijn de volgende typen wegen te onderscheiden:

- I. Stroomwegen (de Rijkswegen, o.a. de Rijksweg A27).
- II. Stadsontsluitingswegen, deze sluiten in principe aan op de Stroomwegen en verbinden de wijken met de stroomwegen en verbinden de wijken onderling (voorbeelden: Nieuwe Kadijk en Tilburgseweg).
- III. Wijkontsluitingswegen, deze ontsluiten de wijken en sluiten in principe aan op de stadsontsluitingswegen.
- IV. Erftoegangswegen, deze ontsluiten buurten en zijn in het algemeen ingericht als 30km/uur gebieden tot verblijfsgebied.

Hoofdstructuur bedrijventerrein Moleneind

Het bedrijventerrein Moleneind is een gebied dat is ingericht als verblijfsgebied. De wegen op het bedrijventerrein zijn erftoegangswegen en hebben geen doorgaande functie voor de ontwikkeling van het verkeer. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats vanaf de Tilburgseweg. De ligging van het bedrijventerrein direct aan deze stadsontsluitingsweg en nabij de Rijksweg A27 geeft het gebied een optimale bereikbaarheid. Daarnaast zijn er verbindingen met de omgeving via de Hoge Schouw naar het westen en via de Paardebijster naar het oosten.

Parkeren

Op enkele plaatsen in het plangebied is er sprake van een parkeerprobleem en parkeeroverlast. Oorzaken hiervan liggen enerzijds aan een tekort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein, anderzijds aan het gebruik van de auto als belangrijkste modaliteit om het bedrijventerrein te bereiken. Uiteraard geldt dit ook voor vrachtverkeer. Het resultaat in de buitenruimte is een slordige aanblik van geparkeerde voertuigen op de straat en op stoepen.

Openbaar vervoer

Door het bedrijventerrein rijden geen bussen. Wel liggen er bushaltes in de nabijheid aan de randen van het gebied. Stadslijn nummer 2 rijdt via de Heerbaan en vervolgens via de Tilburgseweg weer richting het centrum. De dichtstbijzijnde bushalte ligt aan de Heerbaan, nabij het kruispunt met de Tilburgseweg. Over het algemeen is de frequentie 2 bussen per uur, maar in daluren minder.

Een groot deel van de bedrijven valt buiten de gewenste loopafstand van 400 meter vanaf de halte.

Fiets

Op het bedrijventerrein zijn geen specifieke voorzieningen aanwezig voor de fietser. Fietzers maken gebruik van de erftoegangswegen. Langs de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk liggen vrijliggende fietspaden als onderdeel van het fietsnetwerk van Breda. Het fietsnetwerk zorgt binnen de gehele stad voor een goede bereikbaarheid.

Er zijn voor dit gebied op dit moment (medio 2007) geen plannen voor een wezenlijke verandering in de verkeersstructuur.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen hoofdkabels en -leidingen die planologisch relevant zijn in het kader van dit bestemmingsplan. Wel ligt net ten noorden van de spoorlijn Breda - Tilburg een hogedruk gastransportleiding. Het invloedgebied van deze leiding ligt gedeeltelijk over het plangebied.

5. Milieu-hygienische aspecten

5.1. Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden.

5.2. Bodem

Een bodemverontreiniging is over het algemeen niet zichtbaar aanwezig. Daarom speelt de bodemkwaliteit in de beleving van de gebruikers van de ruimte een relatief kleine rol. Toch kan een eventuele bodemverontreiniging nieuwe ontwikkelingen frustreren omdat de kosten van een sanering te hoog zijn. Daarnaast kan een (vermoeden van) bodemverontreiniging leiden tot ontrust bij de omwonenden.

In de Wet bodembescherming en de bijbehorende protocollen en circulaires zijn normen opgenomen waaraan de kwaliteit van de bodem kan worden getoetst. Hierbij wordt zowel gekeken naar de humane-, ecologische- als naar de verspreidingsrisico's. Op basis van deze toetsing wordt bepaald of de bodem gesaneerd moet worden. De eisen die aan een eventuele sanering worden gesteld zijn mede afhankelijk van het toekomstige gebruik van de locatie.

