

Toelichting

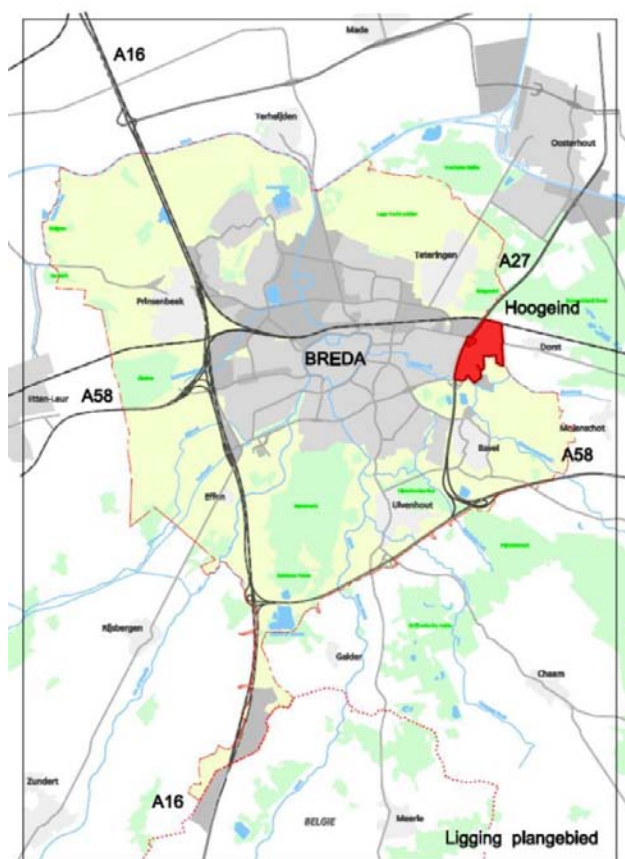
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind is dat er grote verschillen zijn in de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied. Voor enkele delen zijn de huidige bestemmingsregelingen sterk verouderd. Een actualisatie, waarbij een soortgelijke juridische regeling wordt gebruikt als bij andere bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in Breda, is gewenst. De actualisatie is opgesteld conform de nieuwe Wro.

1.2 Ligging en plangrenzen



Ligging plangebied in Breda

Het bedrijventerrein Hoogeind is gelegen aan de oostkant van Breda. Het is een modern bedrijventerrein, dat over het algemeen een hoogwaardige uitstraling heeft. Het bedrijventerrein is ingesloten door de Rijksweg A27 aan de westzijde. Aan de noordzijde vormt de spoorlijn Breda-Tilburg de uiterste grens. Aan de oostzijde vormt de gemeentegrens de grens van het bestemmingsplan. De Tilburgseweg (N282) loopt door het bedrijventerrein heen. Aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein ingesloten door de voormalige vuilstortplaats Bavel.

Binnen dit plangebied is een deel uitgezonderd. Het betreft het gedeelte gelegen tussen de Tilburgseweg, Minervum en de Rijksweg A27. Voor dit gedeelte loopt momenteel een studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij onder andere wordt gekeken naar milieutechnische knelpunten (geluid). De planontwikkeling is nog niet zover dat dit kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld.



Begrenzing plangebied en straatnamen

1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen) en gebiedsgerichte besluiten

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Uitspraak ABRvS
Landelijk Gebied 1973	17 oktober 1973	23 december 1975	10 maart 1981
Moleneind-Oost 1975	22 juni 1978	22 augustus 1979 (nummer 241.087a)	

Breda Oost "Hoogeind"	29 april 1992	3 september 1992 (nummer 88632)
Hoogeind, partiële herziening 1996/1	30 mei 1996	2 oktober 1996
Hoogeind II	22 oktober 1998	13 januari 1999 (nummer 20662)
Hoogeind III	29 maart 2001	15 juni 2001
Hoogeind, partiële herziening 1995/1	1 februari 1996	23 april 1996
Paraplubestemmings- plan smart-,grow-, en headshops en belwinkels	16 juli 2009	15 oktober 2009
Paraplubestemmings- plan Parkeernormen	10 september 2004	25 september 2006

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan Hoogeind. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 geeft een gebiedsanalyse;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de ruimtelijke en functionele analyses van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 7 is de juridische planbeschrijving verantwoord;
- In hoofdstuk 8 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 9 is het vooroverleg beschreven.

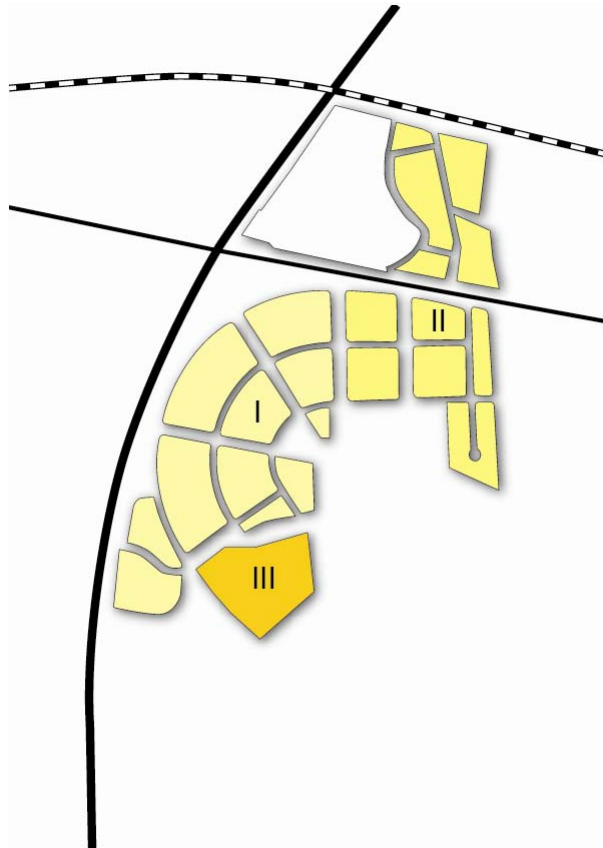
HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een gebiedsanalyse gemaakt aan de hand van de ligging van het plangebied en de ruimtelijke structuur.

2.2 Positionering plangebied

Het bedrijventerrein Hogeind is gelegen aan de oostzijde van Breda, langs de A27. Het bedrijventerrein is in drie fasen ontwikkeld vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw.



Fasen Hogeind

Hogeind - fase 1 betreft het gedeelte direct gelegen aan de Rijksweg A27. Het kent diverse prestigieuze vestigingen, onder meer van de farmaceutiegigant Amgen, het districtcentrum van Scholte Europe, meubelfabrikant Lensvelt, het Beneluxkantoor van Alfa Laval en de van oorsprong Bredase producent van huishoudelijke apparatuur Princess.

Hogeind - fase 2 betreft het oostelijk deel van het bedrijventerrein, zowel ten zuiden als ten noorden van de Tilburgseweg. Vergelijkbaar met fase 1 zijn ook hier hoogwaardige ondernemingen gevestigd in groothandelsactiviteiten, lichte industrie en distributie. Ten zuiden van de Tilburgseweg is het pand van Brabant Water een opvallend gebouw en kenmerkend element van Hogeind. Aan de noordzijde is het terrein van ING-Car Lease, een grootschalig verhard open terrein dat vol staat met leaseauto's, een belangrijke blikvanger.

Fase 3 van Hogeind is gelegen aan de zuidelijke rand. De ontwikkeling van deze fase is gebleven bij de realisatie van één bedrijf. Dit bedrijf, Abbott, vormt met name door haar omvang en schaal eveneens een blikvanger.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven met milieucategorieën toegestaan van categorie 1 tot maximaal categorie 4 in verschillende zoneringen. Enkele functies binnen het plangebied zijn specifiek bestemd zoals het Hotel Campanile, de kinderdagopvang, een aantal bestaande detailhandelsvestigingen en de woningen aan de Tilburgseweg.

Naast het bedrijventerrein Hoogeind is ook de voormalige gemeentelijke stortplaats in de noordwestelijke hoek onderdeel van het bestemmingsplan. Hier is momenteel het bedrijf Stolwerk Sloopwerken gevestigd. Het terrein is in gebruik als stortplaats, opslagterrein voor bouwpuin en zand en als puinbrekerij. Daarnaast is autosloperij Kreitlein er gesitueerd en staan er aan de Tilburgseweg enkele woningen.

2.3 Functioneren plangebied

Het bedrijventerrein kan over het algemeen worden beschouwd als een hoogwaardig en goed functionerend bedrijventerrein. Drie aspecten dragen hier met name aan bij.

Allereerst is de ligging in het verkeerskundige netwerk zeer gunstig. Het bedrijventerrein is direct gelegen aan de rijksweg A27 met twee op- en afritten. Hiermee is het bedrijventerrein zowel wat betreft de noord-zuid verbindingen (A27-A2 richting Utrecht en Amsterdam, A16 richting Rotterdam en Antwerpen) als de oost-west verbindingen (A58 richting Tilburg en Eindhoven, A59 richting Waalwijk) gunstig gelegen. Tevens is het bedrijventerrein goed bereikbaar middels de provinciale weg N282, de regionale route tussen Breda en Tilburg. De Tilburgseweg loopt door het bedrijventerrein en ontsluit op twee verschillende plaatsen het bedrijventerrein Hoogeind. Het noordelijk deel via de Baarschot - Oude Leijstraat en het zuidelijk deel via Minervum.

Ten tweede heeft Hoogeind een goede hoogwaardige ruimtelijke uitstraling. Dit komt door de representatieve architectuur van de bedrijfspanden die zich op het terrein gevestigd hebben en de ruimtelijke opzet. De ruimtelijke opzet kenmerkt zich door een sterke totaalopzet, waarin het bedrijventerrein (met name fase 1) als een waaier is uitgelegd aan de voet van de Bavelse Berg richting de A27 en de Tilburgseweg. Daarbij kent het bedrijventerrein een bijna parkachtig opzet met brede wegen, veel groen en diverse waterpartijen.

Als derde en laatste aspect kan genoemd worden dat het bedrijventerrein technisch gezien op een knooppunt van landelijke telefoonverbindingen gelegen is. Er lopen twee kringen in Nederland, die elkaar overlappen ter hoogte van Hoogeind. Dit is ook een belangrijke reden waarom een van communicatie afhankelijk bedrijf als Amgen voor Hoogeind heeft gekozen.

Concluderend kan gesteld worden dat Hoogeind beschouwd kan worden als een goed functionerend bedrijventerrein, met betrekkelijk weinig knelpunten of problemen. Het bedrijventerrein wordt door bedrijven over het algemeen hoog gewaardeerd. Verbeterpunten zijn echter wel aanwezig:

1. De locatie van het bedrijf Stolwerk Sloopwerken heeft op dit moment een directe aansluiting op de Tilburgseweg. Dit is vanuit verkeerskundig opzicht een minder gewenste situatie. Een passende ontsluiting via de interne ontsluiting van het bedrijventerrein Hoogeind is gewenst. Het gaat om een ontsluiting via de Baarschot - Oude Leijstraat. Tevens is het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Stolwerk sterk verouderd en moet het bedrijf binnen een passende bestemming worden gelegd;
2. Binnen het plangebied bevinden zich twee terreinen voor kermisexploitanten. Het terrein aan de zuidzijde bij de Bavelse Berg moet verplaatst worden in verband met de ontwikkeling van het park Bavelse Berg. Momenteel wordt er naar nieuwe locaties gezocht voor deze verplaatsing. In deze inventarisatie wordt ook de locatie aan de Baarschot meegenomen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader in dit hoofdstuk is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die in deze paragraaf niet worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

Rijksbeleid in de Nota Ruimte

Algemeen

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. 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, vervolgens de 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. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangegeven dat naast revitalisering ook transformatie in nieuwe woon- of werkgebieden een reële optie is.

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.

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda is onderdeel 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.

Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken. Hiervoor is het van belang om voldoende ruimte voor woningbouw te bieden, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Met de vaststelling van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (1 oktober 2010) heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie "Ontwikkelingsprojecten West-Brabant" blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief.

De Structuurvisie is samen met de Verordening Ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking vanuit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening Ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

De komende decennia staat de provincie Noord-Brabant voor een aantal grote maatschappelijke vraagstukken. In de Structuurvisie worden de vraagstukken benoemd die leiden tot ruimtelijke opgaven. Het gaat dan om de ruimtelijke opgaven die voortkomen uit bijvoorbeeld de veranderingen in het klimaat, de toenemende concurrentie tussen economische regio's, de groeiende mobiliteit en de afnemende bevolkingsgroei. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Voor bedrijventerreinen streeft de provincie naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke, schone en gezonde woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust en duurzaam verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. Binnen de provincie onderscheiden zich vier kansrijke economische kennisclusters, waarbij voor West-Brabant geldt: Logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Er wordt aangegeven dat aan de snelle groei van werklocaties een einde is gekomen. Door de afnemende groei wordt de kwaliteit van de werklocaties belangrijker voor een goed functionerende ruimtelijk economische structuur. Hierbij denkt de provincie aan de ontwikkeling van duurzame werklocaties, de mogelijkheden voor energiewinning, aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en differentiatie in werklocaties: hoogwaardige campussen, grootschalige terreinen met milieuhinderlijke bedrijven en gemengde (economische) terreinen. Tevens vervaagt het onderscheid tussen productie- en kantoorachtige bedrijven.

Als gevolg van de verdienstelijking van de economie en het thematiseren van werklocaties ontstaat er steeds meer menging van verschillende soorten bedrijven en functies. Hierdoor wordt het onderscheid tussen de verschillende soorten werklocaties diffuser en ontstaan er nieuwe soorten werklocaties.

Deze menging heeft niet alleen positieve gevolgen. De provincie wil de negatieve effecten van deze menging tegen gaan door voldoende ontwikkelruimte te bieden aan bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van deze bedrijven. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Daaronder wordt in verstaan:

- In een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van milieucategorie 2: bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5000 m²;
- Bedrijfswoningen;
- Kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven zoals een zogenaamd Facility Point op een bedrijventerrein.

Ook de intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen wordt door de provincie genoemd. Verhoging van de "ruimteproductiviteit" kan onder meer door ondergrondse of in pandige 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.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale Verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast worden ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld. In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen uit de provinciale Structuurvisie. Per onderwerp zijn de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. De Verordening geldt voor gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat onder meer regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en Cultuurhistorie;
- Land- en tuinbouw;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Van belang voor bedrijventerrein Hoogeind in de Verordening Ruimte is de begripsbepaling van een bedrijventerrein: aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten

behoefte van de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen. De regels aangaande bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden beschreven, waarin de aspecten van zuinig ruimtegebruik aan bod komen en met een verwijzing naar wat onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt verstaan. Ook de regels voor windturbines in stedelijk concentratiegebied zijn van belang voor Hoogeind. Dit sluit aan op wat er in de Structuurvisie hierover wordt gezegd.

Op de bijbehorende kaarten per onderwerp zijn voor Hoogeind een aantal indelingen van belang. Op de kaart Stedelijke ontwikkeling ligt Hoogeind geheel binnen het Stedelijk concentratiegebied. Op de kaart Ontwikkeling intensieve veehouderij is te zien dat een klein deel van Hoogeind onder Extensiveringsgebied valt. Aangezien deze binnen de plangrenzen van Hoogeind zelf niet voorkomen is dit verder niet van belang. De kaart Water geeft aan dat delen van Hoogeind als Reserveringsgebied waterberging benoemd zijn. De regelgeving voor de regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In reserveringsgebieden zijn bepaalde activiteiten niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reserveringsgebied. Er is echter geen sprake van een absoluut verbod: als uit de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, of dat bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen, zijn er toch mogelijkheden.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft"

(aangepast aan Structuurvisie ruimtelijke ordening, 1 oktober 2010)

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) de kaders voor het ruimtelijke beleid.

In het Provinciaal Waterplan wordt hetzelfde Reserveringsgebied waterberging aangegeven als in de Verordening Ruimte.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet vervangt de diverse wetten op het gebied van het waterbeheer en stelt daarvoor een integrale wet in de plaats, die toegesneden is op het waterbeheer in de 21ste eeuw. De Waterwet introduceert onder meer een integrale watervergunning, die in de plaats komt van diverse oude watervergunningen en –onthefingen. Ook worden bepaalde taken voor het operationeel grondwaterbeheer van de provincie gedecentraliseerd naar de waterschappen.

Gelet op de Waterwet moeten de Keuren van het waterschap worden aangepast. Het nieuwe vastgesteld beleid van het waterschap is de Keur waterschap Brabantse Delta, vastgesteld op 9 december 2009. De Keur stelt regels over waterstaatswerken, beschermingszones, profielen van vrije ruimte en grondwaterlichamen.

In de Waterwet is bepaald dat bij provinciale verordening voor leggers nadere voorschriften kunnen worden gegeven. Dat is gebeurd in de Verordening Water Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht

De Structuurvisie Breda 2020 is op 20 december 2007 vastgesteld. De Structuurvisie vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn. De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen.

In de Structuurvisie Breda 2020 zijn de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

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

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Breda wordt gewerkt aan het ontwikkelen en uitbouwen van de grote stedelijke structuren die randvoorwaardelijk zijn voor een kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke ontwikkeling.

