



Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind.

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind vast te stellen.

Inleiding

Voor het gebied ten noorden van de Bavelse Berg is een nieuw bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind opgesteld. Met dit plan zullen een aantal oudere, en niet eenduidige, plannen komen te vervallen en zal voor het gehele gebied nu een moderne juridisch/planologische regeling ontstaan waarbij tevens met nieuwe beleidsuitgangspunten en nieuwe regelingen, waaronder bijvoorbeeld zuinig ruimtegebruik en externe veiligheid, rekening is gehouden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en tijdens deze terinzagetermijn zijn 12 zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect van het besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt beoogd een modern en op nieuw beleid en regelgeving afgestemd bestemmingsplan te doen ontstaan op basis waarvan binnen de planperiode van 10 jaar de bedrijven verder kunnen ontwikkelen.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en is vervolgens geen nadere besluitvorming meer nodig.

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 12 zienswijzen ingekomen. Aangezien alle zienswijzen binnen de terinzagetermijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen. Wel geven enkele zienswijzen aanleiding het plan op onderdelen aan te passen.
3. Zienswijzen.
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:
 - a. A.C. Stolwerk Sloopwerken BV, Tilburgseweg 257 te Breda;
 - b. Flipse en Izeboud Advocaten namens A.C. Stolwerk Sloopwerken BV, Kinderen Stolwerk Onroerend Goed BV, Stolwerk Springstoffen Handelsmaatschappij BV en Louise Stolwerk Holding BV allen gevestigd aan de Tilburgseweg 257 te Breda;
 - c. B en B NV, Dopheidelaan 10 Brasschaat
 - d. Flipse en Izeboud advocaten namens de heer en mevrouw Wegkamp, Baarschot 38, VOF Wegkamp-Van Nunen, Baarschot 36, de heer en mevrouw Wegkamp, Baarschot 36, VOF Amusements Bedrijf Martin Wegkamp, Baarschot 36 en H.C. Bambacht-Wegkamp, Baarschot 36 allen te Breda;
 - e. Flipse en Izeboud advocaten namens Tigchelaar Holding BV, Tigchelaar Onroerende Zaken BV, Tigchelaar Groep BV, Autobedrijf Tigchelaar Breda BV, Tigchelaar Autolease BV, Autoschadebedrijf Tigchelaar BV, Autoverhuurbedrijf Tigchelaar BV en Vriens West-Brabant BV te Breda;
 - f. Flipse en Izeboud advocaten namens L.B. Stolwerk en Th. Poggio y Voormolen, Tilburgseweg 259 te Breda;
 - g. Flipse en Izeboud Advocaten namens F.P.A. Graumans, Galderseweg 56a te Galder;
 - h. Vereniging Bedrijven Breda-Oost, Minervum 7162b te Breda
 - i. Auto Demontage Breda BV, Tilburgseweg 269 te Breda;
 - j. J.M. Selevsek, Tilburgseweg 262 te Breda;



- k. Houthoff Buruma namens ING Car Lease, Postbus 1507 te Rotterdam;
- l. Nassau Beheer Breda BV en Nassaufarma BV, Minervum 7221E te Breda

1. Beoordeling zienswijzen.

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is per zienswijze een conclusie getrokken. Indien niet alle zienswijzen expliciet in de samenvatting zijn opgenomen zijn deze wel in de totale beoordeling meegewogen. Daar waar de door personen of instellingen ingediende zienswijzen vrijwel gelijkkluidend zijn, zijn deze samengevoegd.

a/b A.C. Stolwerk Sloopwerken BV en Flipse en Izeboud Advocaten namens A.C. Stolwerk Sloopwerken en anderen

Samenvatting:

1. Vragen in het plan aan te geven dat het bestemmingsplan voor het bedrijf van reclamant voorziet in de noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden.
2. Vragen zich af of het gebied, waarvoor nog een studie loopt naar de ontwikkelingen hiervan, het bedrijf van reclamant betreft.
3. Hetgeen in de gebiedsanalyse staat over de toelating van bedrijven komt volgens reclamant niet overeen met hetgeen in de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming Bedrijventerrein is aangegeven. Reclamant gaat er van uit dat hetgeen op de verbeelding en in de planregels staat leidend is.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen een eventuele verplaatsing van de inrit van het bedrijf zoals dit in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesuggereerd. Heeft hier met name bezwaar tegen vanuit de opzet van de huidige infrastructuur binnen het bedrijf.
5. Reclamant is niet duidelijk wat in de toelichting wordt verstaan onder een passende bestemming voor het bedrijf.
6. In het hoofdstuk over luchtkwaliteit is sprake van een bepaalde hoeveelheid kantoren. Reclamant vraagt zich af waar deze gerealiseerd kunnen worden.
7. Reclamant verzoekt de bouwhoogte en het bebouwingspercentage voor gebouwen, dat voor het bedrijf nu is gesteld op 10 meter bouwhoogte en 20 % bebouwingspercentage, te verhogen naar 20 meter en 70%. Ook de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zou, ten behoeve van de op het perceel aanwezige puinbreekinstallatie, minimaal van 8 naar 12 meter verhoogd moeten worden.
8. Reclamanten willen naar de milieucategorieën 3 t/m 5 ook de mogelijkheid hebben om op het perceel de milieucategorieën 1 en 2 te vestigen teneinde een meer optimale exploitatie van de gronden te krijgen. Bovendien is binnen het gebied een bedrijf gevestigd uit categorie 2 (sierbestratingsbedrijf) welk bedrijf ook een positieve bestemming verdient. Bovendien zijn de bedrijfsactiviteiten, waaronder ook de vestiging van ING Carlease, niet allemaal terug te vinden in de Staat van bedrijfsactiviteiten en zijn deze derhalve volgens reclamanten wegbestemd terwijl nergens in het plan is aangegeven dat de gemeente voornemens is deze activiteiten ter plaatse te willen amoveren of verplaatsen.
9. Bovendien is ter plaatse ook een zendmast aanwezig met een hoogte van 37 meter en ook deze is niet in het plan meegenomen.
10. Op de verbeelding aangegeven aanduidingen ontbreken in de legenda.
11. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het feit dat de bedrijfswoning is gefixeerd op de huidige locatie. Bij een eventuele verbreding van de A27 zal deze woning verplaatst moeten worden hetgeen met de thans voorgestane regeling niet mogelijk is. Bovendien maken zij bezwaar tegen het laten vervallen van de mogelijkheid om per bedrijf een bedrijfswoning te bouwen. Dit is wel noodzakelijk voor een rendabele exploitatie van de gronden. Reclamanten leiden hierdoor vermogensschade.
12. Ook is aan het perceel de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' toegekend waardoor een verwerkelijking van het bebouwingspercentage teniet wordt gedaan nu het mogen bouwen afhankelijk is gesteld van een afwijking via een omgevingsvergunning. Verzoeken dan ook een reële uitbreidingsmogelijkheid op te nemen (bijvoorbeeld 20% van het bebouwd oppervlak). Bovendien wordt opgemerkt dat er onvoldoende basis is voor het toekennen van deze dubbelbestemming. Het plan is op dit onderdeel erg onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Vraag is echter of er nog waarden aanwezig zijn gezien de activiteiten welke hier reeds hebben plaatsgevonden in het kader van de bouw.



Voorgesteld wordt deze dubbelbestemming te schrappen dan wel aan te tonen dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

13. Met de in het nieuwe plan opgenomen zones worden de uitbreiding of nieuwbouw ter plaatse bemoeilijkt dan wel onmogelijk gemaakt door de op de percelen geprojecteerde zones 'veiligheidszone-leiding' en 'vrijwaringszone-weg'.

Beoordeling:

1. Het bedrijf van reclamanten ligt binnen de bestemming "Bedrijventerrein" en is hiermee dan ook met een positieve bestemming in het plan opgenomen. Voor het bedrijf is een bouwvlak opgenomen waarbinnen alle bebouwing moet worden opgericht. Dit betreft een groot gedeelte van het perceel. Met deze bestemming, het aangeduide bouwvlak en de in de regels opgenomen bebouwingsmogelijkheden zijn er voor reclamanten voldoende mogelijkheden om uit te breiden ook al is dat niet met zoveel woorden in het plan opgenomen.
2. Dat is niet het geval. Dat betreft het gebied dat tegenover het bedrijf van reclamant is gelegen en niet in het plangebied is opgenomen.
3. Hetgeen op de verbeelding en in de regels staat is leidend bij de beoordeling van initiatieven in het gebied.
4. In de toelichting op het plan is inderdaad aangegeven dat de in- en uitrit van het bedrijf van reclamanten rechtstreeks op de Tilburgseweg een knelpunt vormt en dat een passende ontsluiting via het naastgelegen bedrijventerrein gewenst zou zijn. Een en ander zal echter alleen plaatsvinden na overleg en met goedvinden van reclamanten.
5. Onder een passende bestemming wordt volstaan een bestemming waarbinnen het bedrijf van reclamanten kan voortbestaan en binnen het plan opgenomen grenzen verder kan ontwikkelen. Zie verder ook hetgeen onder 1 hierover is gesteld.
6. Het gaat hier over kantoren bij bedrijven en niet over zelfstandige kantoorvestigingen. Deze zijn nog te realiseren op de nog niet bebouwde gedeelten binnen het plangebied.
7. Het bebouwingspercentage is gesteld op 20% omdat het oppervlak van het bouwperceel een aanzienlijke omvang heeft. Ook met dit percentage kan een aanzienlijke oppervlakte aan bebouwing worden opgericht ter plaatse. In het bestemmingsplan Moleneind Oost 1975 is een hoger bebouwingspercentage opgenomen namelijk 60% (met vrijstelling tot maximaal 70%). Teneinde reclamanten ten aanzien van dit punt niet in een ongunstigere positie te brengen is het bebouwingspercentage in het vast te stellen plan opgehoogd naar 70%. De zienswijze is op dit punt dan ook gegrond. In het vigerende bestemmingsplan Moleneind-Oost 1975 was voor deze locatie verder een maximale hoogte van 4 – 8 meter aangegeven. In het plan Bedrijventerrein Hoogeind is dit opgehoogd naar maximaal 10 meter. Verder is in het plan via een afwijking de mogelijkheid gegeven deze hoogte aan te passen tot maximaal 30 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan het verzoek van reclamanten voldaan. Er is dan ook geen aanleiding het plan op dit punt verder aan te passen. Tenslotte nog de opmerking van reclamanten over de geringe toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze maximaal toegestane hoogte zou belemmeringen kunnen gaan geven ten aanzien van de op het perceel aanwezige puinbreekinstallatie. Het betreft hier een installatie waarvoor geen bouwvergunning nodig is en welke installatie als zodanig dus niet getoetst zal gaan worden aan de planregels.
8. Het niet langer toelaten van categorie 1 en 2-bedrijven heeft te maken met het beleid van de provincie met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen. De provincie is van mening dat bedrijven in deze milieucategorieën vanwege hun geringe hinder gemakkelijk kunnen worden gevestigd in of nabij woonwijken. Vanuit zuinig ruimtegebruik hebben zij dan ook gesteld dat dit soort bedrijven niet langer op bedrijventerreinen gevestigd mag worden. Dit beleid is niet helemaal uit te voeren omdat er diverse bedrijvigheid bestaat in deze categorieën die met name vanwege hun omvang niet in een woonwijk of nabij een woonwijk passen en ook deze dienen een plaats te kunnen krijgen. Een en ander is dan ook gekoppeld aan gebieden waar ook zwaardere bedrijvigheid is toegestaan (4 en 5) met als reden dat hierdoor de schaarse mogelijkheden om deze zwaardere bedrijven te vestigen blijven bestaan. In dit kader zijn de categorieën 1 en 2 in delen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind niet langer toegestaan.



Met betrekking tot de opmerking van reclamanten dat niet alle mogelijke soorten van bedrijfsactiviteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn vermeld is correct. Voor het samenstellen van deze lijst wordt gebruik gemaakt van de lijst uit de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Het betreft geen uitputtende lijst van alle mogelijke activiteiten. In verband hiermee is in de regels een afwijkmogelijkheid voor niet genoemde bedrijvigheid opgenomen, die qua milieucategorie is gelijk te stellen met de toegestane categorieën. Voor alle reeds aanwezige bedrijvigheid op het terrein dit niet is genoemd in de lijst wordt dus geacht deze afwijking te zijn verleend.