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en /of onder controle zijn.

De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie is:

In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden.

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 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 duurzaamheidoverwegingen verdient het de voorkeur om bij eventueel noodzakelijke bodemsanering waar mogelijk met een gesloten grondbalans te werken.

5.3. Geluid

Inleiding

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is: In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Industrielawaai

Op het bedrijventerrein wordt in dit bestemmingsplan geen milieuzonering aangebracht. Door het toestaan van uitsluitend categorie 2 en 3 bedrijven wordt het effect op de omliggende omgeving in voldoende mate beperkt. Bestaande vestigingen beschikken over moderne milieuvergunningen die hinder tot een minimum beperken.

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

Wegverkeerslawaai

Bedrijvigheid wordt niet gezien als een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De in het plangebied gelegen bedrijfswoningen vallen onder de regeling bestaande bedrijven van de Wet geluidhinder.

5.4. Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de

kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM₁₀) stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

De onderhavige locatie zal vooral consoliderend worden bestemd, waarbij nog 1 perceel kan worden uitgegeven. Om deze reden is een luchtkwaliteitsberekening door adviesbureau Tauw opgesteld (d.d. 29 maart 2006 met kenmerk N003-4431150MAP-baw-V01-NL). Hieruit blijkt dat er sprake is van overschrijding van de norm van fijn stof en stikstofoxiden. Echter wordt de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechterd door de uitgifte van het beschikbare perceel. In het kader van het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Breda zal getracht worden te gaan voldoen aan de normen uit het besluit.

5.5. Externe veiligheid

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

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is: In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.

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

1. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, staatscourant 4/8/2004 nr 147
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen, staatsblad 2004 nr. 250
3. Circulaire Zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor buisleidingen is een amvb in de maak. Aangezien deze nog niet van kracht is, is er nog niet op getoetst. Gezien de gegeven situatie zal dit in de toekomst geen knelpunt opleveren.

Binnen het bestemmingsplan gebied zijn is één risicovolle inrichtingen aanwezig die onder het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vallen te weten, Detailchemie (Takkebijsters 33).

Dit invloedsgebied is opgenomen op de plankaart. Buiten dit invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op de toekomstige ontwikkelingen. Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen.

Per bedrijf toelichting:

Detailchemie

Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} contour ligt op 175 m. Binnen deze contour liggen geen kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 800 m. Binnen het invloedsgebied zijn nieuwe ontwikkelingen gepland. Uit de risicoanalyse die is uitgevoerd door AVIV (projectnummer: 05871, 26 12 april 2007) blijkt echter dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet worden overschreden. Het groepsrisico is berekend uitgaande van de situatie in 2010, dus inclusief de nieuwe ontwikkelingen in Teteringen en Digit Parc.

Nieuw vestiging

Nieuwe bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen mogen zich niet op het bedrijfsterrein vestigen. Dit zijn o.a.:

1. bedrijven die onder het Besluit risico zware ongevallen 1999 vallen
2. LPG tankstations
3. Bedrijven waar gevaarlijke (afval)stoffen of hoeveelheid van meer dan 10.000 kg per opslagvoorziening
4. Bedrijven waar een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak.

Gasleiding

Door het plangebied loopt een aardgasleiding van 23 bar (ontwerpdruk). De leiding is getoetst aan de Notitie "externe veiligheid langs transportverbindingen". In deze notitie wordt verwezen naar de circulaire van VROM betreffende "zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984.

Voor gasleidingen gelden de volgende algemene bepalingen. Binnen 4 meter aan weerszijde van de gastransportleiding dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. Hierbij valt te denken aan:

- het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en /of bomen
- het indrijven van voorwerpen in de grond
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging
- het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken)
- het permanent opslaan van goederen
- het oprichten van enig bouwwerk

Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} contour ligt binnen een straal van 14 meter van het hart van de leiding. Binnen deze contour zijn geen nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten toegestaan. Binnen het invloedsgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Transportverbindingen A27

Aan de oostelijke zijde van het bedrijfsterrein loopt de A27. De A27 is onderdeel van de route gevaarlijke stoffen. Ook het bedrijfsterrein is aangewezen hiervoor. De invloedsfeer van deze route is 200 m. Binnen deze invloedsfeer geldt dat aan het groepsrisico moet worden voldaan. Door TNO is iets zuidelijker onderzoek verricht naar de externe veiligheid van de transportverbinding.