- De hoofdwegenstructuur van de stad wordt aangevuld met de snelwegenruit om Breda;
- De bundeling van het groen en watersysteem in en om de stad vormt het stadslandschap, de groene mal van de stad;
- De stedelijke entrees van de stad zijn en blijven de economische ontwikkelingszones c.q. assen.

Van de programmadoelen is voor Hoogeind vooral Werken van belang. Daarvoor is gesteld: circa 110.000 arbeidsplaatsen in 2020, 250 ha nieuwe bedrijventerreinen, arbeidsplaatsen voor hoog- en lageropgeleiden. De ontwikkeling van de economie is afgestemd op de diversiteit van de doelgroepen die past bij Breda als centrumstad van West-Brabant: internationale handel en logistiek, kennisindustrie en hospitality. Op de reguliere bedrijventerreinen ligt het ruimtelijk accent op de vestiging van internationale handel en logistiek en op kennisindustrie.

De voorraad bedrijventerreinen in Breda moet ruimte bieden aan zowel de ruimtevraag vanuit het zittende bedrijfsleven, als aan de noodzakelijke vernieuwing door het toevoegen van nieuwe economische activiteiten. Dit vraagt om samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Een doelgroepgerichte aanpak en kwaliteit staan daarbij voorop. Kwantitatief is de behoefte aan bedrijventerreinen voor Breda geraamd op 20 hectare per jaar. Dit is de planningsopgave. De behoefte aan bedrijventerreinen hoeft niet volledig te worden gerealiseerd op nieuwe terreinen. Naar schatting kan jaarlijks vier hectare van de ruimtebehoefte worden ingevuld op bestaande locaties. Om te voorkomen dat bestaande terreinen leeglopen en gaandeweg verpauperen, wil de gemeente hervestiging op bestaande terreinen actief stimuleren en zo bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik. Naast de lokale behoefte is samenwerking op regionale schaal van groot belang. Zeker waar het gaat om het accommoderen van de regionale en bovenregionale ruimtevraag.

Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

De op 16 december 2010 vastgestelde Stedelijke programmering vormt de opmaat naar de herziening van de Structuurvisie Breda 2020. Naar aanleiding van de wereldwijde crisis is het nodig keuzes te maken en wordt er duidelijkheid gegeven aan partijen die (willen) ontwikkelen, wordt de realisatie van plannen centraal gesteld en worden waar nodig maatregelen getroffen om risico's te beheersen. In Koers gezet wordt voor bedrijventerreinen naar de Structuurvisie bedrijventerreinen verwezen.

Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020

De Structuurvisie bedrijventerreinen is vastgesteld op 6 januari 2009 en is gebaseerd op de Structuurvisie Breda 2020 waarin gesteld wordt dat de gemeente in de komende jaren wil doorgroeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 arbeidsplaatsen. De banengroei dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren als groothandel/logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020, over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen te beschikken. Deze bedrijventerreinen dienen te beantwoorden aan de wensen en belangen van ondernemers, maar ook tegemoet te komen aan de maatschappelijke eisen van de tijd. Last but not least streeft de gemeente Breda naar voldoende draagvlak voor het bedrijventerreinbeleid bij haar inwoners en partners in de regio.

De doelstelling van het Bredase bedrijventerreinenbeleid is driedelig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten;
2. Een (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;

3. Een voldoende herstructurerings tempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

De gemeente Breda kan verschillende instrumenten hanteren om de ruimtewinstdoelstelling te realiseren:

- Type 1 en 2 bedrijven worden, waar mogelijk, binnen het stedelijk weefsel van Breda gehuisvest. Dit kan door de planologische ruimte voor dit soort kavels op bedrijventerreinen zoveel mogelijk te beperken. Door categorie 1 en 2 bedrijven zoveel mogelijk in gemengd stedelijk gebied te huisvesten, kan ruimte op bedrijventerreinen worden gebruikt voor bedrijven in zwaardere hindercategorieën (3 en hoger);
- Schakelen/efficiënt verkavelen: ruimtelijk-technisch kan een hoger bebouwingspercentage worden gerealiseerd door het schakelen van bedrijfsgebouwen. Bij een standaardverkaveling blijft aan weerszijden van een kavel inefficiënte ruimte vaak ongebruikt. Door een betere verkaveling kan een efficiënte indeling ontstaan. In combinatie met deze maatregel kan ook het bebouwingspercentage worden vergroot door in het bestemmingsplan of bouwverordening een hoger maximaal of zelfs minimaal bebouwingspercentage op worden genomen;
- Stapelen kantoor- en bedrijfsruimte: Stapelen kan ruimtelijk-technisch door het verhogen van de bouwhoogte en door meer bouwlagen. Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kan de bouwhoogte juridisch worden aanpakt. Dit door in het bestemmingsplan een hogere maximale of zelfs een minimale bouwhoogte op te nemen. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m² grond toe. De mogelijkheden om te stapelen hangen sterk af van branche/bedrijfsactiviteiten;
- Maatregelen parkeren: een belangrijke variant op het instrument stapelen is parkeren. Parkeren kan intensiever plaatsvinden door bijvoorbeeld een andere parkeernorm in bestemmingsplannen. Denk aan verhoging van de minimum parkeernorm. Meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied en dit verhoogt de netto/bruto-verhouding. Daarnaast kunnen gezamenlijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, of parkeerplaatsen ondergronds of gestapeld of op het dak. Verder wil Breda in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn om parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen te clusteren.

In de Structuurvisie bedrijventerreinen wordt Hoogeind tot de categorie modern-gemengd gerekend, waarbij grote delen behoren tot de categorie "hoogwaardig". De terreinen in Breda-Oost (Hoogeind en Moleneind-Oost) zijn samen goed voor 5.616 arbeidsplaatsen. De werkgelegenheid op locaties in Oost neemt toe, vooral door vestiging van zakelijke dienstverleners. In de Structuurvisie bedrijventerreinen wordt aangegeven dat bedrijven zoveel mogelijk dienen te groeien op de locaties waar ze reeds zijn gevestigd.

Bij trends en ontwikkelingen worden een aantal punten genoemd die van belang zijn voor Hoogeind:

- *Toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfslocaties en huisvesting*
Gebruikers op de bedrijfsruimtemarkt stellen langzaam maar zeker steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed. Achterliggende trends: de groeiende behoefte aan imago en uitstraling en de verdere verdienstelijking, maar ook toenemende schaarste, grotere betrokkenheid van projectontwikkelaars bij locatieontwikkeling en komst van nieuwe activiteiten op sommige bedrijfslocaties (winkelen, wonen, kantoren). Het aandeel vestigers dat bovengemiddelde kwaliteitseisen stelt aan bedrijfslocaties, en daarmee als hoogwaardige vraag valt te bestempelen, bedraagt nu nog maar zo'n 10% van de markt. De meeste bedrijven zoeken eenvoudige, functionele hallen zonder poespas. Verwacht wordt dat het aandeel "hoogwaardige vraag" in Nederland (en ook Breda) oploopt naar 15 tot 20%. De behoefte aan hoogwaardige bedrijfslocaties neemt dus ook toe.
Dit betekent op het niveau van bedrijfsruimte o.a. dat het aandeel kantoorruimte stijgt. Nu is gemiddeld circa 10 tot 20% van het bedrijfsvloeroppervlak in gebruik voor kantoorfuncties. Dit stijgt naar gemiddeld zo'n 20 tot 30%. In uitzonderlijke gevallen zien we in Breda zelfs bedrijfsruimtegebruikers met een kantoordeel van 70%. Deze groep bedrijfsruimtegebruikers vormt echter een zeer beperkte categorie binnen de vraag! In (bestemmings)plannen voor (hoogwaardige) terreinen moet rekening worden gehouden met deze toename van het aandeel kantoorruimte;
- *Groeiend belang multifunctionaliteit en kwaliteit; ontstaan van nieuwe terreintypen*
Er is, zowel bij bedrijven als werknemers, een toenemende behoefte aan multifunctionaliteit van bedrijventerreinen (en kantorenlocaties). De weerstand tegen saaie, onaantrekkelijke en qua vormgeving smakeloze terreinen neemt steeds meer toe. Bij multifunctionele terreinen

kan worden gedacht aan de realisatie van meer gemengde economische zones of "werklandschappen" waarbij sprake is van een mix van bedrijvigheid met o.a. dienstverlening (kinderopvang, vergadercentra, etc.), horeca, leisure (zoals fitness), etc. Multifunctionaliteit vergroot de aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen en daarmee ook de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de locaties.

Kantorennota Breda 2020

Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad. De economische recessie heeft versneld in beeld gebracht dat op het gebied van de kantorenvorraad vraag en aanbod in Breda niet meer met elkaar in overeenstemming zijn; niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief.

De "Kantorennota Breda 2020" beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente maakt ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020. Ingegaan wordt op de kenmerken van de bestaande kantorenvorraad, trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de leegstandproblematiek, de plancapaciteit en er wordt een behoefteprognose gepresenteerd. Tot slot wordt aangegeven met welke activiteiten de gemeente direct aan de slag wil gaan.

Op dit moment zijn er drie belangrijke kantorenconcentraties in Breda: Westerhage, de Claudius Prinsenlaan en het centrum van Breda (Binnenstad/Station). Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, diverse kleinere kantorenconcentraties en solitaire kantoorvestigingen.

De Bredase kantorenvorraad is op te delen in vier verschillende milieus:

- Binnenstedelijk / centrum;
- Uitvalswegen- / snelweglocaties;
- Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- Kantoorvestigingen in woonwijken.

De kantorenmilieus onderscheiden zich met name ten aanzien van: bereikbaarheid, kwaliteit en marktconformiteit.

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends, zijn momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen zichtbaar op de kantorenmarkt. Vijf belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De economische crisis;
- Minder behoefte aan kantoorruimte;
- Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit;
- Opkomst van nieuwe concepten en sectoren (zoals flex- en ontmoetingskantoren en zorg/health, creative industry en kennisintensieve bedrijvigheid);
- Steeds meer nadruk op duurzaamheid.

De volgende vier problemen voor Breda worden signaleerd:

- Inzakkende vraag op korte en (middel)lange termijn;
- Te veel meters op te veel plekken;
- Een hoge structurele leegstand;
- Nog onvoldoende beleid, regie en afstemming.

Om deze problemen op te lossen moeten de gemeente de regie pakken. Door slimme keuzes te maken, kan de sterke positie binnen Nederland mogelijk zelfs verder worden versterkt. Er doen zich immers ook kansen voor zoals de ontwikkeling van Via Breda (inclusief HSL shuttle). Daarnaast blijft Breda aantrekkelijk voor Benelux kantoren.

De strategie hiervoor is: Een gezonde kantorenmarkt is gebaat bij een goede balans tussen vraag en aanbod in kwantitatieve zin, maar zeker moet ook de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod op orde zijn. Daarnaast beschikt een gezonde kantorenmarkt over een leegstandspercentage dat rondom de frictieleegstand (5%) fluctueert. Gezien de omvangrijke leegstand in de gemeente wordt bij iedere vraag naar kantoorruimte eerst bezien of de bestaande voorraad uitkomst biedt. Net als bij de vraag naar bedrijfsruimte, wordt ook bij kantoren de SER-ladder benadering toegepast. Nieuwbouw van kantoren blijft mogelijk, om marktsegmenten te kunnen bedienen die niet in de bestaande voorraad geacommodeerd kunnen worden. Ten slotte wordt er een heldere lange termijn strategie ontwikkeld. Zo ontstaan de bouwstenen voor een sterk en toekomstbestendig kantorenmilieu.

De strategische opgaven

1. De opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio:
Aangeven wordt welke nieuwe locaties Breda bij voorkeur op de markt ziet komen en aan welke kwalitatieve eisen deze moeten voldoen. Er is daarbij een onderscheid gemaakt naar de periode tot en na 2020. Bij deze keuzes wordt primair ingespeeld op de verwachte marktvraag. Naast het centrum/stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaallocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Bij voorkeur biedt Breda in elk van deze twee milieus ruimte voor nieuwe kantoren.
Sturen op de kwaliteit van locaties is voor de gemeente mogelijk met de volgende instrumenten: bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan, masterplan, locatiebeleid, verkeersplan en privaatrechtelijke instrumenten als: Samenwerkingsovereenkomst (SOK), Intentieovereenkomst (IOK) en Realisatieovereenkomst;
2. Het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte:
Na de eerste opgave moeten alle overige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte in principe opgeschoond worden. Uiteraard worden bij definitieve ingrepen bestaande publiek- en privaatrechtelijke verworvenheden en overeenkomsten meegewogen. Ook dienen de eventuele risico's in beeld te worden gebracht.
Zeker is in ieder geval dat het voor een langere periode van ons als gemeente vraagt om sterke sturing en regie;
3. Het voorkomen en terugdringen van leegstand:
Gezien het huidige hoge leegstandspercentage, maar ook de veranderende eisen van gebruikers, is het geen overbodige luxe om de bestaande voorraad steviger te betrekken bij het streven naar opbouw van een aantrekkelijke kantorenportfolio. Voorkomen moet immers worden dat bestaande locaties verloederen en onaantrekkelijk worden voor eindgebruikers. De leegstand dient met vereende krachten te worden aangepakt; het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van marktpartijen en overheden.

Mits expliciet anders is aangegeven, heeft alles wat in nota wordt gesteld, betrekking op zelfstandige kantoren groter dan 500 m². Hiervoor zijn twee redenen. Het is de ondergrens die door alle partijen wordt gehanteerd, die zich in Nederland bezig houden met onderzoek naar en analyse van de kantorenmarkt. Om vergelijkingen te kunnen maken met de ons omringende wereld, wordt in de voorliggende nota ook deze ondergrens gehanteerd.

Relevant voor bestemmingsplannen is het werken aan de plancapaciteit en de bestemmingsplanruimte voor kantoren in Breda. De totale plancapaciteit bestaat enerzijds uit plannen in ontwikkeling; in diverse fasen in het planproces en anderzijds uit "bestemmingsplanruimte". Voor de komende periode is het van groot belang de bestemmingsplanruimte en plancapaciteit meer in overeenstemming te brengen met de behoefte. Breda heeft een plancapaciteit van ruim 500.000 m² bvo kantoren; van groen tot rijp. Een deel van deze plannen is reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, maar een deel nog niet. In een aantal gevallen is er in het verleden ruimte in bestemmingsplannen opgenomen voor kantoorontwikkeling, zonder het oogmerk om een kantorenlocatie te ontwikkelen, maar eerder een bedrijventerrein.

De conclusie is dat in Breda sprake is van een grote kwantitatieve mismatch tussen plancapaciteit, bestemmingsplanruimte en behoefte. Een klein deel van deze disbalans in vraag en aanbod zal door de markt zelf worden opgelost (door bijvoorbeeld te schrappen in plannen of een andere invulling te geven aan een gebied). Omdat de gemeente Breda beschikt over grondposities voor nieuwe kantoren, zal van onze gemeente ook regie en sturing worden verwacht om een verdere balans te realiseren. Dit kan door bepaalde locaties te temporiseren of te schrappen. Daarbij zal ook niet de gehele plancapaciteit vóór 2020 worden gerealiseerd. Op basis van bestemmingsplannen is er de komende periode echter wel een veel te ruime ontwikkelingsmogelijkheid. De feitelijke ontwikkeling is afhankelijk van de daadwerkelijke marktbehoefte en opnamecijfers in Breda de komende jaren. Om deze opgave te kunnen realiseren zal per locatie maatwerk geleverd moeten worden.

HOOFDSTUK 4 Inventarisatie en analyse

4.1 Bodem, cultuurhistorie en archeologie

Hoogeind ligt ten noordwesten van de kern Bavel en ten zuidwesten van de kern Dorst van de gemeente Oosterhout. Het gebied rondom Bavel maakt deel uit van een dynamisch landschap waar in vele perioden sprake is van een menselijke aanwezigheid. Met Bavel maakt ook Hoogeind hier onderdeel van uit. Sporen uit verschillende Steentijden, Metaaltijden als ook uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen zijn bij verschillende archeologische onderzoeken aangetroffen. Ook ten aanzien van cultuurhistorische relictten en waarden is het een waardevol gebied. Ten aanzien van de gebouwde monumenten zijn er geen objecten in het plangebied aanwezig.

Bodem en archeologie

Hoewel de oppervlakte van Hoogeind beperkt is, maakte het onderdeel uit van een groter landschap. Om het landschap binnen Hoogeind, en daarmee ook haar bewoningsgeschiedenis, beter te kunnen begrijpen is een beschrijving van het historisch landschap van dit deel van de gemeente noodzakelijk. De geomorfologie van het gebied wordt gevormd door een dekzandlandschap dat deels doorsneden wordt door het beekdal van de Gilzewouwerbeek. Dit beekdal ligt aan de oostzijde van de kom Bavel, buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan. Om de historie van het gebied rondom Bavel beter te kunnen begrijpen is een korte inleiding op de hogere gronden en het beekdal wel van evident belang.