9. Dit is inderdaad juist. Deze zendmast is inderdaad niet opgenomen. De geplaatste zendmast is alsnog op de verbeelding toegevoegd met een aanduiding 'zend- en ontvanginstallatie' met vermelding van de maximale hoogte. Deze zienswijze is dan ook gegrond.
10. Deze opmerking is juist. De legenda is aangepast.
11. Bedrijfswoningen op bedrijventerrein leveren in het algemeen problemen op bij de vestiging of uitbreiding van bedrijvigheid in de nabijheid hiervan omdat deze woningen worden aangemerkt als hindergevoelige objecten. Om nu te voorkomen dat aanwezige bedrijfswoningen een ernstige belemmering gaan vormen voor de omliggende bedrijven worden op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan. De bouw van bedrijfswoningen op de gronden van reclamanten wordt overigens nu ook al belemmerd door de rond het bedrijf gelegen geluidszonering. Dit betekent weliswaar dat reclamanten op hun perceel geen extra bedrijfswoningen meer mogen bouwen en er hierdoor wellicht enige schade optreedt met name ten aanzien van de waarde van deze gronden maar dit betekent ook dat de bedrijvigheid van reclamanten niet belemmerd kan worden door bedrijfswoningen van anderen. De bestaande bedrijfswoningen zijn wel in het plan meegenomen. Met de aanduiding op de verbeelding is uitsluitend de plaats aangegeven waar de bedrijfswoning van reclamanten thans is gesitueerd maar laat wel onverlet deze binnen het bouwvlak te verplaatsen. Bij eventuele verplaatsing zal echter wel rekening moeten worden gehouden met eventuele belemmeringen op omliggende bedrijven om redenen als hiervoor reeds aangegeven.
12. Voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van de dubbelbestemming archeologie het volgende. De opmerking dat door deze dubbelbestemming de eventuele uitbreidingsmogelijkheden teniet worden gedaan wordt niet gedeeld. Indien op basis van archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld dat of geen waarden aanwezig zijn dan wel eventuele vondsten in de bodem geen belemmering vormen voor het uitbreiden van de gebouwen, is er geen aanleiding het eventuele afwijkingsverzoek te weigeren en zullen de uitbreidingsmogelijkheden op basis van de basisbestemming benut kunnen worden. Op het bezwaar van reclamanten inzake de onvoldoende basis voor de betreffende dubbelbestemming Archeologie het volgende. De toekenning van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan gebieden gebeurt op basis van wetenschappelijk vigerende modellen aangevuld met alle onderzoeken uit het verleden. Het onderhavige plangebied maakt hier geen uitzondering op. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk gesproken over verwachtingswaarden. Het is momenteel onbekend in hoeverre de realisatie van het bedrijventerrein al dan niet verstorend heeft gewerkt op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische vindplaatsen. Derhalve dient bij nieuwe initiatieven in de zones die de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" hebben gekregen de mate van bodemroering en de aan- of afwezigheid van archeologische resten door middel van veldonderzoek worden aangetoond. De betreffende dubbelbestemming is dan ook niet lichtvaardig dan wel ongemotiveerd toegekend. Verder wordt voor meer informatie nog verwezen naar hetgeen is vermeld in paragraaf 6.4 van de toelichting.
13. De in het plan opgenomen zones komen voort uit wettelijke regelingen of rijksnota's. Met deze zones dient bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te worden gehouden enerzijds om risico's voor grootschalige rampen te verkleinen (veiligheidszone-leiding) of de realisering van voorzieningen in het algemeen belang (vrijwaringszone-weg) naar de toekomst toe veilig te stellen. In de toelichting, paragraaf 5.8, is hierover het een en ander opgenomen. Het klopt dat deze zones een belemmering kunnen opleveren voor de eventuele bouw of uitbreiding van bedrijven. De regelingen waarop deze zones zijn gebaseerd geven echter aan dat in sommige gevallen vanuit een oogpunt van plaatsgebonden of groepsrisico binnen deze zones niet gebouwd mag worden als de normering voor deze risico's worden overschreden.



Indien op basis van een uit te voeren berekening kan worden aangetoond dat er geen normen worden overschreden kan alsnog medewerking worden verleend voor zover de plannen verder binnen de overige planregels passen.

Conclusie:

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 7, 9 en 10 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

c. B en B NV

Samenvatting:

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel van reclamant (Minervum 7310) een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Het bedrijf heeft echter plannen het betreffende gebouw met twee verdiepingen uit te breiden, waarmee bij de oorspronkelijke bouw van het bedrijfsgebouw ook al rekening is gehouden.