Conclusie is dat nergens sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Er is wel sprake van een plaatsgebonden risico contour. Deze ligt op circa 30 meter van het midden van de A27 en heeft dus geen ruimtelijke consequenties voor de ontwikkelingen op het bedrijfsterrein.

Transportverbinding spoor Breda Tilburg

Door TNO is een risicoanalyse uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Uit het rapport (d.d. november 2007 met kenmerk 2007-A-R1196/B) blijkt dat momenteel de plaatsgebonden risicocontour op 9 m uit het hart van het spoor ligt en dat er vanaf 2015 ter plaatse geen plaatsgebonden risico is. Het groepsrisico blijft onder de daarvoor geldende normering en neemt in de toekomstige situatie af.

Wel wordt geadviseerd om te allen tijde een afstand van minmaal 15 meter vanaf buitenkant spoor tot (beperkt) kwetsbare objecten aan te houden zoals in de huidige situatie het geval is.

5.6. Waterparagraaf

Algemeen

Moleneind ligt relatief hoog ten opzicht van de omgeving. Volgens de kwel/ infiltratiekaart uit het Waterplan Breda is het een infiltratiezone. In het gebied komen de grondwatertrappen VI en VII voor.

Oppervlaktewater

Behoudens een aantal sloten aan de rand, is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. In droge perioden voeren deze sloten geen water.

Riolering

Het plangebied heeft een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noordwesten van Breda. Het hemelwater wordt naar de sloten aan de randen van het gebied gevoerd waar het naar de ondergrond infiltreert. Het hemelwater dat niet meer geborgen kan worden, wordt naar de Molenleij gevoerd.

Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve beperkt. De bestaande waterhuishoudkundige functies komen voor in de functie groenvoorziening en verkeersdoeleinden en zijn daar ook mee bestemd.

Afstemming met de waterbeheerders

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets. Voorts is het concept van het ontwerp van dit plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Naar aanleiding hiervan hebben zij schriftelijk meegedeeld op het plan geen opmerkingen te hebben.

5.7. Ecologie

Flora- en faunatoets

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Er zijn geen nieuwe plannen bekend welke een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten. Het betreft hier een consoliderend bestemmingsplan van een bedrijfsterrein in een stedelijke omgeving. In dit gebied komen slechts algemeen voorkomende dier en plant soorten voor. Deze soorten worden door de voorgenomen ontwikkeling niet bedreigd.

5.8. Duurzame utiliteitsbouw

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut.

Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. *Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.*
2. *Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.*
3. *Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.*

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit .

Bij alle projecten wordt een zo hoog mogelijke ambitie nagestreefd op alle milieuthema's. Bij elk project zal niet op alle onderdelen van het milieubeleid een zelfde ambitie haalbaar zijn. Per project zal bekeken worden wat haalbaar is. Er is hier sprake van maatwerk.

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.dubo-register.nl

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GreenCalc, zie ook www.greencalc.com. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Om de duurzaamheid te borgen voor de toekomst is parkmanagement een goede optie. Door middel van parkmanagement:

- blijven behaalde resultaten geborgd,
- kan men periodiek nagaan van nieuwe mogelijkheden om de duurzaamheid te behouden of verder uit te bouwen.

Toelichting Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen:

Er zijn zes Nationale Pakketten: Woningbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Utiliteitsbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Stedenbouw en Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW).

De Nationale Pakketten bevatten onder meer een aantal 'vaste' maatregelen. Deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project.

5.9. Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen: Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

1. Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter
2. Categorie 2 grootste afstand 30 meter
3. Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter
4. Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer. Het nog uit te geven perceel mag ten hoogste categorie 3 bedragen en mag niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

6. Doelstellingen van het bestemmingsplan

6.1. Algemeen

Doel van het 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. 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. Hierbij gaat het niet alleen om de visie op de bedrijventerreinen maar ook om het behoud en de versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het bestemmingsplan is gericht op het behoud en de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke waarden in het gebied. Belangrijk hierbij is de opbouw van het gebied omringd door grootschalige infrastructuurlijnen met brede groene bermen. De interne structuur wordt in hoofdzaken bepaald door de ringstructuur van de Takkebijster.