De Gilzewouwerbeek vormt de centrale beek van Bavel en heeft hier een grote breedte, verder stroomopwaarts is het een smaller dal. De beek is genoemd naar de visvijvers of "wouwers" van de heer van Breda die langs de bovenloop van deze beek, net onder Gilze, lagen. Het dekzand bestaat deels uit zandvlakten, zandwelvingen en zandruggen met daartussen verschillende moerassige laagten. Op de dekzandruggen zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd. In Bavel bestaat het landschap uit een onregelmatig patroon van vrij grillige hoge ruggen die rond de centrale laagte van het dal van de Gilzewouwerbeek liggen. De grilligheid wordt mede bepaald door enkele ingesloten laagten, zoals de Lishoek ten westen van Bavel. Ten zuidwesten van de Gilzewouwerbeek bestaat het landschap uit de grote dekzandrug van de Eikberg met daarop de gehuchten Roosberg en Eikberg als mede de Akker van Bavel.

Aan de Gilzewouwerbeek ligt een kleine zandkop, namelijk de Bolberg. Verder naar het zuiden toe liggen de Hoge Aard langs de Gilzewouwerbeek en de Locht aan de Gilzeweg, die het begin vormen van een hoge dekzandrug die doorloopt naar Gilze. Ten noordoosten van de Gilzewouwerbeek ligt de brede dekzandrug van Lijndonk; dit is een uitgestrekte en grillige hoogte met het gehucht Lijndonk als centrum.

Vanuit archeologisch standpunt, en vooral vanuit de nederzettingsproblematiek, zijn de hoge dekzandruggen en hun directe omgeving bijzonder interessant. De landschappelijke ligging van het terrein suggereert mogelijk de aanwezigheid van menselijke bewoning vanaf de Steentijden tot in de late Middeleeuwen. Deze menselijke aanwezigheid heeft in de bodem mogelijk sporen achtergelaten. Deze sporen kunnen bestaan uit resten van boerderijen, waterkuilen, grafstructuren en dergelijke meer.

Een groot deel van Hoogeind wordt gekenmerkt door moerige eerdgronden en beekerdgronden. Deze gronden vormen een aanwijzing voor een relatief laaggelegen deel van het landschap dat pas laat ook in ontwikkeling werd genomen. Het moerige karakter van een aantal van de gronden wijst op de relatief lage ligging door de aanwezigheid van veen. Veelal is dit veen voorafgaand aan het in gebruik nemen als landbouwgrond afgegraven of ter plaatse ontgonnen. In de omgeving van Bavel overheerst een heiningenlandschap: de akkers en andere velden waren vroeger veelal omgeven met een levende heg, al dan niet op een walletje, en eventueel boomrijen. Open akkercomplexen waren aan de buitenzijde wel begrensd met een levende haag, eventueel op een wal, maar de interne verdeling in eigendoms- of gebruikseenheden bestond uit greppels van een voet breed en diep, of een grasbandje van een voet breed, dan wel een denkbeeldige lijn tussen twee merktekens zoals een steen of paal. Deze open akkers zijn waarschijnlijk de oudste akkercomplexen.

Bovendien is in de Kempen, maar óók heel nadrukkelijk in Breda, aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vroegmiddeleeuwse en zelfs oudere bewoningssporen schuil gaan. Het nederzettingsspatroon is tot in de dertiende eeuw nogal dynamisch geweest. Pas vanaf de dertiende eeuw werd blijkbaar het nederzettingsspatroon gevormd, dat we rond 1800 nog (in uitgroeide vorm) kunnen waarnemen.

Cultuurhistorie

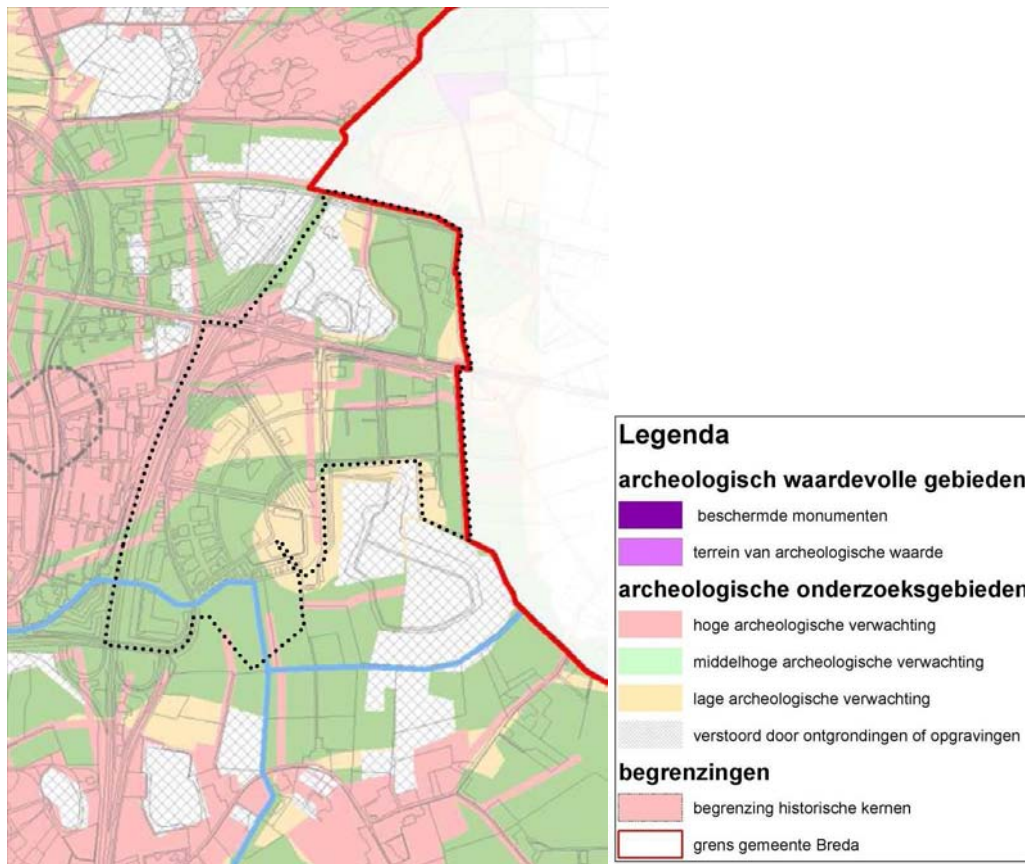
In het plangebied, dat is gelegen in een voormalige kom in het dal van de Molenleij, zijn relatief weinig cultuurhistorisch waardevolle relictten aanwezig. Het gaat hierbij met name om enkele (delen van) lokale wegen, zoals bijvoorbeeld de Hoogeindsestraat. Deze akkerrandweg stond vroeger bekend als de Oude weg naar Dorst. De naam Hoogeind verwijst mogelijk naar het duingebied ten oosten van de kapel van Heusdenhout. Ten oosten van de rijksweg is een deel bewaard gebleven. Van enige cultuurhistorische waarde is de spoorlijn naar Tilburg uit 1863 evenals de Willem I-weg, de doorgaande weg van de Driesprong naar Tilburg.

Bij het gebruik van gronden dient rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, bijvoorbeeld de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlogen of de Middeleeuwse infrastructuur zoals beschreven in de Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie, zouden uitermate geschikt zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

Allereerst zijn de gekende archeologische verwachtingen en waarden weergegeven op de archeologische beleidsadvieskaart en dito verwachtingenkaart die voor het grondgebied van de gemeente Breda is opgesteld. Deze kaarten hebben dan ook de functie van beleidskaart als onderdeel van de Erfgoedvisie 2008-2015. Voor de te hanteren versie geldt dat de laatst vastgestelde kaart de vigerende kaart is. Op basis van deze kaart is bepaald in welke plandelen (nader) onderzoek moet plaatsvinden om te bepalen welke categorieën maatregelen of planregels er in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden voor bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 0,3 meter min maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter.

In het gebied werden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden zonder archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is. Deze gebieden hebben een gele kleur op de genoemde beleidsadvieskaart;
2. Gebieden met de middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 0,3 m -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, mits vooraf gegaan door een nader archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Deze gebieden hebben een groene kleur op de genoemde beleidsadvieskaart;
3. Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 0,3 m -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden zouden een (dubbel) bestemming archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied moeten krijgen. Deze gebieden hebben een roze kleur op de genoemde beleidsadvieskaart;
4. Archeologische waardevolle terreinen zijn gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op/in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze gebieden hebben een paarse kleur op de genoemde beleidsadvieskaart.



Beleidsadvieskaart archeologische verwachtingswaarde

De archeologische verwachtingskaart geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in het gebied en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is vooral gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatiebepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, prehistorische jachtkampen en akkerarealen.

Een groot deel van Hogeind is dan ook te beschouwen als een terrein met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek dat daar ter plaatse nog aanwezig is. Dit esdek zorgt er immers voor dat archeologische sporen, die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu vrijwaard worden. Ook komen er gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde voor.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen wordt een dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en/of cultuurhistorische waarden.



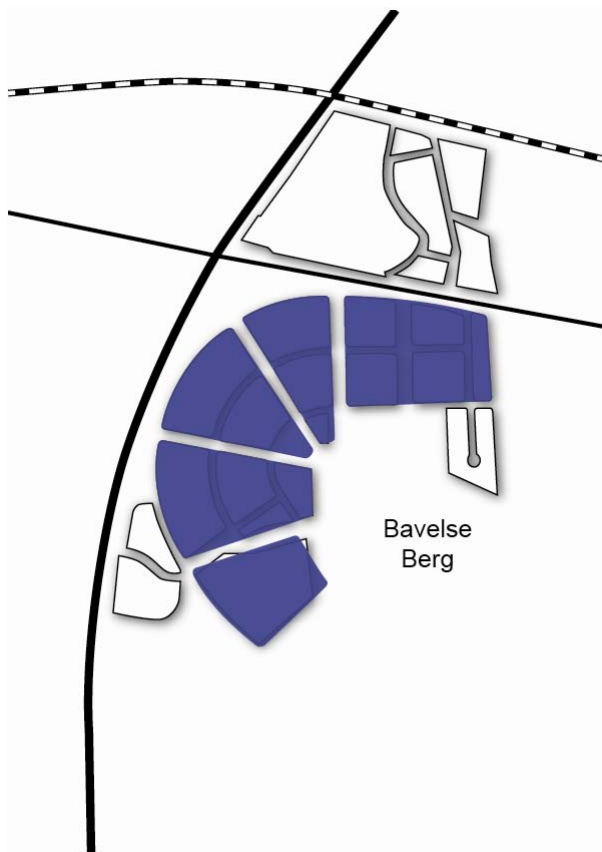
Bedrijventerrein Hoogeind in aanbouw

4.2 Ruimtelijke structuur

Hoogeind ten zuiden van de Tilburgseweg

Het bedrijventerrein Hoogeind is vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld in verschillende fasen. De ontwikkeling is gebaseerd op een zeer sterke ruimtelijke structuur die bepalend is voor de kwaliteit van het terrein. Aangezien er weinig aanknopingspunten waren in de reeds zeer verstoorde landschappelijke structuur, is er destijds voor gekozen een sterke nieuwe hoofdstructuur voor het bedrijventerrein te ontwerpen, die geen directe relatie had met de bestaande situatie. Hierbij is gekomen tot een "waaivorm", waarbij het bedrijventerrein als een waaier is uitgelegd vanaf de Bavelse Berg richting de Rijksweg A27 en de Tilburgseweg. Deze structuur zorgt voor een heldere opbouw van het bedrijventerrein en een sterke uitstraling naar de Rijksweg A27 en de Tilburgseweg.

De waaier is gelegen in het deel ten zuiden van de Tilburgseweg. De ruimtelijke opzet bestaat uit enkele concentrische lijnen, die onderling verbonden zijn door radialen. Het wegprofiel is hierbij ruim geproportioneerd en laat veel ruimte voor groen en water. Het watersysteem volgt en versterkt de waaierstructuur. De bestaande beken zijn opgenomen in deze structuur en aangevuld met infiltratie- en retentievoorzieningen.



Waaivorm vanaf de Bavelse Berg richting de A27 en Tilburgseweg

Bij de ontwikkeling van de bedrijfspanden zijn hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Dit geldt met name voor de zichtzone direct aan de Rijksweg A27 en aan de Tilburgseweg. Een aantal bedrijfspanden vormt een echte blikvanger in deze zone, zoals de gebouwen van Abbott, Lensveld - Moooi, Amgen en Brabant Water.

Het bedrijventerrein heeft door de sterke ruimtelijke hoofdstructuur, de aanwezigheid van veel groen en water en de uitstraling van de huidige bedrijven, een hoge ruimtelijke kwaliteit en vormt hierdoor een aantrekkelijk vestigingslocatie voor bedrijven.



Radialen met een groen profiel



Hoge beeldkwaliteit in de zichtzone

Hoogteind ten noorden van de Tilburgseweg

Het gebied ten noorden van de Tilburgseweg valt uiteen in twee delen. Het oostelijk deel is begin deze eeuw gerealiseerd als onderdeel van het bedrijventerrein Hoogeind. Het gebied heeft niet de waaierstructuur uit het zuidelijk deel maar wel dezelfde ruimtelijke kwaliteiten in de uitstraling en in de beeldkwaliteit aan de Tilburgseweg. Het gebied is opgebouwd uit een lusvormige ontsluitingsweg die aansluiting heeft op de Tilburgseweg en onder de Rijksweg A27 door naar het bedrijventerrein Moleneind. Water ligt langs de randen van het gebied.

Het westelijk deel is een ouder terrein dat hoofdzakelijk in gebruik is door het bedrijf Stolwerk Sloopwerken. Het betreft de voormalige gemeentelijke stortplaats die momenteel in gebruik is als stortplaats, opslagterrein voor bouwpuin en zand en als puinbrekerij. In het gebied hebben ontgrondingen plaatsgevonden waarbij het terrein weer aangevuld werd met hard vuil en andere materialen. Een van de ontgrondingsputten is momenteel niet dichtgegooid en vormt een door bomen omzoomde plas. Het gebied heeft een lage ruimtelijke kwaliteit maar deze is vanaf de omgeving nauwelijks zichtbaar door de sterke groene omranding.

Naast het bedrijf Stolwerk Sloopwerken is in dit gebied autosloperij Kreitlein gesitueerd en staan er aan de Tilburgseweg enkele woningen.



Bedrijfspannen aan de Tilburgseweg



Terrein Stolwerk Sloopwerken

4.3 Groen en waterstructuur

Groen

Van de historische landschappelijke structuur van het gebied is weinig overgebleven door de talloze ingrepen die in het gebied hebben plaatsgevonden. Het gebied laat zich momenteel vooral omschrijven door enerzijds de grote infrastructuurlijnen: de rijksweg A27, de provinciale route van de Tilburgseweg en de spoorlijn Breda - Tilburg. Anderzijds vormt de voormalige vuilstort Bavel een prominent onderdeel in het landschap, ook wel de "Bavelse Berg" genoemd. Met een maximale hoogte van circa 18 m vormt het een zeer bepalend element in het aanzicht van het landschap.

Het ontbreken van de historische landschappelijke structuur neemt niet weg dat bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein gestreefd is naar het realiseren van milieucondities en een vegetatie die zoveel mogelijk in overeenstemming is met het oorspronkelijk natuurlijk gegeven. Het betreft bosbeplanting op de hoger gelegen gronden en op de lager gelegen gronden oevervegetatie en waterplanten. Zo zijn in de groenzone langs de snelweg gradiënten aangebracht met water en biezenvetatie als een aantrekkelijk voorland voor de zichtlocaties.

Het stedelijk groen in het plangebied is formeler ingericht en behoort functioneel meer tot het bedrijventerrein. Het betreft in hoofdzaak singelbeplanting, lineaire boombeplanting en gazons. De groenstructuur volgt en versterkt hier de ruimtelijke structuur.



Zone van groen en water langs de A27



Groene radialen op Hoogeind



Water- en groenstructuur

Water

In het plangebied komen drie beken bij elkaar: de Molenleij, de Dorstse Leij en de Gilzewouwerbeek. De belangrijkste is de Molenleij, die deel uitmaakt van het stroomgebied van de Mark. Vanuit het noorden sluit de Dorstse Leij (ook wel: Oude Leij) hierop aan. Vanuit het zuiden is dit het geval met de Gilzewouwerbeek, een gegraven waterloop.

De Molenleij is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en loopt deels door het bedrijventerrein. Van oudsher was de beek verder naar het noorden gelegen, met een verloop noordelijk langs de voormalige vuilstortplaats. In het kader van de aanleg en hierna de verschillende uitbreidingen van deze vuilstortplaats is de Molenleij verplaatst naar het zuiden, zodat die momenteel zuidelijk langs de voormalige vuilstortplaats loopt.

Op de Molenleij vindt de afwatering van percelen plaats. De waterkwaliteit van de Molenleij wordt beïnvloed door percolerend water van de voormalige stortplaats Bavel. De reële kans bestaat dat de Molenleij bij eventuele calamiteiten belast wordt met afstromend water van de voormalige vuilstort (bijvoorbeeld uitval pompen, verstopte drainage systemen). Het isoleren van de oude Molenleij van zijn omgeving is dan ook noodzakelijk.