Beoordeling:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Hoogeind II' is ter plaatse van het bedrijf van reclamant een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Een eventuele uitbreiding van het pand met twee verdiepingen tot 18 meter hoogte is op basis daarvan dus al niet mogelijk. Voor deze maximale hoogte is destijds bewust gekozen vanuit kwalitatieve overwegingen. Met name vanuit de gedachte dat hier sprake is van een overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied, is er voor gekozen de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter niet te vergroten. Deze situatie is ter plaatse nog steeds aanwezig. Er zijn verder geen feiten of omstandigheden aangedragen, buiten dan de opmerking dat reclamant ter plaatse wil uitbreiden, die een ander standpunt in deze rechtvaardigen.

Conclusie:

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

d. Flipse en Izeboud namens de familie Wegkamp e.a.

Samenvatting

Reclamanten exploiteren al sinds 2003 aan het Baarschot 36/38 een onderneming betreffende onder andere amusement, oliebollenkraam, markthandel en braderieën. Bovendien zijn ter plaatse twee chalets geplaatst waar reclamanten in woonachtig zijn. Deze vestigingslocatie is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Op het perceel is thans nog het bestemmingsplan Hoogeind II van kracht en is hierin expliciet bestemd voor het gebruik voor kermisexploitanten waarbij tevens bedrijfswoningen mogen worden gesitueerd. Verder is in dit plan aangegeven dat er ook vanuit milieutechnische overwegingen geen tot weinig problemen zouden bestaan. Reclamanten hebben dan ook bezwaar tegen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind vanwege het feit dat hun vestigingslocatie daarin niet langer positief bestemd is zonder dat hiervoor een motivering wordt gegeven. Volgens reclamanten betreft het hier een bestaande situatie welke in het plan met een positieve bestemming moet worden meegenomen.

Beoordeling

De locatie is gelegen binnen het thans ter plaatse nog geldende bestemmingsplan Hoogeind II. De locatie is hierin bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' waarbij is bepaald dat binnen de als zodanig aangegeven zone kermisexploitanten gevestigd kunnen worden, waarbij tevens per bouwperceel een bedrijfswoning is toegestaan. Deze vestigingsmogelijkheden liggen echter binnen de geluidszone van een nabijgelegen sloopbedrijf en qua geluid in de invloedssfeer van de spoorlijn Breda-Tilburg. Naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals onderzocht in hoeverre hiervan ontheffing kan worden verleend. Gebleken is dat weliswaar voor de woningen zelf geen ontheffing kan worden gegeven als bedoeld in de Wet geluidhinder maar wel voor het terrein waarop de woningen i.c. woonwagens worden geplaatst. Naar aanleiding van deze ontheffing is aan het perceel alsnog een positieve bestemming toegekend met daarbij de mogelijkheid ter plaatse te wonen voor kermisexploitanten onder in het plan opgenomen regels. De genoemde ontheffing hoger waarden is inmiddels verleend.



Conclusie

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

- e. Flipse en Izeboud namens Tigchelaar Holding BV en anderen

Samenvatting

1. Reclamanten exploiteren binnen het plangebied al jaren diverse bedrijfsactiviteiten. Vanwege de economisch slechtere tijden en leegstand binnen het bedrijf is er al enige tijd overleg met de gemeente om ter plaatse ook andere activiteiten, zoals bijvoorbeeld een fastfoodrestaurant, toe te staan. Tot op heden is hier steeds negatief op gereageerd. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie van reclamanten de bestemming 'Detailhandel' gekregen waarbij is bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor volumineuze detailhandel. Binnen het bestemmingsvlak staat nog een aanduiding met betrekking tot de milieucategorie die in de regels niet nader wordt verklaard. De toegekende bestemming dekt echter niet de door reclamanten uitgeoefende werkzaamheden ter plaatse. Er vinden meer activiteiten plaats dan alleen detailhandel. Zij pleiten er dan ook voor om in het nieuwe plan dezelfde systematiek toe te passen als in het vigerende bestemmingsplan en aan de percelen de bestemming 'Bedrijventerrein' toe te kennen. Daarbij zal dan ook de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast dienen te worden omdat een aantal bedrijfsactiviteiten niet in de lijst vermeld staan. Daarnaast pleiten zij er voor tevens in de wijziging mee te nemen dat ter plaatse een restauratieve voorziening gevestigd kan worden, zeker nu duidelijk is geworden dat het plan voor de Bavelse Berg geen doorgang zal vinden. Ook zou het verbod op motorbrandstofverkooppunten uit het plan moeten worden verwijderd. Reclamanten beschikken op hun terrein over een pompinstallatie voor eigen gebruik welke eenvoudig omgebouwd zou kunnen worden naar een commercieel verkooppunt.