6.2. Zonering bedrijventerrein

Het bestemmingsplan heeft ten doel om de huidige functies in het gebied te bestendigen en binnen actuele regelgeving ontwikkelingsruimte te bieden voor het bedrijventerrein. Bestaande verschillen binnen het plangebied in bedrijfstypen en -categorieën vormen uitgangspunt voor de wijze van bestemmen en de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden. Er is een zonering aangebracht met twee verschillende bestemmingen:

- een kantoorbestemming voor de zone langs de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk;
- een bestemming bedrijventerrein voor het binnengebied.

Deze zonering is afgestemd op de huidige mogelijkheden en het huidige gebruik binnen het plangebied. Daarnaast is ook aansluiting gezocht op het provinciaal en gemeentelijk beleid, en de eventuele hinder naar omliggende gebieden.

Kantorenzone

In het gebied langs de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk is het beleid specifiek gericht op kantoren. Het betreft een kantorenzone die gezien de directe ligging aan de Tilburgseweg en aan de Nieuwe Kadijk als een zichtlocatie is aan te merken.

De kantoren kunnen eventueel gecombineerd worden met een bedrijfsgedeelte (maximaal 50% van het totaal bruto vloeroppervlak). Deze gemengde functie is in het gebied passend, gezien de situering direct aangrenzend aan het bedrijventerrein. Tevens sluit het aan op de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Het maakt de zone geschikt voor bedrijven met hoofdzakelijk een kantoorfunctie die direct gekoppeld is aan een bedrijfsactiviteit zoals een servicecentrum, onderdelenmagazijn, logistiek. Het betreft bedrijven in lichte milieucategorieën (1 en 2) die als passend gezien worden in combinatie met de kantoren en ook in relatie tot de nabij gelegen woongebieden.

Bedrijventerrein

Het beleid voor het binnenterrein is gericht op een pure bedrijfsontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein. Het betreft een continuering van het huidige beleid en het huidige gebruik van het gebied. Door de ligging van het terrein is het gebied zeer geschikt voor bedrijven waarvoor bereikbaar en zichtbaarheid een belangrijke rol spelen. Het accent ligt op bedrijven in milieucategorieën 2 en 3. Het zijn binnen de gemeente Breda terreinen die zich specifiek lenen voor bedrijven in deze milieucategorieën.

Het bestemmingsplan wijkt hiermee af van de beleidslijn van de provincie waarin aangegeven wordt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 niet op een bedrijventerrein toegelaten

kunnen worden. Alhoewel dit beleidsuitgangspunt in essentie door de gemeente Breda onderschreven wordt, kunnen er in deze specifieke situatie toch kanttekeningen bij geplaatst worden. Hierbij moet vooral gewezen worden op het gedifferentieerde karakter van het plangebied waarbij de volgende aspecten een rol spelen:

- de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan;
- het huidige gebruik van de percelen en bebouwing binnen het plangebied;
- de eventuele hinder naar omliggende gebieden.

Gezien deze aspecten kan niet volledig aangesloten worden op de beleidslijn van de provincie. Het beleid van de gemeente Breda richt zich voor dit plangebied niet op een actieve herstructurering voor het uitsluiten van de lichte milieucategorieën (1 en 2). Wel worden beperkingen opgelegd ten aanzien van de nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1. Het uitsluiten van de milieucategorie 2 leidt tot planschade voor de zittende bedrijven die de waarde van hun opstallen en percelen door deze inperking zien dalen.

In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Het gaat om de bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie die mogen worden gehandhaafd. Binnen het plangebied gaat het om de volgende twee bedrijven:

- Detailchemie (Takkebijsters 33);
- Scott specialty gasses (Takkebijsters 46-48).

Daarnaast wordt de nieuwvestiging van bedrijven in een hogere milieucategorie mogelijk gemaakt wanneer aangetoond kan worden dat door te treffen maatregelen het bedrijf qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven in milieucategorie 3.

