

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.