2. Met de in het nieuwe plan opgenomen bouwvoorschriften worden de uitbreiding of nieuwbouw ter plaatse bemoeilijkt dan wel onmogelijk gemaakt mede ook door de zones (o.a. veiligheidszone-bevi) welke hierop liggen.

3. Ook is aan het perceel de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' toegekend waardoor een verwerkelijking van het bebouwingspercentage van 70 % teniet wordt gedaan nu het mogen bouwen afhankelijk is gesteld van een nader archeologisch onderzoek. Verzoeken dan ook een reële uitbreidingsmogelijkheid op te nemen (bijvoorbeeld 20% van het bebouwd oppervlak). Bovendien wordt opgemerkt dat er onvoldoende basis is voor het toekennen van deze dubbelbestemming. Het plan is op dit onderdeel erg onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Vraag is echter of er nog waarden aanwezig zijn gezien de activiteiten welke hier reeds hebben plaatsgevonden in het kader van de bouw. Voorgesteld wordt deze dubbelbestemming te schrappen dan wel aan te tonen dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Beoordeling

1. De bedrijfsactiviteiten van reclamanten liggen thans binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Breda-Oost Hoogeind". De gronden hebben hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I'. Hierbij is bepaald dat ter plaatse bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 als bedoeld in de als bijlage toegevoegde Staat van Inrichtingen zijn toegestaan. Op basis van deze lijst is ter plaatse formeel geen detailhandel toegestaan. Via een vrijstellingsprocedure is hieraan destijds medewerking verleend. In het ontwerp van het nieuwe plan hebben de gronden een detailhandelsbestemming overeenkomstig het huidige gebruik toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is alleen volumineuze detailhandel toegestaan. Verder is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein". Dit geeft reclamanten veel mogelijkheden om de gebouwen een passende functie te geven want naast de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijvigheid zijn ook andere, niet in de lijst opgenomen, bedrijfsactiviteiten mogelijk mits zij binnen de ter plaatse maximaal toegestane milieucategorie vallen. Naar aanleiding van uitgangspunten neergelegd in gemeentelijke beleidsnota's geldt dit echter niet voor horeca, overige detailhandel en zelfstandige kantoren. Zoals reeds aangegeven is een en ander nu geregeld via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid terwijl dit in het thans vigerende plan rechtstreeks is toegestaan. Om een en ander eenvoudiger om te kunnen zetten zonder tijdrovende procedures is het plan dan ook aangepast, met dien verstande dat aan de gronden van reclamanten nu de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend met op de verbeelding de aanduiding dat detailhandel is



toegestaan. In de regels is aangegeven dat in het kader van de detailhandel alleen bepaalde vormen van volumineuze detailhandel is toegestaan. Deze beperking heeft ten doel te voorkomen dat betreffende locatie uitgroeit of uit kan groeien tot een megastore of gigantisch winkelcentrum. Met deze regeling zijn nu nog vele functies binnen de locatie toegestaan.

Voor wat betreft de opmerking van reclamanten inzake het verbod op motorbrandstofverkooppunten het volgende. In 2009 is de beleidsnota 'Motorbrandstofverkooppunten' vastgesteld. De belangrijkste conclusies uit deze beleidsnota zijn:

- In 2008 is de vraag naar motorbrandstoffen kleiner dan het aanbod van de bestaande tankstations. Er is dus geen marktvraag die meer ruimte voor uitbreiding van het aantal verkooppunten in Breda noodzakelijk maakt.
- De markt voor kleinschalige tankstations in woonstraten en woonbuurten neemt af. Tankstations worden bij voorkeur gevestigd aan doorgaande wegen en wijkontsluitingswegen.
- De gemeente schept ruimte in het beleid voor de verkoop van schone brandstoffen.

De in de beleidsnota benoemde uitbreidingsruimte voor een tankstation is bedoeld op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in Bavel. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoogeind is dan ook geen ruimte voor uitbreiding van tankstations. Voor Hoogeind geldt op basis van genoemde beleidsnota dan ook dat er geen tankstation mag worden gerealiseerd dat zich richt op verkoop van motorbrandstoffen aan particulieren en bedrijven.