Facilitypoint

Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor bedrijven in de genoemde categorieën, maakt het bestemmingsplan ook de ontwikkeling van een facilitypoint mogelijk. Het betreft een voorzieningencentrum, dat algemeen ondersteunende diensten aan de bedrijven kan bieden. Het betreft diensten die niet door de individuele bedrijven afzonderlijk opgebracht kunnen worden, zoals kinderopvang, beveiligingsdiensten of de huisvesting van bijvoorbeeld de bedrijvenvereniging. Gezien de omvang van het bedrijventerrein Moleneind is het plangebied geschikt voor de ontwikkeling van een facilitypoint.

Bedrijfswoningen

Gezien de milieuhinder van de bedrijven in het plangebied wordt het niet meer als wenselijk gezien om bedrijfswoningen toe te staan op het bedrijventerrein. Bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd maar het realiseren van nieuwe woningen is niet langer toegestaan om conflicten met deze hindergevoelige functie in de toekomst te voorkomen.

6.3. Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het onderzoek heeft aangetoond dat een groot deel van het plangebied aan te wijzen is als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor de diverse archeologische tijdspannen. Daarnaast is gebleken dat een klein deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is (Tilburgseweg en Gijzenveld). Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen. Het verdient de aanbeveling om bij nieuwe ruimtelijke plannen en bij het gebruik van gronden zoveel mogelijk rekening te houden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlog en de oude infrastructuur van het gebied zouden zelfs uitermate geschikt kunnen zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

De archeologische verwachtingszones laten zich vertalen in verschillende adviezen met betrekking tot geplande ingrepen. De voorgestelde maatregelen (zie Voorschriften) hebben betrekking op het creëren van de mogelijkheid voor het maken van een nadere archeologische afweging bij eventuele toekomstige grootschalige bodemingrepen in het plangebied. Dit

voorschrift 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 wordt het verplicht om op een verantwoorde wijze met het archeologische bodemarchief om te gaan. Dit wil zeggen dat door het bevoegde gezag (de Gemeente Breda) wordt vastgesteld of en 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, eventuele daaropvolgende, archeologische uitvoeringsmaatregelen worden verhaald of zijn voor rekening van de exploitant.

In het gebied worden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Geen archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is;
2. Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eerst nadat eventueel een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd.

7. Beschrijving van het bestemmingsplan

7.1. Hoofdopzet

Het plan is een globaal eindplan. Het bestemmingsplan geeft aan de diverse terreinen een bestemming, inclusief bouw- en gebruiksvoorschriften. Op grond hiervan is sprake van een directe bouwtitel.

7.2. De afzonderlijke bestemmingen

De diverse functies binnen het plangebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

Bedrijventerrein

Deze bestemming kan gezien worden als de kern van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn alleen bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 2 en 3. Bestaande bedrijven in een hogere of lagere milieucategorie mogen worden gehandhaafd. Hiermee zijn alle bestaande bedrijven positief bestemd. Door middel van een verwijzing naar een Staat van Inrichtingen en Bedrijven wordt aangegeven welke bedrijven zijn toegelaten binnen de aangegeven milieucategorieën.

In de planregels is een ontheffing opgenomen voor het vestigen van nieuwe bedrijven in een hogere milieucategorie dan toegestaan binnen de zone mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de toegestane milieucategorie. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een facilitypoint ter ondersteuning van de bedrijven in het plangebied.

Bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangegeven en mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

In de bestemming zijn verkeersvoorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, watervoorzieningen en ondersteunende nutsvoorzieningen tevens begrepen.

Binnen deze bestemming zijn de op de plankaart opgenomen gebiedsaanduidingen veiligheidszone bevi en vervoer gevaarlijke stoffen van een adequate regeling voorzien.

Kantoor

De zuidwestelijke zone van het bedrijventerrein aan de Tilburgseweg en de Nieuwe Kadijk heeft de bestemming Kantoren. Daarbij kunnen kantoren gecombineerd worden met een bedrijfsgedeelte (maximaal 50% van het totaal bruto vloeroppervlak). Het betreft bedrijven in een licht milieucategorie (1 en 2). De bestemming sluit aan op de vigerende bestemming van het gebied en op het huidige gebruik van de panden.