De Dorstse Leij komt vanuit het noorden het plangebied in en mondt uit in de Molenleij. De waterkwaliteit van de Dorstse Leij wordt negatief beïnvloed door de waterafvoer van de vuilstortplaats, waar de beek langs loopt. Het betreft hier met name de oudere delen van de vuilstortplaats, waarvoor geen grondwaterafschermende voorzieningen getroffen zijn.

Bij ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogeind is rekening gehouden met een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater wordt afgevoerd naar singels en vijvers waarin het tijdelijk wordt geborgen. De vijvers zijn gesitueerd langs de Rijksweg A27 en aan de oostzijde in het centrale punt van de waaier. In de buffervijvers vindt enige natuurlijke reiniging van het water plaats. De singels en de vijvers zijn opgenomen in de radiale structuur van het plan. Het versterkt hiermee de ruimtelijke structuur en is ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.



De Molenleij



Waterberging langs de Tilburgseweg

4.4 Functionele structuur

Het bedrijventerrein Hoogeind heeft binnen de stadsregio een goed imago. De ruime opzet, het vele groen en water en de uitstraling van de bestaande bedrijven maakt dat Hoogeind een populaire vestigingsplaats is voor bedrijven. Hierbij speelt mee dat het bedrijventerrein met de ligging aan de Tilburgseweg en de rijksweg A27 een zeer goede aansluiting op het wegennet heeft.

Op het bedrijventerrein Hoogeind zijn met name veel hoogwaardige bedrijven gelegen. Er is hierbij geen branche die oververtegenwoordigd is. Het betreft een breed scala aan bedrijven, van lichte milieucategorieën als groothandelsbedrijven, tot enkele bouw- en productiebedrijven in zwaardere milieucategorieën. In hoofdzaak zijn er op het bedrijventerrein echter bedrijven gelegen in de laagste drie milieucategorieën (categorie 1 tot en met 3). De bedrijven zijn zeer gevarieerd van omvang. Naast kleine bedrijven (1.500 m² tot 5.000 m² perceel) zijn er ook enkele zeer grote bedrijven zoals Amgen, Abbott, ING Carlease en Stolwerk Sloopwerken (45.000 m² tot meer dan 100.000 m²).

Er is een aantal specifieke functies binnen het gebied te noemen, die een bijzondere plaats innemen. Stolwerk en Kreitlein hebben een bijzondere functie op het bedrijventerrein door de zware bedrijfscategorie en doordat er sprake is van een gezoneerd industrieterrein. Aan de Tilburgseweg, bij de ontsluiting van het bedrijventerrein, zijn een hotel, een kinderdagopvang en een autobedrijf gevestigd. Ook aan de zuidzijde bij de ontsluiting van het bedrijventerrein vanaf de zuidelijk rondweg is een autobedrijf gevestigd. Daarnaast zijn er twee locaties voor kermisexploitanten in het gebied aanwezig. Het betreft een locatie in het zuidelijk deel bij de Bavelse Berg en een locatie in het noordelijk deel aan de Baarschot. Het terrein aan de zuidzijde bij de Bavelse Berg moet verplaatst worden in verband met de ontwikkeling van het park Bavelse Berg. Momenteel wordt er naar nieuwe locaties gezocht voor deze verplaatsing. In deze inventarisatie wordt ook de locatie aan de Baarschot meegenomen.



Bedrijf Abbott



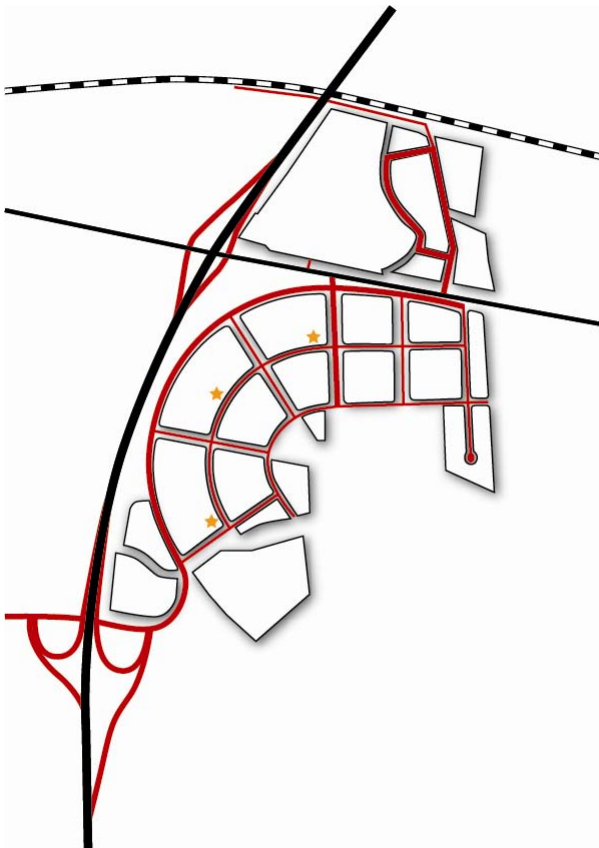
Parkeerterrein ING Carlease

4.5 Verkeer

Hoofdverkeersstructuur

Het bedrijventerrein kent een zeer goede aansluiting op het hoofdwegennet. Bij de aanleg van Hoogeind is de zuidelijke rondweg (de Franklin Rooseveltlaan) ter hoogte van de afslag en oprit richting de A27 (afslag 15, Breda), in oostelijke richting doorgetrokken. Deze weg loopt door naar het noorden tot aan de Tilburgseweg en vormt de centrale ontsluitingsroute door Hoogeind. Hiermee bestaat een directe aantakking op zowel de A27 als het hoofdwegennet van de gemeente Breda.

De provinciale weg N282 (Tilburgseweg) loopt door het bedrijventerrein en ontsluit het zuidelijk gelegen deel van het bedrijventerrein, het noordelijk gelegen deel en de percelen Stolwerk en Kreitlein. Ook de Tilburgseweg is verbonden met de A27 (afslag 16, Breda-Noord).



Verkeersstructuur Hoogeind met de drie bushaltes

Interne ontsluitingsstructuur

De interne ontsluitingsstructuur van het zuidelijk deel van Hoogeind laat zich omschrijven door een drietal boogvormige wegen die de hoofdstructuur bepalen. Deze worden verbonden door een viertal "radialen", in de vorm van vaak ruime en groene wegen/singels. Deze hebben een profiel van twee eenstrooksrijbanen.

De interne ontsluitingsstructuur van het noordelijk deel van Hoogeind bestaat uit één lusvormige ontsluitingsweg (Baarschot - Oude Leijstraat) met één aansluiting op de Tilburgseweg. Tevens is er een directe verbinding onder de Rijksweg A27 door richting het bedrijventerrein Moleneind. In het bestemmingsplan is een extra ontsluiting opgenomen voor het terrein van Stolwerk Sloopwerken vanaf de Oude Leijstraat. De ontsluiting van het terrein vindt momenteel deels plaats direct op de Tilburgseweg. Dit is vanuit verkeerskundig opzicht een minder gewenste situatie. Het realiseren van een nieuwe entree via het bedrijventerrein Hoogeind is gewenst.

Het snelheidsregime op het gehele bedrijventerrein is 30 km/u.



Ligging aan de A27



Interne ontsluiting

Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer is het bedrijventerrein bereikbaar via de Tilburgseweg. De wegen op het bedrijventerrein zijn niet voorzien van aparte fietssuggestiestroken. Wel zijn er langs alle wegen trottoirs gelegen. De verbinding richting de zuidelijke rondweg is niet geschikt voor langzaam verkeer en hier niet voor aangewezen.

Openbaar vervoer

Buslijn 131 heeft op Hoogeind drie haltes. De route van deze busdienst loopt via de Tilburgseweg tussen Breda en Tilburg. In de spits wordt een halfuursdienst gereden.

Parkeren

In principe wordt er geparkeerd op het eigen terrein van de bedrijfspercelen. Langs de verschillende wegen bevinden zich langsparkeerplaatsen.

4.6 Kabels, leidingen en andere belemmeringen

Binnen het plangebied is een aantal leidingen, kabels en veiligheids- of vrijwaringszones aanwezig welke invloed hebben op de planregels en de mogelijkheden tot het bouwen of uitvoeren van werken en werkzaamheden. Ze zijn aangegeven op de verbeelding.

De volgende belemmeringen zijn aanwezig binnen het plangebied:

1. Ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding. De leiding zelf ligt niet in het bestemmingsplan, maar zijn belemmeringszone en de zone in het kader van de externe veiligheid liggen wel binnen het plangebied en zijn opgenomen in de verbeelding;
2. Over het plangebied is een invliegfunnel geprojecteerd van het vliegveld Gilze-Rijen, met maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken van circa 120 tot 140 meter. De hoogte legt feitelijk geen beperkingen op aan de huidige/toekomstige bedrijven. Wel kan de funnel van invloed zijn op de ontwikkeling van windturbines;
3. Er bevindt zich een straalverbinding in het gebied, dit betreft een KPN-straalverbinding. De eis ten aanzien van de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 50 meter t.o.v. N.A.P. Binnen het bestemmingsplan is het niet toegestaan te bouwen tot deze hoogte.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

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.

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Algemeen

Door het industriële verleden van Breda kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Op de website van de gemeente Breda is deze informatie op te vragen.

Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van saneringsmaatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen.

Vroeg in het traject

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Ten tijde van het bestemmingsplan kan het aan te bevelen zijn bodemonderzoek uit te voeren zodat in het inrichtingsplan al rekening gehouden wordt met de bodemkwaliteit en er eventueel grond herschikt kan worden op locatie. Eventuele bodemverontreinigingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling zijn zo tijdig bekend zodat er rekening mee gehouden kan worden.

Onderzoek

Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een grondig historisch onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomsten van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald of de kwaliteit van de bodem voldoet en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie.

Toepassing van grond

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. De kaarten en regels zijn te vinden op de site van gemeente Breda. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Ook hierbij is kennis van de lokale bodemkwaliteit in een vroegtijdige fase essentieel.

Conclusie Bodem

Binnen het plan Hoogeind, ten noorden van de Tilburgseweg, is een voormalige stortplaats aanwezig waarbij zowel grond- als grondwaterverontreinigingen bekend zijn.

5.3 Water

Huidige situatie

Het plangebied heeft voor een gedeelte een gescheiden en voor een gedeelte een verbeterd 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. Bij het verbeterd gescheiden stelsel wordt de eerste flow van het hemelwater, dat enigszins vervuild is, eveneens afgevoerd naar het vuilwater riool. Het overige hemelwater wordt afgevoerd naar de retentievijvers die in het gebied zijn aangelegd. In deze retentievijvers wordt het regenwater tijdelijk geborgen. Het water uit deze vijvers wordt in het zuiden van het plangebied overgepompt in de Molenleij.

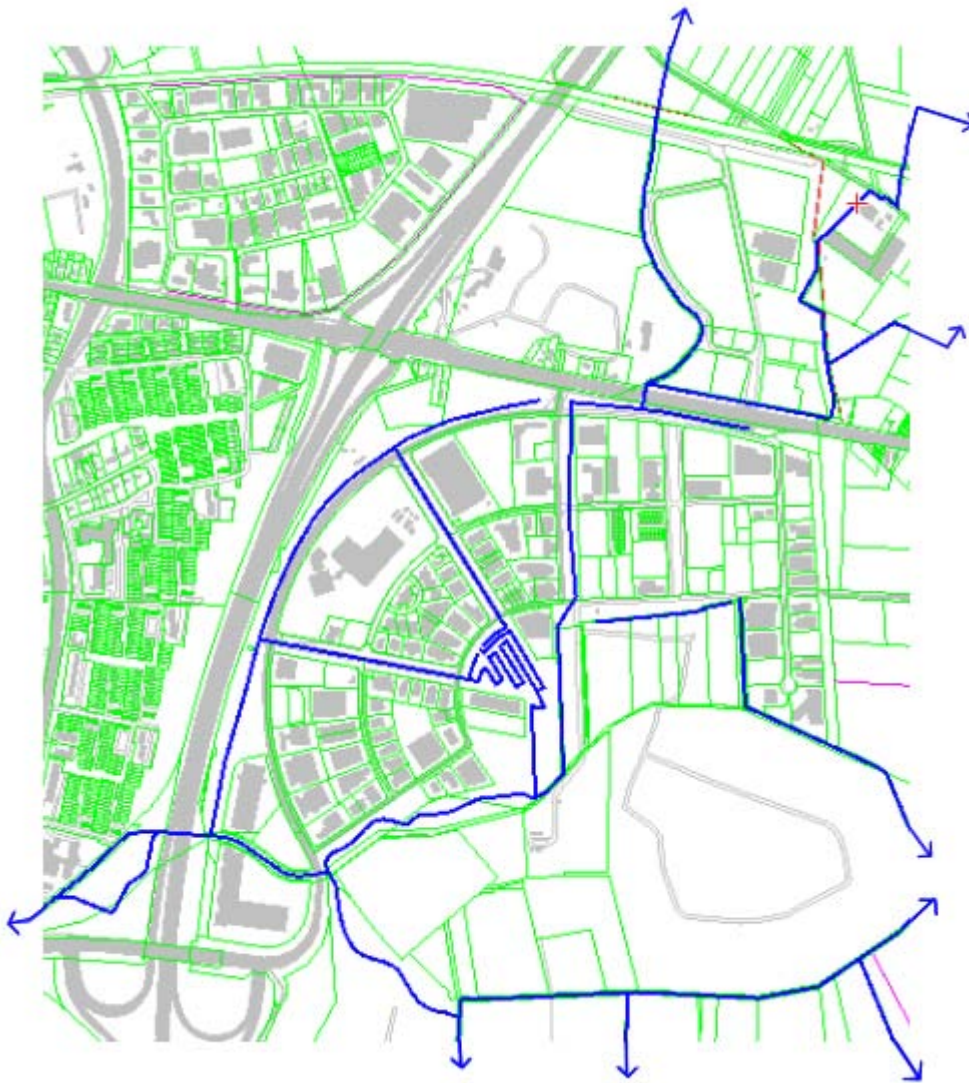


Rioolstelsels in Hoogeind

In het gedeelte van het plangebied dat niet is ingekleurd op bovenstaande kaart, wordt het vuilwater afgevoerd met een drukriool. Het regenwater stroomt, voor zover het niet infiltreert, naar de bermlopen of het oppervlaktewater.

Door het gebied stroomt van noord naar zuid de Dorstse Leij. Deze ontspringt ten noorden van het plangebied. In het zuiden van het plangebied stroomt de Dorstse Leij over in de Molenleij, die ten oosten van Dorst ontspringt. Het gebied waar de beken samenstromen is van nature overstromingsgevoelig. De Molenleij stroomt ten westen van het plangebied onder de A27 door en mondt uit in de singels van Breda. De waterlopen en de bergingsvijvers hebben flauwe oevers en zijn zoveel mogelijk ecologisch ingericht. Hiermee vormen zij een verbindingzone voor planten en dieren door het gebied. De aanwezig rietbeplanting heeft tevens een zuiverende werking.

Op onderstaand kaartje zijn de leggerwaterlopen in het gebied aangegeven. Leggerwaterlopen zijn waterlopen die in het beheer zijn van het waterschap. Deze waterlopen, inclusief de bijbehorende schouwpaden van vier meter aan beide zijden, hebben op de verbeelding de bestemming water gekregen.



Leggerwaterlopen

Beleid

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. Dit betekent dat er geen sprake is van wateroverlast en dat de chemische en ecologische waterkwaliteit voldoet aan de normen. Op het plangebied is de "Keur waterschap Brabantse Delta" van toepassing. Voor dit plangebied betekent dit dat de huidige kwaliteit van het watersysteem niet mag verslechteren en waar mogelijk verbeteringen worden aangebracht.

Afstemming met waterbeheerders

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

Conclusie Water

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve beperkt. De bestaande waterhuishoudkundige functies worden in dit bestemmingsplan beschermd.

5.4 Ecologie

De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook

werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd. Groen levert een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse economie, leefbaarheid en biodiversiteit. Dit geldt ook voor bedrijventerreinen. Onderzoek wijst uit dat werknemers die tijdens de pauze een wandeling door het groen maken geconcentreerder en productiever zijn. Uitzicht op groen gaat stress tegen en een regelmatige wandeling in het groen kan voorkomen dat mensen overspannen raken. Ook worden te koop staande bedrijfsgebouwen in een groene omgeving eerder verkocht dan wanneer deze groene omgeving ontbreekt. Het heeft dan ook een meerwaarde om bedrijven in te passen in een groene omgeving.

Algemeen

Natuur vormt onderdeel van de gemeentelijke milieuvisie. De doelstelling voor 2015 in de gemeentelijke milieuvisie betreffende groen luidt:

Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen.

Binnen plangebied Hoogeind is de samenkomst van de Molenleij, Dorstse Leij en de Gilzerwouwerbeek vanuit ecologisch oogpunt zeer belangrijk. Zowel voor de flora als voor de fauna. De natuur binnen het plangebied Hoogeind bepaalt voor een groot deel de ruimtelijke kwaliteit. Een van de belangrijkste elementen (van de gemeentelijke groenstructuur) is de Dorstse Leij. Deze van oorsprong natuurlijke beek stroomt ten zuiden van het plangebied in de Molenleij. De beek (en tevens de Molenleij) vormt met zijn oevers ook een verbinding voor kleine zoogdieren en de leefomgeving van watergebonden dieren als vissen en libellen.