2. Naar aanleiding van de opmerkingen over de bouwmogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan het volgende. De aanwezigheid van een veiligheidszone op de locatie van reclamanten kan het bouwen mogelijk bemoeilijken. Vanuit de regelgeving inzake externe veiligheid is de gemeente echter verplicht deze veiligheidszones in de bestemmingsplannen op te nemen en hieraan regels te verbinden. Op het perceel van reclamanten is een veiligheidszone – bevi en een veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen gelegen. Bij eventuele uitbreidingen van het bedrijf zal hier dus vooraf expliciet naar moeten worden gekeken. Indien blijkt dat er geen strijd is met de betreffende regelgeving kunnen eventuele uitbreidingen, mits passend binnen de overige planregels en mits voldaan wordt aan alle overige regelgeving op dit vlak, zoals o.a. het Bouwbesluit, worden vergund.

3 Voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van de dubbelbestemming archeologie het volgende. De opmerking dat door deze dubbelbestemming de eventuele uitbreidingsmogelijkheden teniet worden gedaan wordt niet gedeeld. Indien op basis van archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld dat of geen waarden aanwezig zijn dan wel eventuele bodemvondsten geen belemmering vormen voor het uitbreiden van de gebouwen, is er geen aanleiding de benodigde afwijking te weigeren en zullen de uitbreidingsmogelijkheden op basis van de basisbestemming benut kunnen worden. Op het bezwaar van reclamanten inzake de onvoldoende basis voor de betreffende dubbelbestemming Archeologie het volgende. De toekenning van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan gebieden gebeurt op basis van wetenschappelijk vigerende modellen aangevuld met alle onderzoeken uit het verleden. Het onderhavige plangebied maakt hier geen uitzondering op. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk gesproken over verwachtingswaarden. Het is momenteel onbekend in hoeverre de realisatie van het bedrijventerrein al dan niet verstorend heeft gewerkt op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische vindplaatsen. Derhalve dient bij nieuwe initiatieven in de zones die de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" hebben gekregen de mate van bodemroering en de aan- en/of afwezigheid van archeologische resten door middel van veldonderzoek worden aangetoond. De betreffende dubbelbestemming is dan ook niet lichtvaardig dan wel ongemotiveerd toegekend. Verder wordt voor meer informatie nog verwezen naar hetgeen is vermeld in paragraaf 6.4 van de toelichting.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft een gedeelte onder 1 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

f. Flipse en Izeboud namens L.B Stolwerk en Th. Poggio y Voormolen

Samenvatting

1. Reclamanten zijn van mening dat zij met het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind minder bouwmogelijkheden hebben dan op basis van het vigerende bestemmingsplan vanwege de beperkingen in maximaal bebouwd oppervlak, bouwdiepte van de woning en afstand tot de zijdelingse perceelgrens.



2. Door de aan het perceel van reclamanten toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de daarbij behorende regels worden de bebouwingsmogelijkheden feitelijk teniet gedaan. Reclamanten zijn van mening dat de in het plan opgenomen bouwbeperking in deze niet kan worden afgedwongen nu het een bevoegdheid betreft van het college. Verzocht wordt deze beperkingen uit het plan te verwijderen en een reële uitbreidingsmogelijkheid te bieden. Voorts zijn zij van mening dat voor het toekennen van de dubbelbestemming onvoldoende basis bestaat. Een en ander is bovendien onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Bovendien vragen reclamanten zich af of deze waarden ook daadwerkelijk aanwezig zijn en deze niet al teniet zijn gedaan door de realisatie van het bedrijventerrein. Bovendien is ter plaatse sprake van een voormalige vuilnisbelt waarop het bedrijf van Stolwerk is gevestigd. Zijn van mening dat deze dubbelbestemming uit het plan verwijderd kan worden of aangetoond moet worden dat daadwerkelijk waarden aanwezig zijn.
3. Met betrekking tot de aanduiding 'geluidszone-industrie' gaan reclamanten er van uit dat de bijbehorende regels niet op de uitbreiding van bestaande projecten van toepassing zijn.