Ook binnen deze bestemming zijn de op de plankaart opgenomen gebiedsaanduidingen veiligheidszone bevi en vervoer gevaarlijke stoffen van een adequate regeling voorzien.

Detailhandel

Specifiek voor de percelen Takkebijster 57, 60 en 70 is deze bestemming opgenomen. Ter plaatse zijn een bouwmarkt, een keuken- en sanitairinrichting en een tapijttegelse centrale gevestigd. Binnen deze detailhandelsbestemming is alleen volumineuze detailhandel toegestaan.

Ook binnen deze bestemming zijn de op de plankaart opgenomen gebiedsaanduidingen veiligheidszone bevi en vervoer gevaarlijke stoffen van een adequate regeling voorzien.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn alle wegen binnen het plangebied opgenomen alsmede het binnen het plangebied aanwezig spoor. Binnen deze bestemming is een duurzame en optimale afwikkeling van het verkeer leidend.

Groen

Binnen de bestemming is het structurele groen opgenomen. Binnen de functie zijn tevens ondergeschikte fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt.

Waarde- Archeologie

Binnen deze (dubbel)bestemming hebben de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde een (dubbel)bestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn dan zodanige regels opgenomen dat eventuele verstoring kan worden voorkomen dan wel archeologische waarden in beeld kunnen worden gebracht.

8. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling in voorbereiding waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan voor de betreffende bedrijven. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan of blijft zeker binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Voor zover de gronden nog onbebouwd zijn en hierop nog bedrijvigheid gevestigd kan worden zijn deze eigendom van de gemeente en is kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs.

Voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën omdat het hier een bedrijventerrein betreft en nieuwe woningen mogen niet worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

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

9. **Inspraak en vooroverleg**

9.1. **Inspraak**

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening zijn de inwoners en andere belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken overeenkomstig de voorgeschreven procedure in de verordening.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende de in de Awb voorgeschreven periode ter inzage gelegen en is er een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Tijdens de inspraakperiode zijn inspraakreacties ingekomen van:

1. Buurtcomite Moleneindstraat/Tilburgseweg, p/a Tilburgseweg 235a te Breda;
2. Tapijttegelcentrale Nederland BV, Takkenbijsters 70 te Breda.

Hieronder zijn de inspraakreacties kort samengevat en van commentaar voorzien.

1. Buurtcomite Moleneindstraat/Tilburgseweg.

Inhoud reactie.

Insprekers verzoeken de taluds ter weerszijden van de Nieuwe Kadijk en aan de westzijde van de A27 de bestemming groen te geven. De reden dat zij hierom verzoeken is dat het bestemmingsplan consoliderend van karakter is, ecologische aspecten een rol spelen, luchtkwaliteit een punt van aandacht is en een aantrekkelijke omgeving de leefbaarheid bevordert.

Commentaar.

Deze groenstructuren maken onderdeel uit van de wegconstructie en in die hoedanigheid ook binnen de bestemming Verkeer gebracht. Vanwege het feit dat deze dus onderdeel zijn van de constructie zullen deze ook ten allen tijde gehandhaafd , en dus aanwezig blijven en een functie kunnen blijven vervullen als door u bedoeld. Doordat zij echter een functie voor de infrastructuur vervullen moeten deze ook als zodanig beschikbaar blijven om eventuele aanpassing aan deze wegen (bijvoorbeeld een kleine verbreding of plaatsen wegbewijzing) mogelijk blijven. Bij het toekennen van een groenbestemming zou dit alleen maar kunnen via een wijziging van het bestemmingsplan hetgeen het proces dan ook aanzienlijk zou vertragen en weer extra procedures zou opleveren. Daar waar mogelijk is tussen het bedrijventerrein en de wegenstructuur een groenbestemming toegekend. Ten opzichte van het voorontwerp is in het ontwerp van het bestemmingsplan niets gewijzigd.

2. Tapijttegelcentrale Nederland BV.

Inhoud reactie.

Het bedrijf heeft op het bedrijventerrein aan de Takkebijsters 70 een winkel. Door de gemeente is hiervoor aan hen schriftelijk toestemming verleend. Verzocht wordt dan ook de bestemming van het perceel hiermee in overeenstemming te brengen.