Op het bedrijventerrein broeden vogels als zwarte roodstaart, buizerd, merel, winterkoning, scholekster, ringmus en huismus. Opmerkelijk zijn de relatief hoge dichtheden roodborsttapuit en patrijs in het zuidoosten van het gebied. Het is overigens niet ondenkbaar dat dit waarnemingen betreffen uit de periode dat het gebied nog niet bebouwd was.

Gebiedsbescherming

Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen. De provinciale Verordening Ruimte waarin de EHS is vastgelegd zegt hier het volgende over:

Artikel 4.2. Bescherming van de ecologische hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.
2. In afwijking van het eerste lid neemt een bestemmingsplan de geldende niet-natuurbestemming en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
3. In afwijking van het tweede lid stelt de gemeenteraad binnen negen maanden nadat op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd, een bestemmingsplan vast waarbij de geldende niet-natuurbestemming is gewijzigd naar een natuurbestemming met overeenkomstige toepassing van de bepalingen van het eerste lid.
4. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 4.11.

Ecologische Hoofdstructuur uit de Verordening Ruimte 2010 (lichtgroen)

Een onderdeel van de EHS zijn de ecologische verbindingzones (EVZ's). Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar verbinden om zo versnippering tegen te gaan. Dit hoeven niet aaneengesloten natuurstroken te zijn, ook kleine vlakvormige landschapselementen kunnen voldoen, in dit geval spreekt men van stapstenen. De afstand tussen de stapstenen is afhankelijk van de soort(en) waarvoor de ecologische verbindingzone is bedoeld. De Provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingzone een gemiddelde breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingzones in de stad wordt een breedte van 50 meter aangehouden vanwege de grote menselijke invloed. In de praktijk wordt gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2½ hectare per strekkende kilometer.



Zoekgebied voor Ecologische Verbindingszones uit de Verordening Ruimte 2011 (geelgroen)

Op de bovenstaande kaarten is te zien dat het plangebied geen onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur of een zoekgebied ecologische verbindingzone en niet grenst aan de ecologische hoofdstructuur en/of zoekgebied voor een ecologische verbindingzone.

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.



Gemeentelijke groenstructuur (lichtgroen = cultuurgroen; donkergroen = ecologisch groen)

Ook hier geldt dat er per ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de mogelijke effecten op gemeentelijke groenstructuur.

Soortbescherming

Flora en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van soorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten. Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soorten aangewezen:

- Een aantal inheemse plantensoorten;
- Alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren (met uitzondering van zwarte rat, bruine rat en huismuis);
- Alle van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten;
- Alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten,
- Alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (met uitzondering van soorten in Visserijwet 1963);
- Een aantal overige inheemse diersoorten aangewezen als beschermde soort;
- Daarnaast is een aantal uitheemse dier- en plantensoorten als beschermde soort aangewezen.

De wet heeft betrekking op onder meer beheer en schadebestrijding, jacht, handel en bezit en overige menselijke activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De beschermingsstatus van soorten verschilt hierbij. Hiervoor is een indeling in drie categorieën gemaakt waarbij voor de meeste algemene soorten (tabel 1 bij de Flora- en faunawet) vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de tussencategorie (tabel 2) geldt vrijstelling mits gebruik gemaakt wordt van een goedgekeurde gedragscode. Voor de derde categorie (tabel 3) is ontheffing nodig, dit zijn de zogenaamde strikt beschermde soorten. Binnen deze categorie is door jurisprudentie een aparte categorie ontstaan van een aantal beschermde vogelsoorten waarvan de leefomgeving jaarrond beschermd is. Dit betreft met name roofvogels en soorten die in gebouwen broeden zoals huismus en steenuil. Voor deze soorten kan geen ontheffing meer worden verkregen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat negatieve effecten op deze soorten voorkomen dienen te worden.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Verbodsbepalingen

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten.

- Artikel 8: Het is verboden (beschermde) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: Het is verboden eieren van (beschermde) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen;
- Artikel 13: Het is verboden planten of producten van planten, of dieren dan wel eieren, nesten of producten van (beschermde) dieren te koop te vragen, te kopen of te verwerven, ten verkoop voorhanden of in voorraad te hebben, te verkopen of ten verkoop aan te bieden, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, te gebruiken voor commercieel gewin, te huren of te verhuren, te ruilen of in ruil aan te bieden, uit te wisselen of tentoon te stellen voor handelsdoeleinden, binnen of buiten het grondgebied van Nederland te brengen of onder zich te hebben;
- Artikel 14, eerste lid: Het is verboden dieren of eieren van dieren in de vrije natuur uit te zetten;
- Artikel 14, tweede lid: Het is verboden planten behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen soorten in de vrije natuur te planten of uit te zaaien.

Een uitvloeisel van deze regelgeving is dat nieuwe plannen beoordeeld dienen te worden op de effecten op beschermde plant- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige beschermde soorten dient in sommige gevallen ontheffing aangevraagd te worden of dient het plan aangepast te worden. Dit is afhankelijk van de beschermingsstatus van de desbetreffende soorten en de effecten van de voorgenomen ingreep. Of ontheffing verleend wordt is ondermeer afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen. Per ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient

dan ook een natuurtoets te worden uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn in ieder geval de jaarrond beschermde soorten huismus en buizerd aanwezig.

Conclusie Ecologie

In het plangebied liggen geen percelen die zijn aangewezen als EHS noch grenst het plangebied aan de EHS. Het voorliggende plan heeft dan ook geen negatieve effecten op de EHS. Wel dient bij de invulling rekening te worden gehouden met beschermde soorten en de gemeentelijke groenstructuur.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 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 te 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 gemeentelijke 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 van het invloedsgebied zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| 1. Categorie 1 | grootste afstanden 0 en 10 meter; |
| 2. Categorie 2 | grootste afstanden 30 meter; |
| 3. Categorie 3.1 | grootste afstanden 50 meter; |
| 4. Categorie 3.2 | grootste afstanden 100 meter; |
| 5. Categorie 4.1 | grootste afstanden 200 meter; |
| 6. Categorie 4.2 | grootste afstanden 300 meter; |
| 7. Categorie 5.1 | grootste afstanden 500 meter; |
| 8. Categorie 5.2 | grootste afstanden 700 meter; |
| 9. Categorie 5.3 | grootste afstanden 1000 meter. |

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

De afstanden in bovengenoemde uitgave 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. De toegestane bedrijfsactiviteiten worden beschouwd op de meest nabij gelegen woonbebouwing.

Conclusie Bedrijven

Categorie 1 en 2 zijn qua milieuregelgeving altijd mogelijk binnen de locatie Hoogeind. Om te bepalen welke bedrijven in hogere categorieën zich op een locatie kunnen vestigen moet in eerste instantie gekeken worden naar de afstand tussen de bedrijfslocatie en de dichtstbijzijnde woningen of geluidgevoelige terreinen. Met betrekking tot de aangrenzende percelen van het geluidgevoelig terrein wordt een categorie 2 bedrijf toegestaan met een minimale afstand tot de terreingrens van 30 meter.

Op de zichtlocaties vanaf de A27 tot de bedrijven op het Minervum is de afstand tussen het bedrijf en de bebouwing minimaal 180 meter. Nabij en langs de zuidzijde van de Tilburgseweg varieert de

afstand van de woning tot de bedrijven op het Minervum van circa 50 meter tot 90 meter. Dit betekent dat voor een groot deel van het bedrijventerrein gelegen nabij woonbebouwing categorie 1, 2 en 3.1 mogelijk is. Hoe groter de afstand tussen de woonbebouwing en het bedrijf, hoe zwaarder de bedrijfscategorie mag zijn. Provincie Brabant wenst waar mogelijk op bedrijfsterreinen bedrijven in milieucategorie 3, groter dan 5.000 m² en bedrijven in milieucategorie 4 en 5. Omdat de bedrijfsruimte zo optimaal mogelijk moet worden gebruikt zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

Op het bedrijventerrein Hoogeind is de woonwagenlocatie Baarschot gevestigd. Deze locatie zal worden uitgebreid. Ten zuiden van dit terrein is een categorie 2 bedrijf gelegen, waarbij de afstand vanaf de terreingrens van het bedrijf tot de grens van het woonwagenterrein groter is dan 30 meter.

5.5.2 Geur

Wettelijk kader

In de directe omgeving van Hoogeind liggen veehouderijen. Op 1 januari 2007 in is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit veehouderijstallen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moet worden getoetst. Deze wet heeft consequenties voor ruimtelijke plannen waarbij het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt. In het onderstaande wordt de wet toegelicht en hoe deze wordt toegepast bij ruimtelijke ordening processen.

Hoe werkt de Wet geurhinder en veehouderij

De wet maakt onderscheid in twee soorten veehouderijen:

1. Veehouderijen van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.
De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (ou/m³). Eerst wordt de geuremissie berekend door het aantal dieren te vermenigvuldigen met de betreffende geuremissiefactor. Vervolgens wordt de geuremissie vanuit de gezamenlijke dierenverblijven - samen met andere variabelen zoals de afstand tot het dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelig object - ingevoerd in een geautomatiseerd model waarmee de verspreiding van de geur in de omgeving wordt berekend. De uitkomst hiervan is de geurbelasting op basis van de vergunde dierplaatsen op een geurgevoelig object;
2. Veehouderijen van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.
Voor deze bedrijven gelden vaste afstanden.

Beleidsvrijheid binnen de Wet geurhinder en veehouderij

Gemeenten kunnen op grond van de Wgv binnen een bepaalde bandbreedte variëren met de bescherming van geurgevoelige objecten. Zowel de normen als de vaste afstanden kunnen worden bijgesteld.

De wettelijke geurnormen, vaste afstanden en de bandbreedte zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Bij de beoordeling of vergunningsaanvragen van individuele veehouderijen verleend kunnen worden, dient bepaald te worden of de normen voor geurbelasting worden overschreden.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (ou/m ³ , 98 percentiel)	Range gemeentelijke geurnorm (ou/m ³ , 98 percentiel)
Niet concentratiegebied		
Bebouwde kom	2	0,1 - 8,0
Buiten de bebouwde kom	8	2,0 - 2,0
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke afstand	Afwijking vaste afstand
Bebouwde kom	100 meter	50 meter
Buiten de bebouwde kom	50 meter	25 meter

Tabel Bandbreedte gemeentelijke geurnormering op grond van de Wgv

Een eventuele afwijkende gemeentelijke normering dient vastgelegd te worden in een verordening. Een gebiedsvisie moet deze verordening onderbouwen. De gemeente Breda heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De verordening 'Geurhinder en veehouderij Gemeente Breda 2008' is op 30 oktober 2008 door de raad vastgesteld. Voor het plangebied Hoogeind zijn geen afwijkende normen opgesteld. Hier geldt een norm van 2 odour units per kubieke meter lucht.



geurhindercontouren

-  indicatieve geurhindercontour
2 ou rondom agrarisch bouwblok
-  indicatieve geurhindercontour
3 ou rondom agrarisch bouwblok
-  indicatieve geurhindercontour
8 ou rondom agrarisch bouwblok
-  indicatieve geurhindercontour
14 ou rondom agrarisch bouwblok
-  landbouwontwikkelingsgebied

Geurhindercontouren gemeentelijke verordening

Ruimtelijke ordening

Vaste rechtspraak bij ruimtelijke ordening besluiten is dat in de nieuwe bestemmingen sprake moet zijn van een "aanvaardbaar woon- en leefklimaat". Zoals reeds is aangegeven is bij geurhinder veroorzaakt door veehouderijen de Wet geurhinder en veehouderijen doorslaggevend. Voor intensieve veehouderijen geldt dat binnen hun contour geen sprake kan zijn van nieuwe bestemmingen. Voor veehouderijen waarvoor niet per ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld geldt dat binnen de genoemde afstand kan geen sprake zijn van nieuwe bestemmingen.

Rekening houdend met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente Breda voor het plangebied een gemeentelijke verordening opgesteld (zie bovenstaand figuur). Ter plaatse van nieuwe bestemmingen mag geen hogere geurbelasting aanwezig zijn, dan in de verordening is opgenomen. De veehouderijen in de omgeving van het plangebied blijven onder de normen zoals weergegeven in de verordening.

Conclusie Geur

De bedrijven gelegen op Minervum 7300 t/m 7499, welke zijn gelegen binnen de geurcontour, mogen niet uitbreiden indien hier continu mensen aanwezig zijn vergelijkbaar met wonen zolang de geurcontour van de inrichting ter plaatse niet is gewijzigd.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

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 gemeentelijke milieuvisie is:

In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

1. Wegverkeerslawaaï;
2. Spoorlawaaï;
3. Industrielawaaï;
4. Vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. De locatie Hoogeind ligt niet binnen de geluidzone voor vliegtuiglawaaï (van Vliegbasis Gilze-Rijen), dit zal verder niet behandeld worden.

5.6.2 Wegverkeerslawaaï

Nieuwe geluidgevoelige objecten/nieuwe wegen

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt.

Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

1. Wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
2. Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
3. Wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidzones voor de verschillende wegen

weergegeven. De breedte van de geluidszone wordt gerekend vanaf de binnenzijde van de kantstreep van de buitenste rijstrook.

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (m)	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Tabel Breedte van de geluidszone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken.

Indien de gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien ze binnen deze zones liggen dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidgevoelige objecten bepaald.

De geluidbelasting op de gevel moet in principe voldoen aan de voorkeurswaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, dient in eerste instantie gekeken te worden of door het nemen van maatregelen alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij heeft het de voorkeur om maatregelen te nemen aan de bron (bijvoorbeeld een stiller wegdek of het nemen van verkeersmaatregelen). Indien dit onvoldoende reductie oplevert dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om het geluid tegen te houden mogelijk zijn, bijvoorbeeld geluidsschermen of wallen.

Indien het niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, omdat dit ondanks het nemen van maatregelen niet mogelijk is dan wel het nemen van maatregelen op bezwaren stuit, kan ontheffing worden gevraagd tot maximaal 63 dB. Deze ontheffing wordt alleen verleend indien:

1. De noodzaak om geluidgevoelige objecten te realiseren, kan worden aangetoond;
2. Aangetoond kan worden dat het nemen van extra maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet mogelijk is of onvoldoende effect heeft;
3. Het binnenniveau van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai, afhankelijk van de bestemming, maximaal 28 of 33 dB zal bedragen.

Indien de gevelbelasting hoger is dan 53 dB wordt alleen ontheffing verleend indien het gebouw voorzien is van een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waarop de geluidbelasting lager is dan 48 dB.

Conclusie Wegverkeerslawaai

Binnen het bestemmingsplan wordt het woonwagenterrein Baarschot uitgebreid. Een woonwagenterrein is een geluidgevoelige bestemming. Voor het geluidgevoelige terrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, Woonwagenlocatie Baarschot, Gemeente Breda door Gemeente Breda, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling, Afdeling Wonen en Milieu, uitgevoerd in januari 2011 Versie 2.0.) en een beschikking opgesteld. Voor de locaties met de bestemming wonen langs Tilburgseweg geldt dat er geen uitbreiding zal plaatsvinden van het aantal woningen.

5.6.3 Spoorweglawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten 55 dB bedraagt voor woningen. Er kan een ontheffing worden verleend in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie Spoorweglawaai

Binnen het bestemmingsplan wordt het woonwagenterrein Baarschot uitgebreid. Een woonwagenterrein is een geluidgevoelige bestemming. Voor het geluidgevoelige terrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, Woonwagenlocatie Baarschot, Gemeente Breda door Gemeente Breda, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling, Afdeling Wonen en Milieu, uitgevoerd in januari 2011 Versie 2.0.) en een beschikking opgesteld.

5.6.4 Industrielawaai

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zijn zoneringsplichtig. Welke inrichtingen dit zijn, is opgenomen in de Algemene maatregel van bestuur "Inrichtingen en vergunningenbesluit". Tot 1993 zijn ook bedrijventerreinen waar inrichtingen die veel geluid produceren zijn toegestaan gezoneerd via aparte zonebesluiten.

Met de zonering wordt de 50 dB(A)-contour rond een bedrijf of een bedrijventerrein vastgelegd. Buiten deze contour mag de geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf of bedrijventerrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat vaststelling, opheffing of wijziging van zones dient plaats te vinden via het bestemmingsplan.

Voordat een nieuwe zone vastgesteld wordt of een bestaande gewijzigd wordt, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de te verwachten geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen en naar de mogelijkheid tot het nemen van bron- en overdrachtsmaatregelen die de omvang van de zone zoveel als mogelijk kunnen beperken. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur.

In beginsel moet worden voorkomen dat er binnen de 50 dB(A)-contour nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd of dat ten gevolge van de vestigingen van nieuwe bedrijven bestaande woningen binnen de 50 dB(A)-contour komen te liggen. Indien het niet mogelijk is om aan deze waarde te voldoen kan bij het bevoegd gezag, de gemeente Breda, ontheffing worden aangevraagd tot maximaal 55 dB(A).

