

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.