Commentaar .

3. De plankaart is hieraan aangepast. Aan het perceel van inspreker is nu een detailhandelsbestemming toegekend.

9.2. Vooroverleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en met de betrokken besturen van andere gemeenten, met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld zijn van dit bestemmingsplan zijn:

1. Directie ROH provincie Noord-Brabant;
2. Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
3. Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Ministerie Economische zaken;
5. Kamer van Koophandel
6. Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid;
7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
8. Prorail;
9. NS Reizigers;
10. KPN
11. Waterschap Brabantse Delta;
12. Essent;
13. N.V. Nederlandse Gasunie;
14. Intergas NV;
15. Brabant Water;
16. St. Sociaal-Economisch Overlegorgaan;
17. Brandweer Midden- en West-Brabant.

Er is een reactie ontvangen van de instanties genoemd onder 1, 2, 5, 8 t/m 14 en 17. De instanties genoemd onder 2, 9, 10, 11 en 12 hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige instanties hebben een reactie gegeven welke onderstaand kort worden samengevat en van commentaar worden voorzien.

Directie ROH provincie Noord-Brabant.

Inhoud reactie

De reactie van de directie ROH spitst zich toe in het toestaan van milieucategorieën in relatie tot het beleid van de provincie inzake zuinig ruimtegebruik. In dit kader staat de provincie voor dat op bedrijventerreinen geen categorie 1 en 2 bedrijven mogen vestigen. Ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het niet mogelijk gemaakt moet worden via dit plan om nieuwe categorie 2 bedrijven op dit bedrijventerrein te vestigen.

Commentaar

In het plan is opgenomen dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Deze bepaling doet het meeste recht aan de op het terrein gevestigde bedrijvigheid. Daar komt bij dat het terrein praktisch is volgebouwd en dat op het terrein, op basis van het vigerende bestemmingsplan, enkele bedrijfswoningen zijn gebouwd. Dit laatste kan problemen opleveren bij de invulling van de laatste percelen als alleen milieucategorie 3 of meer kan worden toegestaan. Bovendien kunnen bedrijven in categorie 2 een dusdanige omvang hebben dat zij niet acceptabel zijn binnen een woonwijk en derhalve afhankelijk zijn van vestiging op een bedrijventerrein. Door nu deze mogelijkheid niet in het plan op te nemen wordt dit soort bedrijven tekort gedaan. De mogelijkheid tot vestigen van bedrijven in milieucategorie 2 blijft derhalve gehandhaafd in het onderhavige bestemmingsplan.

Kamer van Koophandel

Inhoud reactie

1. Verzoeken voor de percelen aansluitend aan de detailhandelsbestemmingen ook de mogelijkheid te bieden (bijvoorbeeld via een wijzigingsbevoegdheid) om deze voor detailhandel te gebruiken. Deze ruimte zou dan kunnen dienen ter vergroting van de naastgelegen detailhandelsbedrijven.
2. Verzoeken, indien mogelijk, de maximale bebouwingspercentages en hoogten niet langer in het plan op te nemen om zo de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven te vergroten en een intensiever gebruik van de ruimte mogelijk te maken.

Commentaar

1. De in het plan met de bestemming detailhandel opgenomen bedrijven hebben binnen de hen toegekende bestemming in principe nog ruimte om hun bedrijf uit te breiden. Verder moeten bedrijventerrein zoveel als mogelijk beschikbaar blijven voor andersoortige bedrijvigheid dan detailhandel. Door nu voor een aantal percelen via een wijzigingsbevoegdheid detailhandel mogelijk te maken wordt dit onnodig beperkt. Het zit niet in het beleid van de gemeente Breda om op bedrijventerreinen de vestiging van volumineuze detailhandel te bevorderen maar alleen daar waar dit uit een oogpunt van o.a. ligging ten opzichte van het stedelijk gebied, bereikbaarheid en clustering aanvaardbaar is. Daar is hier geen sprake van.
2. Bestemmingsplanvoorschriften dienen toetsbaar te zijn en derde belanghebbenden dienen hieraan rechten te kunnen ontleen. Objectief toetsbaar dient voor derden duidelijk te zijn wat op de gronden mag en tot welke hoogten. Het geheel loslaten van dit soort objectief toetsbare normen in de voorschriften kan dus niet. Wel is er gekeken naar mogelijkheden om intensief ruimtegebruik te bevorderen. Daar waar mogelijk zijn de voorschriften in dat kader aangepast. Zo is het bebouwingspercentage aangepast van 70 naar 80%.