In Breda zijn er twee gezoneerde bedrijven en één gezoneerd bedrijventerrein, namelijk:

1. De waterzuivering Nieuwveer, ten noordwesten van de Haagse Beemden;
2. Stolwerk, Het Slopersbedrijf ten noorden van de Tilburgseweg, oostelijk van de A27;
3. Bedrijventerrein Breda Noord.

Conclusie Industrielawaai

Binnen het bestemmingsplan Hoogeind is de geluidzone van het industrieterrein Moleneind-Oost gelegen. Op dit terrein zijn inrichtingen toegestaan conform artikel 2.4 uit het inrichting en vergunningenbesluit milieubeheer. De bedrijven Stolwerk en Kreitlein zijn op dit terrein gevestigd.

Binnen de 55 dB(A) zone van het industrieterrein zijn geen 'nieuwe' woningen toegestaan. De woningen aan de Tilburgseweg 259, 261, 263, 263a, 265 en 267 zijn gelegen binnen de 55 dB(A) contour.

Binnen het bestemmingsplan wordt het woonwagenterrein Baarschot uitgebreid. Een woonwagenterrein is een geluidgevoelige bestemming welke gedeeltelijk is gelegen binnen de 50 dB(A) contour. Voor het geluidgevoelige terrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, Woonwagenlocatie Baarschot, Gemeente Breda door Gemeente Breda, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling, Afdeling Wonen en Milieu, uitgevoerd in januari 2011 Versie 2.0.) en een beschikking opgesteld.

5.7 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 gemeentelijke 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 is 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 betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Voorschrift 3A.1 (Kantoorlocaties)

Aangewezen ingevolge artikel 4, eerste lid, worden kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² omvat.

In dit bestemmingsplan is een grondoppervlak van circa 9.250 m² uitbreiding beoogd nabij het spoor, circa 8.000 m² nabij Baarschot en de Tilburgseweg en circa 25.000 m² bij Minervum om bedrijven te vestigen. Naar verwachting blijft het totale kantooroppervlak binnen het bestemmingsplangebied ruim onder de 200.000 m². Hierdoor is geen onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit.

Het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" is op 16 januari 2009 in werking getreden (Stb. 2009, 14).

Doel van het besluit is de realisering van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegengaan indien er sprake is van (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie. Het gaat dan om gevoelige bestemmingen zoals scholen (voor minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen (functiegebruik is leidend en niet de benaming). Woningen en ziekenhuizen worden niet als gevoelige bestemmingen gezien.

Indien een gevoelige bestemming ligt binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van rijkswegen en 50 meter vanaf de rand van de provinciale wegen moet de gemeente onderzoek doen naar de luchtkwaliteitsknelpunten. Blijkt uit dit onderzoek dat er sprake is van een (dreigend) knelpunt, dan kan die ontwikkeling niet door gaan als het aantal ter plaatse verblijvende personen toeneemt. De ontwikkeling kan zien op nieuwbouw of op functiewijziging van een bestaand gebouw. Er is een eenmalige beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan (van max. 10% van het aantal personen dat in de ruimte rechtens mag verblijven).

Conclusie Luchtkwaliteit

Aangezien binnen een afstand van 300 meter uit de rijksweg geen gevoelige bestemmingen zijn gelegen is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Ook is de toename van de gevoelige bestemmingen zeer beperkt.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen

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). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase 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'.*

5.8.2 Regelgeving

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

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10-6 per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10-8 per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

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

5.8.3 Onderzoek

In onderstaande figuur zijn de invloedsgebieden die zich over het plangebied uitstrekken inzichtelijk gemaakt. Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op toekomstige ontwikkelingen. Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen.

Figuur Plaatsgebonden Risico



Binnen het blauwe gebied is het plaatsgebonden risico groter dan 10^{-6} per jaar

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Risicovolle inrichtingen.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen geldt het Bevi en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Als grenswaarde voor het PR voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen geldt de 10^{-6} -contour (een kans van 1 op 1.000.000). Ook beperkt kwetsbare objecten zoals grotere winkels, restaurants, sporthallen en kantoren zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Voor het GR is sprake van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare functies.

Van Noordenne De Rooy Coatings, Minervum 7357.

Binnen het plangebied is bovengenoemd bedrijf gelegen waarvan het invloedsgebied in het plangebied is gelegen. Binnen dit bedrijf worden meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen opgeslagen. Plaatsgebonden risico.

Dit bedrijf is een zgn. categoriaal bedrijf. Dit betekent dat er in het Revi vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Voor de PR-contour (10^{-6} -contour) is er sprake van een afstand van 20 m.

Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig zijn. Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Binnen deze veiligheidscontour is een deel van het ernaast gelegen bedrijfspand gelegen. Dit is een bestaand kwetsbaar object. Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat er niet hoeft te worden getoetst aan de PR 10^{-6} .

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Aan hetgeen is gesteld in het Bevi wordt derhalve voldaan.

Groepsrisico.

Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord bedraagt 90 meter. Binnen deze afstand zijn een achttal (delen) van bedrijfspanden gelegen.

Bij een eerdere inventarisatie is gebleken dat het aantal personen in het invloedsgebied minder dan 300 personen per ha. bedraagt (in de dagperiode). In de nachtperiode zijn er nauwelijks personen aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd.

Bovendien is het bedrijventerrein Hoogeind goed bereikbaar, zijn er voldoende vluchtwegen en zijn er geen (groepen van) minder zelfredzame personen aanwezig.

Ad Ballon Ballonvaarten BV, Minervum 7346.

Binnen het bedrijf vindt opslag plaats van propaan in een reservoir. Het bedrijf is vergunningsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer. Vanwege de opslag van propaan is het bedrijf geplaatst op de provinciale risicokaart. Het bedrijf valt echter niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Er zijn geen wettelijke risicocontouren van toepassing waaraan getoetst moet worden.

Verantwoording van het groepsrisico tengevolge van de aanwezige risicovolle inrichting.

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.

Er is (voor dat deel) sprake van een conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen in het invloedsgebied zal niet of nauwelijks toenemen.

b. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7}

per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar. *Zie hierboven onder Van Noordenne De Rooy Coatings.*

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

Gelet op de aanwezige dichtheid van personen in de invloedsgebieden niet relevant.

Zie tevens hierboven onder de respectievelijke inrichtingen.

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico;

Niet van toepassing.

e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.

Niet van toepassing.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Er is (voor dat deel) sprake van een conserverend bestemmingsplan.

g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Niet relevant, er is (voor dat deel) sprake van een conserverend bestemmingsplan.

h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

In het invloedsgebied bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev).

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. Dit is nodig omdat de nota Rnvgs niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast.

Weg

In en langs het plangebied is de Rijksweg A27 gelegen. Over deze Rijksweg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert externe veiligheidsrisico's op voor de nabije omgeving.

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking en zal daarmee de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen.

In en langs het plangebied liggen de navolgende wegvlakken:

- Wegvak B 42 Rijksweg A27 afrit 19 (Oosterhout) - afrit 16 (Breda Noord),
- Wegvak B 109 Rijksweg A27 afrit 16 (Breda Noord) – afrit 15 (Breda).

Veiligheidsafstand.

In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn ($= 10^{-6}$, plaatsgebonden risico). Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

De veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt voor beide wegvlakken 0 meter en is derhalve niet relevant.

Plasbrandaandachtgebied.

In het Basisnet Weg is, net als in het Basisnet Spoor, het begrip plasbrandaandachtgebied (PAG) geïntroduceerd. Gemeenten moeten langs bepaalde wegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is daarom aangeduid als plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften.

Langs de wegvakken B 42 en B 109 is een dergelijk aandachtgebied aanwezig.

In het PAG zijn echter geen objecten aanwezig. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Groepsrisico.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn van invloed op de hoogte van het GR. Zoals ook in de eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen moeten gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het groepsrisico. Bij bouwplannen binnen deze afstand moet het GR worden verantwoord.

In het kader van het Basisnet Weg is het GR voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2020 bepaald. In het bijlagenrapport van de definitieve eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen dat ter hoogte van de wegvakken B 42 en B109 het groepsrisico (nu en in 2020) kleiner is dan $0,1 \cdot$ de oriëntatiewaarde.

Binnen 200 m. van wegvak B 43 zijn enkele bedrijfspanden aanwezig. Bovendien worden er langs het wegvak B109 een aantal bedrijfsontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gelet op de conclusies in de eindrapportage Basisnet Weg zullen deze ontwikkelingen niet leiden tot een relevante toename van het groepsrisico.

Spoor

Ten noorden in het plangebied loopt het spoortraject Breda – Tilburg.

Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Begin juli 2010 is het Basisnet spoor vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplaafond vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet spoor zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden zoveel mogelijk wordt gegarandeerd. Voor het wettelijk vastleggen van het Basisnet spoor zal dus het Besluit transportroutes externe veiligheid, naar verwachting in 2012, in werking treden en zal daarmee de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen.

Bij de berekeningen voor Basisnet Spoor is uitgegaan van:

- Meer gebruik van de Betuweroute.

In het routenetwerk van het Basisnet wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de Betuweroute. Echter, het goederenvervoer tussen Rotterdam en Sittard-Geleen (chemische fabrieken Chemelot) blijft lopen via de Drechtsteden en de Brabantroute (Breda, Tilburg, Eindhoven en Venlo).

- Het veilig samenstellen van treinen met brandbare gassen.

Wagons met brandbaar gas zullen zoveel mogelijk gescheiden worden vervoerd van wagons met zeer brandbare vloeistof, om een explosie (zgn. BLEVE) te voorkomen.

- Infrastructurele maatregelen, onder meer extra beveiligde seinen.

Door middel van Automatisch Trein Beveiliging verbeterde versie (ATBvv) kan automatisch worden ingegrepen als een trein door een rood sein rijdt, om ongelukken te voorkomen. Daarnaast wordt apparatuur geplaatst die het warmlopen van assen van treinen signaleert.

Het Basisnet Spoor is bovendien gebaseerd op:

- De prognoses van ProRail voor het jaar 2020 over de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Bestaande bebouwing en alle (bekende) bouwplannen van gemeenten.

Er is sprake van drie afstanden, waarmee rekening moet worden gehouden namelijk veiligheidsafstand, Groepsrisico en plasbrandaandachtsgebied.

Veiligheidsafstand.

Binnen de veiligheidsafstand geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Op grond van het Basisnet spoor geldt geen veiligheidsafstand voor genoemd traject.

Groepsrisico.

Over het spoortraject vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied (het gebied waarin de aanwezige personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico) overlapt het plangebied.

Bij het groepsrisico is er sprake van een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkpunt en geen norm. Er is sprake van een verantwoordingsplicht. Het doel van de verantwoordingsplicht is juist om naast de omvang van het groepsrisico (en de verhouding tot die oriëntatiewaarde) discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de verantwoordingsplicht.

In het kader van het Basisnet Spoor is het groepsrisico berekend als kleiner dan de oriëntatiewaarde. In 2009 is door TNO Bouw en Ondergrond een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen langs het spoor binnen het plangebied (perceel Baarschot en perceel Stolwerk). Geconcludeerd wordt dat zelfs als er wordt uitgegaan van de veel grotere aantallen transporten zoals zijn opgenomen in de Markt Verwachting welke door ProRail is uitgebracht in 2007 de oriëntatiewaarde niet wordt benaderd.

Plasbrandaandachtgebied.

Langs spoorlijnen waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen zogenaamde plasbrandaandachtgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij deze wagons omvallen. De inhoud kan dan weglekken en in brand raken.

Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zone gelden aanvullende bouwvoorschriften. Voor bovengenoemd traject is sprake van een PAG.

Binnen de genoemde 30 meter zijn geen (kwetsbare) objecten aanwezig of geprojecteerd.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over spoor en weg.

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.

Zie hierboven onder Weg en Spoor.

b. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;

In het kader van de Basisnetten Spoor en Weg zijn er risicoberekeningen uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de prognoses voor het aantal transporten voor het jaar 2020 en de bijbehorende maatregelen.

*De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Voor de weg geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 * oriëntatiewaarde. Voor het spoor geldt dat zelfs als uitgegaan van de Markt Verwachting 2007 de oriëntatiewaarde niet wordt benaderd.*

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

In het kader van de Basisnetten Spoor en Weg zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2012 in werking zal treden.

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

Voor wat betreft het spoor: meer gebruik van de Betuweroute, veiligere samenstelling van treinen en infrastructurele maatregelen zoals extra beveiligde seinen.

e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.

Niet van toepassing.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

De ruimtelijke ontwikkeling betreft een bedrijventerrein waarbij enkel in de dagperiode personen aanwezig zullen zijn. Er is geen sprake van groepen minder zelfredzame personen. Andere ontwikkelingen, zoals woningbouw, zou juist tot een toename van het groepsrisico leiden (zeker in de nachtperiode).

g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Zie onder c.

h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

In de nabijheid van het spoor of de weg bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is opgenomen dat geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van de leiding. Voor (nieuwe) beperkt

kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat deze binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord.

Door en langs het plangebied loopt de hogedruk aardgasleiding Z 520-01. Volgens informatie van de GasUnie is deze leiding buiten gebruik gesteld. De leiding is derhalve met betrekking tot het aspect externe veiligheid niet relevant en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

5.9 Duurzaamheid

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO₂ neutrale stad in 2044.

In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- In 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd;
- De energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit streefbeeld uitgangspunt te zijn.

Woningen

Voor woningbouw geldt in Breda het volgende beleid:

- Toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw;
- Toepassen van een EPL van 7,2 bij woningprojecten (vervangende/nieuwbouw) met meer dan 250 woningen (bijvoorbeeld door combinatie van centrale warmtelevering, biomassacentrale, WKK, PV-panelen, zonneboilers, KWO en windenergie);
- Toepassen van label B bij renovatieprojecten van woningcorporaties (deze dubbele labelsprong van D naar B is mogelijk met o.a. centrale warmtelevering via industriële restwarmte) en label C voor woningen met een op termijn eindigende exploitatie;
- Energiezuinig bouwen met een EPC van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit (verplicht niveau vanaf 2011 is een EPC van 0,6);
- Streven naar het toepassen van Lage Temperatuur Verwarmingssystemen.

De gemeente heeft met de woningbouwcorporaties prestatieafspraken gemaakt die gebaseerd zijn op het Landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

Bronnen:

- Milieuvisie Gemeente Breda, "Steek positieve energie in het klimaat", aug. 2008;
 - De Alliantie 2008-2012 "Meer Perspectief voor mensen"; Prestatieafspraken;
 - Gemeente Breda, Laurentius, Singelveste Alleewonen, WonenBredurg, dec. 2008
- Uitvoeringsprogramma Klimaat Gemeente Breda, april 2009.

Duurzaam 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 wat nieuwe mogelijkheden zijn om 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.

Energie

Op energiegebied liggen er kansen om in de bouwfase te kijken naar energiesystemen die voordelen (comfortverbetering, mogelijkheid van koeling, flexibiliteit van een systeem) in de gebruikersfase bieden.

Bij gronduitgifte kan men al kijken naar de locatie van de bedrijvigheid. Op deze manier is uitwisseling van energie tussen bedrijven onderling een mogelijkheid. Hierbij valt te denken aan:

- 'Cascade' gebruik van warmte, waarbij de toegepaste warmtetemperatuur bij aan elkaar grenzende bedrijven van hoog naar laag verloopt, zodat een gezamenlijke warmtebron kan worden gebruikt;
- Gebruik van restwarmte.

Door in de bouwfase rekening te houden met elektrotechnische installaties en energiesystemen kan men in de bedrijfsprocessen veel voordeel halen. Dit voordeel kan liggen in energieverbruik, comfortverbetering, koeling en flexibiliteit van het gebouw. Aangezien het hier een combinatie van kantoren en bedrijfsgebouwen betreft, zijn collectieve maatregelen een goede optie. Een aantal opties zijn:

- Gezamenlijke inkoop van primaire energiedragers (elektriciteit, gas);
- Centrale warmte/koude voorziening.

Tevens kan men gezamenlijk kiezen voor een duurzame energievoorziening. Enkele energievoorzieningen met een hoog rendement zijn:

- Toepassing van warmte/kracht koppeling;
- Gebruik van biomassa, zon of wind voor energieopwekking;
- Toepassing van warmtepompen.

Voor gezamenlijke energieopwekking is een warmtepomp of windenergie een mogelijke optie.

Conclusie

De gemeente Breda wil het niveau van een CO₂ neutrale stad in 2044 of eerder bereiken. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar duurzame ontwerpen. In de bestaande bouw kan de gemeente alleen stimuleren het gebouw energiezuiniger te maken.

HOOFDSTUK 6 Doelstellingen van het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en gaat uit van de bestaande situatie in het gebied, de bestaande mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen en het vastgestelde sectorale beleid. Dit conserverende karakter wordt gecombineerd met de mogelijkheid voor bedrijven om, waar mogelijk, uit te breiden zodat de economische dynamiek in het gebied behouden blijft en wordt versterkt. Hierin liggen mogelijkheden voor zowel de bedrijven als de gemeente Breda om gebruik te maken van de economische potenties. De gemeente ziet het bestemmingsplan als een middel om de kwaliteit en vitaliteit van het bedrijventerrein te stimuleren en te bewaken. Het bestemmingsplan biedt ontwikkelingsmogelijkheden die als hefboom kunnen dienen, om bedrijven aan te zetten ook te investeren in de beeldkwaliteit (win-win situatie).