Prorail

Inhoud reactie

1. De hoogte voor bouwwerken binnen de bestemming Verkeer-railverkeer dient niet gemeten te worden vanaf het peil maar vanaf de bovenkant spoorstaaf. Verzoeken dit aan te passen.
2. Verzoeken in het plan rekening te houden met de aspecten railverkeerslawaaï en externe veiligheid en hierbij de juiste uitgangspunten te hanteren. Er dient tegenwoordig een toetsing plaats te vinden op basis van "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor".

Commentaar

1. In de begripsbepaling voor peil is dit aangepast.
2. Naar aanleiding van de opmerking met betrekking tot het railverkeerslawaaï het volgende. Het betreft hier een bedrijfsterrein waar geen geluidgevoelige objecten aan toe kunnen worden gevoegd. Geluid wordt om deze reden dan ook niet verder onderzocht. Met betrekking tot externe veiligheid hebben wij de prognoses uit 2003 gebruikt. Reden hiervoor is dat we in het kader van het NSP project Breda een formele toezegging bij brief d.d. 13-03-2006 door de ministers Peijs en Dekker dat voor de NSP ontwikkeling de prognoses 2003 moeten worden gebruikt. Aangezien er geen aan- of vertakkingen zijn vanaf het station richting dit bestemmingsplangebied is in het externe veiligheidsonderzoek gebruik gemaakt van de prognoses 2003.

NV Nederlandse Gasunie

Inhoud reactie

1. Net buiten het plangebied is een gasleiding gelegen welke zijn invloed heeft tot binnen het

- plangebied. De vrijwaringszone is echter te breed opgenomen en kan en mag worden teruggebracht naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
2. In het hoofdstuk Externe veiligheid in de toelichting is ten aanzien van de leiding nog uitgegaan van de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. Er is echter een nieuw veiligheidsbeleid in voorbereiding en verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.
 3. Verzoeken verder het aanlegvergunningstelsel voor de leiding aan te passen. Niet alle verboden handelingen worden hierin genoemd.

Commentaar

1. Het plan is hierop aangepast. In verband met het feit dat de gasleiding buiten het plangebied is gelegen is geen dubbelbestemming meer opgenomen maar is een vrijwaringszone buisleidingstraat opgenomen. Deze geeft dezelfde bescherming als een dubbelbestemming maar doet meer recht aan de bestaande toestand i.c. de ligging van de betreffende leiding buiten het plangebied.
2. De toelichting is hierop aangepast.
3. De regels zijn hierop aangepast. Omdat de leiding buiten het plangebied is gelegen is op de plankaart een veiligheidszone leiding. Binnen de bestemmingen waarbinnen deze aanduiding van toepassing is (Verkeer-Railverkeer) zijn de regels aangepast en is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De dubbelbestemming Leiding-Gas is hiermee komen te vervallen.

Intergas NV

Inhoud reactie

Een in het plangebied gelegen gasleiding is niet in het plan opgenomen. Het zou gaan om een PE 160 mm gastransportleiding van 8 bar.

Commentaar

De plankaart en de regels zijn hierop aangepast.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Inhoud reactie

In hun reactie wordt aangegeven dat het plan slechts op een klein onderdeel aanleiding geeft tot het maken van een opmerking. Deze opmerking betreft de secundaire bluswatervoorziening in de omgeving van het bedrijf Detailchemie. Dit gedeelte wordt niet geheel afgedekt door een secundaire bluswatervoorziening. Geadviseerd wordt dit aan te passen.

Commentaar

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft de aanleg van een extra secundaire bluswatervoorziening wordt opgemerkt dat het onderhoudsbestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot het aanbrengen van een dergelijke voorziening maar dat deze niet via het plan kan worden afgedwongen.