Het belangrijkste speerpunt uit het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid is het zorgvuldig en zuinig gebruik maken van de ruimte op bedrijventerreinen. Dit betekent dat gestreefd moet worden naar maximale intensiteit van het grondgebruik gezien het specifieke bedrijf in de specifieke locatie. Voor het bestemmingsplan Hoogeind laat dit zich vertalen in een bestemming 'Bedrijventerrein' over het grootste deel van het bestemmingsplan. Deze bestemming kent een ruime invulling ten behoeve van bedrijven, verkeersvoorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarbij wordt een bebouwingspercentage aangegeven van overwegend maximaal 70% en een bebouwingshoogte van overwegend maximaal 10 en 18 meter. Deze ruimte geeft het plan flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven om terreinen te intensiveren.

6.2 Zonering milieucategorieën bedrijven

In het provinciaal beleid is aangegeven dat de uitteefbare ruimte op bedrijventerrein in beginsel beschikbaar dient 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. In het provinciale beleid wordt aangegeven dat in principe bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2 moeten worden uitgesloten op een bedrijventerrein. Dit beleidsuitgangspunt wordt in essentie door de gemeente Breda onderschreven, maar in deze specifieke situatie wordt hier toch van afgeweken. Belangrijkste reden hiervoor is het huidige gedifferentieerde karakter van het plangebied waarbij de volgende aspecten een rol spelen:

1. De mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen;
2. Het huidige gebruik van de percelen en bebouwing binnen het plangebied;
3. De eventuele hinder naar omliggende gebieden.

De vigerende bestemmingsplannen staan deze lichte categorieën toe en er zijn veel bedrijven in deze categorieën gesitueerd. Het bestemmingsplan heeft ten doel om de huidige functies in het gebied te bestendigen en binnen actuele regelgeving ontwikkelingsruimte te bieden voor het bedrijventerrein. Het beleid van de gemeente richt zich niet op een actieve herstructurering gericht op het uitsluiten van de lichte milieucategorieën (1 en 2). Het uitsluiten van de milieucategorieën 1 en 2 leidt tot planschade voor de zittende bedrijven die de waarde van hun opstallen en percelen door deze inperking zien dalen.

Daarnaast is Hoogeind door de ligging van het terrein zeer geschikt voor bedrijven waarvoor bereikbaar en zichtbaarheid een belangrijke rol spelen. Het accent ligt op bedrijven in milieucategorieën 1 t/m 4, waarbij een zonering is aangebracht in vier gebieden:

1. Bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 (dit is de zichtzone langs de snelweg A 27, ten zuiden van de Tilburgseweg);
2. Bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 4 (de overige delen van het bedrijventerrein);
3. Voor het bedrijfsperceel van Abbott milieucategorieën 2 tot en met 4;
4. Voor de bedrijfspercelen van Stolwerk Sloopwerken en Kreitlein milieucategorieën 3 tot en met 5.

Verder wordt in het provinciaal beleid aangegeven dat bedrijfswoningen moeten worden uitgesloten op een bedrijfsterrein. Dit wordt overgenomen in dit bestemmingsplan, met uitzondering van een bestaande bedrijfswoning aan de Tilburgseweg.

6.3 Kantoren

In het provinciaal en gemeentelijk beleid worden kantoren niet toegestaan op bedrijventerreinen om ruimte te behouden voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën. Daar wordt voor Hoogeind van afgeweken om onderstaande redenen:

1. De mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen;
2. Het huidige gebruik van de percelen en bebouwing binnen het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan Breda-Oost "Hoogeind" is zakelijke dienstverlening toegestaan, dit maakt dat kantoren binnen de huidige regelgeving mogelijk zijn. Het bestemmingsplan heeft ten doel om de huidige functies in het gebied te bestendigen en binnen actuele regelgeving ontwikkelingsruimte te bieden voor het bedrijventerrein. Het uitsluiten van bestaande kantoren leidt tot planschade voor de zittende bedrijven.

Daarnaast is Hoogeind een modern-gemengd bedrijventerrein, waarvan grote delen hoogwaardig zijn. In de gemeentelijke Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020 wordt aangegeven dat voor hoogwaardige terreinen een toenemend gebruik van het aandeel kantoorruimte verwacht wordt, in sommige gevallen zelfs tot een kantooraandeel van 70% van het bedrijfsvloeroppervlak. In (bestemmings)plannen voor (hoogwaardige) terreinen moet rekening worden gehouden met deze toename van het aandeel kantoorruimte.

Voor Hoogeind is hier rekening mee gehouden door de bestaande zelfstandige kantoren ook als zodanig te bestemmen. De toekenning van deze bestemming is gebaseerd op de gegevens van de gemeentelijke belastingdienst. Alle bedrijven met een kantooraandeel boven 70% met als hoofdgebruik kantoor zijn als zodanig bestemd. Bedrijven met een kantooraandeel onder 70% blijven onder de bestemming "Bedrijventerrein" vallen.

In de Kantorennota Breda 2020 wordt Hoogeind genoemd als een van de locaties waar bestemmingsplanruimte voor kantoren geschrapt moet worden. Door de ruimte die het vigerende bestemmingsplan Breda-Oost "Hoogeind" biedt voor zakelijke dienstverlening binnen de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden I" en "Bedrijfsdoeleinden II" te beperken tot die kavels waar zich nu daadwerkelijk zelfstandige kantoren bevinden neemt de bestemmingsplanruimte voor kantoren af. Hiermee draagt het bestemmingsplan bij aan het beleid als neergelegd in de Kantorennota.

HOOFDSTUK 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

Het plan is een gedetailleerd bestemmingsplan en is geënt op de in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven standaarden. De regels en de verbeelding zijn opgemaakt conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Het bestemmingsplan geeft aan de diverse terreinen een bestemming, inclusief bouw- en gebruiksregels.

7.2 Vergelijking met de oude bestemmingsplannen

In deze paragraaf wordt kort toegelicht op welke wijze de bestaande bestemmingsregelingen zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Op de geheel verouderde regelingen bestemmingsplan "Landelijk gebied 1973" en "Moleneind-Oost 1975" wordt niet meer nader ingegaan, aangezien deze te zeer verouderd zijn.

7.2.1 Bestemmingsplan Breda-Oost "Hoogeind"

Inhoud van het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn veel algemene uitgangspunten geformuleerd in een beschrijving in hoofdlijnen in de regels. Hier staan onder meer zaken in als de beoogde inrichting en het ruimtelijke beeld van het gebied, de bereikbaarheid en het mobiliteitskarakter van de bedrijven.

De bedrijven zijn gelegen binnen twee bestemmingen, "bedrijfsdoeleinden I" en "bedrijfsdoeleinden II". Hiermee wordt in hoofdzaak een zonering gemaakt, waarbij in de representatieve zone langs de A27 (Bedrijfsdoeleinden I) geen categorie 4 bedrijven toegestaan zijn. Ook verschillen de bouwvoorschriften tussen beide bestemmingen. Binnen deze bestemmingen is zakelijke dienstverlening mogelijk. Op de lijst van toegestane bedrijven van bijlage 1 staat: kantoren met grote-autoafhankelijkheid waartoe wordt gerekend adm. kantooractiviteiten transportbedrijven en adm. kantooractiviteiten zakelijke dienstverlening met hoge autoafhankelijkheid. Alleen verhuurbedrijven worden expliciet uitgesloten. Kleinschalige groothandel van de volgende aard: verkoopkantoren in combinatie met assemblage en opslag van producten, groothandel met showroom en aanverwante functies, distributiecentra, magazijnen e.d. en high-tech bedrijven (kantoor/bedrijfscombinaties en tevens laboratoria) worden wenselijk geacht. Bijzonder is dat in beide bestemmingen de oprichting van een windturbine per bedrijf wordt mogelijk gemaakt. Verder is binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden I" op één specifieke locatie de vestiging van een hotel mogelijk gemaakt.

Voor het overige zijn de bestemmingen "verkeersdoeleinden", "groenvoorzieningen" en "water" van toepassing. Bijzonder is dat de middelste van de drie halve cirkels van de waaivorm van Hoogeind niet binnen de verkeersbestemming is gelegd. Wel is hier sprake van een aanduiding "mogelijke wegaansluiting".

Regeling in onderhavig bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan is geen beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Aangezien onderhavig bestemmingsplan beheergericht is en niet ontwikkelingsgericht, zou dit niet passend zijn. Veel aspecten uit de beschrijving in hoofdlijnen zijn echter overgenomen in de bestemmingsregeling van de bestemming "bedrijventerrein".

De bepalingen uit de beschrijving in hoofdlijnen omtrent de inrichting, ruimtelijk beeld, de bereikbaarheid en het gewenste mobiliteitsprofiel van de bedrijven zijn niet overgenomen. Inmiddels betreft het een bestaand bedrijventerrein en is het minder van belang deze aspecten vast te leggen in de juridische regeling.

De zonering in bedrijfscategorieën is in het onderhavige bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen. In de representatieve zone langs de A27 zijn alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 mogelijk. Voor de overige delen van het bedrijventerrein dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Hoogeind" zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4 mogelijk. De bestaande kantoren die mogelijk zijn gemaakt in het voorgaande bestemmingsplan worden als kantoren bestemd in het onderhavige bestemmingsplan. De bepalingen inzake de omvang en situering van de bebouwing zijn grotendeels overgenomen.

De regeling omtrent de windturbines is komen te vervallen. Windturbines met een ashoogte van maximaal slechts 30 meter zijn niet meer van deze tijd, tegenwoordig zijn deze veel hoger. Het toestaan van de bouw van veel hogere windturbines is niet zonder meer vanuit milieu- en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en is om deze reden opgenomen binnen een vrijstelling.

In onderhavig bestemmingsplan is ook de middelste van de drie halve cirkelbogen van de waaivorm binnen de verkeersbestemming gelegd, conform de feitelijke huidige situatie. De centrale retentievoorziening is gelegd binnen de bestemming "water", evenals de loop van de bestaande beek, die als leggerwatergang van belang is.

Een aantal afwijkende functies is specifiek bestemd. Het betreft de bestemming "horeca" voor het hotel en een cafetaria, de bestemming "maatschappelijk" voor de kinderdagopvang en de bestemming "detailhandel" voor de twee detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen.

7.2.2 Bestemmingsplan Hoogeind, partiële herziening 1995/1

Inhoud van het bestemmingsplan

Deze partiële herziening is opgesteld om de vestiging van het bedrijf Amgen mogelijk te maken. De partiële herziening wijzigt artikel 5 van de voorschriften waardoor de bouwhoogte van de bestemming "bedrijfsdoeleinden II" van maximaal 10 m naar maximaal 18 m gaat. Voor het overige is het moederplan van toepassing.

Regeling in onderhavig bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte per bestemming vastgelegd, maar met afzonderlijke aanduidingen. Het bestemmingsvlak waarbinnen Amgen ligt heeft een maximale bouwhoogte van 18 m waarmee Amgen binnen de regeling valt.

7.2.3 Bestemmingsplan Hoogeind, partiële herziening 1996/1

Inhoud van het bestemmingsplan

Deze partiële herziening is specifiek opgesteld om de vestiging van het bedrijf Amgen mogelijk te maken. De partiële herziening maakt een groter bedrijfsperceel mogelijk, van 6 ha. In het moederplan waren bedrijfspercelen tot 2,5 ha mogelijk. Voor het overige is het moederplan van toepassing.

Regeling in onderhavig bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan is geen maximale grootte voor een bedrijfsperceel vastgelegd. Dit zorgt er automatisch voor dat ook Amgen binnen de regeling mogelijk is.

7.2.4 Bestemmingsplan Hoogeind II

Inhoud van het bestemmingsplan

De regels van dit bestemmingsplan, gaan net als bestemmingsplan "Hoogeind" gepaard met een beschrijving in hoofdlijnen. Hierin komen diverse aspecten aan de orde, zoals inrichting en ruimtelijk beeld, kwaliteit van de bebouwing, milieuaspecten en -zonering.

De bedrijven zijn geregeld binnen één bestemming; "bedrijfsdoeleinden - B". Vanuit de beschrijving in hoofdlijnen is het gebied geleed in drie verschillende zones wat betreft het beoogde kwaliteitsniveau. Hiervoor gelden ook verschillende bepalingen wat betreft de situering en omvang van bedrijven.

Verder is de bestemming verdeeld in vier gebieden waarin verschillende regimes voor wat betreft de toegelaten milieucategorieën van toepassing zijn (categorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2).

Ook in dit bestemmingsplan is de oprichting van windturbines (één per bedrijf) toegestaan.

Bedrijfswoningen zijn alleen binnen een op de verbeelding aangegeven zone toegestaan. Hetzelfde geldt voor kermisexploitanten.

Naast de bedrijfsbestemming is in dit bestemmingsplan sprake van een groenbestemming en een verkeersbestemming. Een waterbestemming komt niet voor. Wel is er sprake van een specifieke aanduiding "waterloop" binnen de groen- en verkeersbestemming.

Wat betreft de verkeersbestemming is opvallend dat de lusvormige ontsluitingsstructuur voor het gebied ten noorden van de Tilburgseweg niet als geheel als verkeersdoeleinden is bestemd.

Tenslotte is opvallend dat een deel van het bedrijventerrein is gelegen binnen een aanduiding dat hier artikel 13 WRO van toepassing is.

Regeling in onderhavig bestemmingsplan

Zoals reeds gesteld is in onderhavig bestemmingsplan geen beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. De in de bestemming "bedrijfsdoeleinden - B" opgenomen verdeling in vier gebieden, met elk verschillende toegelaten milieucategorieën, is in onderhavig bestemmingsplan teruggebracht tot twee zones:

1. Bedrijven tot en met categorie 3;
2. Bedrijven tot en met categorie 4.

De verdeling van de gebieden is hierbij grotendeels bepaald op basis van de in bestemmingsplan "Hoogeind II" opgenomen geleding in verschillende kwaliteitsniveaus.

De bepaling inzake de toegestane bedrijfswoningen binnen de aangegeven zone is niet overgenomen. Er zijn momenteel geen bedrijfswoningen aanwezig en het is ook niet langer wenselijk dat deze worden gerealiseerd. De zone voor kermisexploitanten blijft. Hiervoor is een ontheffing voor geluid nodig.

De groenbestemming en verkeersbestemming zijn grotendeels overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wel zijn de waterlopen, voor zover het leggerwaterlopen betreft, specifiek gelegd binnen een bestemming "water". Verder is de gehele lusvormige ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein ten noorden van de Tilburgseweg gelegd binnen de verkeersbestemming.

De specifieke aanduiding inzake artikel 13 WRO (die is opgenomen in het kader van de beoogde onteigeningsprocedure) is komen te vervallen aangezien het bedrijventerrein reeds is ontwikkeld.

7.2.5 Bestemmingsplan Hoogeind III

Inhoud van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de meest recente uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. Ook in dit bestemmingsplan is sprake van een beschrijving in hoofdlijnen, die qua opbouw en inhoud grotendeels overeen komt met de twee voorgaande bestemmingsplannen.

De bestemmingsregeling maakt bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 4 mogelijk. Aan de zuidelijke zijde is de toegestane milieucategorie beperkt door een "omgekeerde milieucirkel" van een hindergevoelige functie (woning) aan de Dorstseweg.

Wat betreft de toegestane omvang van de bebouwing is een verdeling gemaakt in B(1) en B(2), waarbij in B(1) een bouwhoogte tot 30 meter toegestaan is en in B(2) een bouwhoogte tot 15 meter toegestaan is.

Voor het overige is sprake van de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "verkeersdoeleinden". De verkeersbestemming is beperkt tot een verkeerskundige aansluiting van het terrein op een van de radialen van Hoogeind - fase 1. De groenbestemming omvat tevens waterhuishoudkundige doeleinden. De zuidelijke groenrand van Hoogeind - fase 3 is voorzien van een aanduiding die hierin ontsluitingswegen met bijbehorende voorzieningen mogelijk maken. Deze aanduiding is specifiek aangebracht voor de ontsluiting van mogelijk aan de zuidrand uit te geven percelen.

Regeling in onderhavig bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan heeft het bedrijventerrein van Hoogeind - fase 3, waarop momenteel een enkel bedrijf is gevestigd (Abbott), de bestemming "bedrijventerrein" voor de milieucategorieën 2 tot en met 4.

Aan de zuidelijke rand zijn in enkele gevallen categorie 4 bedrijven (hindercontouren van 200 tot 300 meter) onmogelijk, door de genoemde "omgekeerde milieuzone". Deze zonering is niet overgenomen, aangezien een belangrijk deel van het plangebied van Hoogeind - fase 3 buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan Hoogeind valt. De reden hiervoor is dat het momenteel nog niet-ontwikkelde deel van Hoogeind - fase 3 wordt meegenomen binnen de ontwikkeling van de Bavelse Berg en ook binnen het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied is opgenomen.

De groenbestemming is grotendeels overgenomen, met dien verstande dat de inmiddels gerealiseerde waterloop binnen de bestemming "water" is gelegd. De verkeersbestemming is overgenomen.

7.3 De bestemmingen

Er is gekozen voor het plangebied een gedetailleerde bestemmingsplan te maken waarbij recht wordt gedaan aan de binnen het plangebied aanwezige functies. Dit betekent dat de diverse functies gericht zijn bestemd.

Het bestemmingsplan is erop gericht op het behoud en de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke waarden in het gebied. De belangrijkste waarden zijn de volgende:

1. Bestaande bekenstructuur;
2. Bestaande hoogwaardige ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein en de inrichting van het openbaar gebied.

De waarden zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd op basis van de huidige situatie. De waaivorm in de ruimtelijke structuur, de diverse waterlopen, singels en vijvers en de groenstructuur worden op deze wijze conserverend bestemd zodat deze structuur behouden blijft.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheergericht bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein. Hierin is het minder van belang de na te streven inrichting van het bedrijventerrein vast te leggen, maar moet de regeling van het bestemmingsplan met name gericht zijn op het behouden van de bestaande situatie en daar waar mogelijk de bedrijven uitbreidingsruimte te bieden. Er is voor gekozen om zoveel mogelijk informatie in de verbeelding op te nemen.

Agrarisch

Een klein perceel aan de noordoostzijde kent een agrarisch gebruik behorende bij een agrarisch perceel in de aangrenzende gemeente Oosterhout. Op deze manier is het perceel van een adequate juridische regeling voorzien welke recht doet aan deze functie.

Bedrijventerrein

De bestemming "Bedrijventerrein" vormt het hart van het bestemmingsplan. De bestemming is opgedeeld in drie zones waarbij verschillende bebouwingsmogelijkheden horen:

1. De representatieve zone langs de A27 en de Tilburgseweg. Hier is, gezien de ligging een lagere milieucategorie toegestaan (1 tot en met 3). Wel zijn de toegestane bouwhoogten (maximaal 18 meter) ruimer dan in het grootste deel van het bedrijventerrein, hetgeen, gezien de representatieve ligging wenselijk is. De bestemmingsregeling is grotendeels gebaseerd op de regelingen uit de bestemmingsplannen "Hoogeind" en "Hoogeind II";
2. De overige delen van het bestemmingsplan, waarin een hogere milieucategorie is toegestaan (1 tot en met 4), maar waarbij de toegestane hoogte van de bebouwing beperkter is (maximale bouwhoogte 10 meter);
3. In het plandeel aan de zuidzijde van het bedrijf Abbott en aan de noordzijde van Stolwerk Sloopwerken en Kreitlein zijn de toegestane milieucategorieën 2 t/m 4, respectievelijk 3 t/m 5.

Verder is de bestaande bedrijfswoning (Stolwerk) met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Een verdere uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen wordt niet voorgestaan.

In de planregels is een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen voor het vestigen van nieuwe bedrijven in een hogere milieucategorie dan toegestaan mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie. Hiernaast is een ontheffing van de bouwregels opgenomen voor overschrijding van de maximale bouwhoogte, het bebouwingspercentage en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de detailhandelsbedrijven welke binnen het plangebied liggen geregeld. Het betreft hier een aantal autobedrijven welke zijn gesitueerd aan de zuidwestzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming is slechts volumineuze detailhandel in ABC (auto's, boten, caravans) toegestaan.

Groen

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

Horeca

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige hotel en cafetaria opgenomen. Op deze manier is het hotel van een adequate juridische regeling voorzien welke recht doet aan deze functie.

Kantoren

Binnen deze bestemming zijn de zelfstandiger kantoren die op het bedrijventerrein aanwezig zijn opgenomen. De bebouwingsregeling komt overeen met de bestemming Bedrijventerrein.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is het in het plangebied aanwezige kinderdagverblijf opgenomen. Deze functie heeft hiermee een adequate regeling gekregen. Onder kinderopvang wordt ook verstaan buitenschoolse opvang van kinderen.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de stedelijke hoofdontsluitingswegen opgenomen zoals aangewezen in het Verkeersplan. In dit geval betreft dit de rijksweg A27 aan de westelijke zijde van het plangebied en de Tilburgseweg (provinciale weg N282). Verder is hierin de spoorweg opgenomen met de aanduiding 'railverkeer'. Voor de erfontsluitingswegen is de aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen.

Water

De wateren die een watervoerende functie hebben (zogenoeten leggerwatergangen) zijn binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij zijn tevens de taluds en de civieltechnische kunstwerken binnen deze bestemming gebracht.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de bestaande aanwezige woonfuncties opgenomen, gelegen aan de Tilburgseweg, welke geen relatie hebben met de omringende bedrijvigheid. Voor deze woningen is de standaardregeling voor woningen in het stedelijk gebied opgenomen.

Leiding - Gas

Binnen deze dubbelbestemming is de invloedsruimte van een buiten het plangebied gelegen gasleiding vastgelegd.

Waarde - Archeologie

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

De regels sluiten aan bij het verdrag van Valletta (Malta) zoals verankerd in de Nederlandse Wetgeving middels de Monumentenwet 2007. Indien er tijdens graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld gemeld te worden conform artikel 53 (Monumentenwet 2007) aan de minister van OC&W en bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda.

HOOFDSTUK 8 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, bij wijziging van een bestemmingsplan, bij het nemen van een 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:

1. De bouw van een of meer woningen;
2. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. De uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
4. 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;
5. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
6. 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. 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 kan er ook geen kostenverhaal meer plaatsvinden.

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 niet gebouwd mogen worden. 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.

HOOFDSTUK 9 Inspraak en vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient overleg te worden gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dat kader is het concept-ontwerp van het bestemmingsplan toegestuurd aan:

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH;
2. Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
3. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten;
5. Ministerie Economische zaken;
6. Kamer van Koophandel;
7. Ministerie van Defensie directie Zuid;
8. KPN
9. Waterschap Brabantse Delta;
10. Enexis;
11. Prorail;
12. NV Nederlandse Spoorwegen;
13. N.V. Nederlandse Gasunie;
14. Intergas;
15. Casema;
16. Brabant Water;
17. Brabantse Milieufederatie;
18. Brandweer Midden- en West-Brabant.
19. Gemeente Oosterhout
20. Vereniging Bedrijven Breda Oost (VBBO).

De ingekomen overlegreacties zullen in dit hoofdstuk worden behandeld.

Er is een schriftelijke reactie ingekomen van de instanties genoemd onder 1 t/m 3, 6 en 10 t/m 13 en 20. Alleen de instanties genoemd onder 2, 3, 6, 9, 11, 13 en 20 hebben opmerkingen op het plan. De overige hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Hieronder zullen de reacties van de genoemde instanties kort worden samengevat en van commentaar worden voorzien.

VROM-inspectie

Inhoud reactie

1. Over het plangebied loopt een invliegfunnel van de vliegbasis Gilze-Rijen. Binnen die invliegfunnel mag maar tot een bepaalde vastgestelde hoogte worden gebouwd. Ondanks het feit dat in het plan geen hogere bebouwing is toegestaan dient deze invliegfunnel wel op de verbeelding en in de regels te worden opgenomen;
2. De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt verder over een Instrument Landing System. (ISL). Dit systeem kent een horizontaal en oplopend verstoringsgebied. Binnen dit gebied mag geen verstoring optreden door bijvoorbeeld bebouwing. Ter plaats van het plangebied is een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 72,6 meter boven NAP mogelijk zonder verstoringseffecten. Bij een hogere bouwhoogte kan met een ontheffing worden gewerkt waarbij advies verplicht wordt gesteld van de beheerder van het betrokken ILS.

Commentaar

Met het gestelde onder 1 en 2 is in het ontwerp van het bestemmingsplan rekening gehouden.

Rijkswaterstaat

Inhoud reactie

In de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit van de overheid is vastgelegd dat voor een aantal wegen, waaronder de A27, een vrijwaringszone, een zone waarbinnen niet gebouwd mag worden dan na overleg met Rijkswaterstaat, moet worden vrijgehouden in verband met mogelijke uitbreidingen van die weg. Deze vrijwaringszone ligt op 50 meter van de buitenkant van de huidige verharding. Verzocht wordt deze vrijwaringszone in het bestemmingsplan op te nemen. Voorts verzoeken zij in het plan een overlegzone van 75 meter op te nemen waarbinnen een verklaring van geen bezwaar van Rijkswaterstaat nodig is als daarbinnen nieuwe bebouwing wordt gepland. Tenslotte wordt verzocht ten aanzien van de reclamemast op te nemen dat deze geen negatieve effecten mag hebben op de verkeersveiligheid. Te denken valt hierbij aan mate van verlichting van de mast of de snelheid waarmee beelden wisselen.

Commentaar

In het plan is hiermee rekening gehouden en zowel op de verbeelding, via gebiedsaanduidingen, als in de regels is een en ander vastgelegd.

De eisen die opgenomen zouden moeten worden in het kader van de op te richten reclamemasten kunnen niet in het plan worden verankerd omdat zij geen ruimtelijke impact hebben. Wellicht dat een en ander via de eventuele vergunningverlening kan plaatsvinden.

Kamer van Koophandel

Inhoud reactie

1. Bepleiten een verdere verruiming van de bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentage en bouwhoogtes) teneinde intensief ruimtegebruik mogelijk te maken door alle regels die hierop invloed hebben uit het plan te verwijderen;
2. Vragen te bezien of op het terrein mogelijk een algemene parkeerplaats aangelegd kan worden om de parkeerpieken op te kunnen vangen. Deze zou mogelijk ook een functie kunnen krijgen in de ontwikkelingen rond de Bavelse Berg;
3. Bestaande situaties, hoewel in strijd met het bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd. Het zou dan om legale situaties moeten gaan, maar dat is in het plan niet terug te vinden;
4. De indeling in milieuklassen zorgt voor verwarring. Als bijvoorbeeld de milieuklasse 3 is toegestaan is dan ook milieuklasse 3.2 toegestaan. Graag meer informatie hierover;
5. Niet alle bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplan worden gehonoreerd in het nieuwe bestemmingsplan. Gevraagd wordt de ondernemers hierop te wijzen en voorts te wijzen op hun bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Commentaar

1. Er is gekeken naar mogelijkheden om intensief ruimtegebruik te bevorderen, maar het geheel loslaten van objectief toetsbare normen in de regels kan niet. Bestemmingsplanvoorschriften moeten namelijk toetsbaar zijn, zodat belanghebbenden hieraan rechten kunnen ontlenen. Om objectief toetsbaar te zijn moet voor derden duidelijk zijn wat op de gronden mag en tot welke hoogte gebouwd mag worden;
2. In dit plan wordt qua parkeernorm aangesloten op de door de gemeenteraad vastgestelde nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda uit 2004. Hierin staat centraal dat parkeren hoofdzakelijk op het eigen perceel dient te worden geacommodeerd. Parkeren in de openbare ruimte is slechts beperkt additioneel. Gelet hierop en gelet op het feit dat ook de ontwikkeling op de Bavelse Berg zelf voor voldoende parkeergelegenheid moet zorgen, is er geen aanleiding om binnen het plangebied een centrale parkeerplaats aan te leggen;
3. Gedoeld wordt hierbij waarschijnlijk op het in het plan opgenomen overgangsrecht. In het overgangsrecht is in het eerste lid onder c en het tweede lid onder d opgenomen dat dit niet geldt voor gebouwen of gebruik dat al in strijd is met het vigerende plan. De tekst inzake het overgangsrecht bouwwerken in lid c is wel enigszins aangepast en daardoor verduidelijkt. Een en

ander betekent dat aanwezige illegale situaties door dit plan niet automatisch worden gelegaliseerd;

4. Het is de bedoeling dat alle bedrijven die vallen binnen milieuklasse 3, dus ook 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. In de regels is dit verder verduidelijkt teneinde mogelijke verwarring bij de toetsing aan het plan te voorkomen;
5. Bij de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zal in de bekendmaking worden opgenomen op welke manier belanghebbenden tegen het plan op kunnen komen. Het voert echter te ver om hierin exact alle wijzigingen ten opzichte van de vigerende plannen op te nemen omdat deze nogal divers zijn.

Waterschap Brabantse Delta

Inhoud reactie

Willen in de toelichting graag vermeld zien dat op het plangebied de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren Waterschap Brabantse Delta' van toepassing is. Verder is het Waterschap van mening dat de waterhuishoudkundige belangen in het plan goed zijn gewaarborgd door leggerwatergangen en schouwpaden met de bestemming Water in het plan op te nemen. Het Waterschap geeft dan ook een positief wateradvies af.

Commentaar

In de toelichting is de gevraagde toevoeging aangebracht. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.

Prorail

Inhoud reactie

Binnen de bestemming Verkeer is daar waar de spoorlijn gelegen de aanduiding 'Railverkeer' niet opgenomen. Bovendien dient het plan zodanig te worden aangepast dat als peil bij spoorwegen gaat gelden 'bovenkant spoorstaaf'.

In de toelichting dient in het kader van de externe veiligheid rekening te worden gehouden met de nota "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor". Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Commentaar

De gevraagde wijzigingen op de verbeelding en in de regels zijn doorgevoerd.

Ten aanzien van de opmerkingen inzake de externe veiligheid wordt opgemerkt dat is uitgegaan van de juiste vervoersprognoses voor het berekenen en vastleggen van de externe veiligheidsrisico's. Op 13 maart 2006 hebben de ministers van VROM en V&W namelijk een brief aan de gemeente Breda gezonden waarin is opgenomen dat de beleidsvrije marktprognose van ProRail (met kenmerk PrP/2003/183 d.d. 5 december 2003), op 26 april 2004 door de Minister van V&W aan de Tweede Kamer gezonden, de basis is voor de externe veiligheidsberekeningen voor het bestemmingsplan Stationskwartier, waarvan het Nieuwe Sleutelproject onderdeel is. Aangezien er voor en na het Nieuwe Sleutelproject geen aan- en/of aftakkingen zijn op het spoor door Breda kan er ter hoogte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind niet meer vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden dan in de genoemde beleidsvrije marktprognose is opgenomen.

NV Nederlandse Gasunie

Inhoud reactie

Buiten het plangebied ligt een gastransportleiding waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. Voor het deel dat minder dan 4 meter uit de grens van het plangebied is gelegen dient een dubbelbestemming te worden opgenomen in het plan.

In de toelichting is aangegeven dat voor deze leiding een risicocontour is aangehouden van 200 meter. Gasunie houdt een risicocontour aan van 140 meter. Verzoeken dit aan te passen.

Commentaar

Ten behoeve van de leiding is in het plan alsnog een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Ook de risicocontour als opgenomen in de toelichting is gewijzigd van 200 naar 140 meter zoals is gevraagd.

Vereniging bedrijven Breda-Oost

Inhoud reactie

1. In de inleiding van het bestemmingsplan wordt als doel de versterking van het plan genoemd als win-winsituatie. Er is volgens de inspreker echter geen sprake van een win-winsituatie als conserverend wordt bestemd of huidige mogelijkheden ongedaan worden gemaakt zoals het wegbestemmen van de mogelijkheid om op het bedrijventerrein autobedrijven te vestigen en voor het oprichten van windmolens. De inspreker is dan ook tegen elke verslechtering t.o.v. het huidige vigerende bestemmingsplan. Verder ontstaat er geen winsituatie als horeca en andere additionele voorzieningen worden beperkt tot hetgeen aanwezig is. Bovendien zou gelet op de ontwikkelingen op de Bavelse Berg ook invloed moeten hebben op de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan voor Hoogeind. Er wordt hierbij gedacht aan zaken welke nu op basis van het bestemmingsplan niet meer kunnen zoals autobedrijven, horeca en kinderopvang.
2. Verkeer neemt een bijzondere positie in binnen het plangebied. De inspreker wil middels een aanpassing van het plan in de kader meer mogelijk maken voor wat betreft de doelen verkeer en veiligheid. Er wordt hierbij gedacht aan het inrichten van een parkeerplaats en aanpassen van de parkeernorm. Verder zouden er mogelijkheden moeten komen tot beveiliging van het terrein en wordt er verzocht in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen de toegankelijkheid te beperken voor bepaalde delen van het terrein.
3. De overgangsregels uit het bestemmingsplan mogen geen belemmering vormen voor het handhaven van de bestemmingen op het terrein. Verder wordt er verzocht de handhaving daar waar nodig voortvarend op te pakken.

Commentaar

1. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is opnieuw gekeken naar de bestaande rechten en zijn deze zoveel mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
2. In dit plan wordt qua parkeernorm aangesloten op de door de gemeenteraad vastgestelde nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda uit 2004. Hierin staat centraal dat parkeren hoofdzakelijk op het eigen perceel dient te worden geacommodeerd. Parkeren in de openbare ruimte is slechts beperkt additioneel. Gelet hierop en gelet op het feit dat ook de ontwikkeling op de Bavelse Berg zelf voor voldoende parkeergelegenheid moet zorgen, is er geen aanleiding om binnen het plangebied een centrale parkeerplaats aan te leggen;
3. De overgangsregels zijn conform de wettelijk voorgeschreven standaard SVBP 2008, zodat door het vaststellen van het plan illegale zaken niet alsnog worden gelegaliseerd.