Beoordeling

1. In het vigerende bestemmingsplan 'Moleneind-Oost 1975' is het perceel van reclamanten opgenomen met de bestemming 'Woondoeleinden E1(2)-A'. In het bijbehorende voorschrift zijn regels opgenomen met betrekking tot het bouwen binnen deze bestemming. Deze zijn op onderdelen inderdaad iets ruimer dan die uit het nieuwe plan. In het nieuwe plan is een standaardregeling voor de bestemming 'Wonen' opgenomen welke in de praktijk heeft bewezen voldoende bouwmogelijkheden te geven. Zo is in het nieuwe plan een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 40% met maximum van 400 m², een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter en een maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw van 15 meter. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte voorgeschreven van 3 tot 6 meter. Met name de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal toegestane goothoogte geeft een extra beperking. Gelet op de ligging van de woningen in het bedrijventerrein en langs een drukke ontsluitingsweg is het verantwoord hier een grotere goothoogte toe te staan en zo meer bouwmogelijkheden te bieden. In het vast te stellen plan is de maximale goothoogte voor woningen dan ook gewijzigd van 4,50 meter naar maximaal 6 meter. De regels voor Wonen komen hiermee ook weer meer in overeenstemming met de regels uit het vigerende plan. Deze zienswijze is dan ook gegrond.
2. Voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van de dubbelbestemming archeologie het volgende. De opmerking dat door deze dubbelbestemming de eventuele uitbreidingsmogelijkheden teniet worden gedaan wordt niet gedeeld. Indien op basis van archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld dat of geen waarden aanwezig zijn dan wel eventuele bodemvondsten geen belemmering vormen voor het uitbreiden van de gebouwen, is er geen aanleiding het vereiste afwijkingsverzoek te weigeren en zullen de uitbreidingsmogelijkheden op basis van de basisbestemming benut kunnen worden. Op het bezwaar van reclamanten inzake de onvoldoende basis voor de betreffende dubbelbestemming Archeologie het volgende. De toekenning van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan gebieden gebeurt op basis van wetenschappelijk vigerende modellen aangevuld met alle onderzoeken uit het verleden. Het onderhavige plangebied maakt hier geen uitzondering op. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk gesproken over verwachtingswaarden. Het is momenteel onbekend in hoeverre de realisatie van het bedrijventerrein al dan niet verstorend heeft gewerkt op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische vindplaatsen. Derhalve dient bij nieuwe initiatieven in de zones die de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" hebben gekregen de mate van bodemroering en de aan- en/of afwezigheid van archeologische resten door middel van veldonderzoek worden aangetoond. De betreffende dubbelbestemming is dan ook niet lichtvaardig dan wel ongemotiveerd toegekend. Verder wordt voor meer informatie nog verwezen naar hetgeen is vermeld in paragraaf 6.4 van de toelichting.
3. Deze veronderstelling is niet juist. Uitbreidingen op basis van dit nieuwe bestemmingsplan en gelegd binnen de geluidszone-industrie dienen hier ook aan te voldoen.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 1 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.



- g. Flipse en Izeboud Advocaten namens F.P.A. Graumans en Fa. Franky's

Samenvatting

1. Reclamant is eigenaar van het pand Minervum 7160 te Breda en exploiteert ter plaatse een restaurant. Hiervoor zijn alle vergunningen van gemeentewege verleend. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4 toegestaan een en ander overeenkomstig de bij het plangevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. In bedoelde staat zijn ook restaurants opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn eveneens de milieucategorieën 1 t/m 4 toegelaten een en ander overeenkomstig de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten maar hierin ontbreken restaurants waardoor dit in het plangebied wordt uitgesloten. Reclamant is van mening dat een en ander alsnog in het plan moet worden vastgelegd waarbij ook de 1^e etage in verband met mogelijke uitbreiding van de restaurantactiviteiten moet worden meegenomen.

2. Bovendien wordt opgemerkt dat er onvoldoende basis is voor het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plan is op dit onderdeel onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Vraag is of er nog wel waarden aanwezig zijn gezien de activiteiten welke hier reeds hebben plaatsgevonden in het kader van de bouw. Voorgesteld wordt deze dubbelbestemming te schrappen.

Beoordeling

1. Dit restaurant is inderdaad niet in het plan meegenomen. Het plan is hierop zodanig aangepast dat het gehele pand een horecabestemming heeft gekregen.

2. De toekenning van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan gebieden gebeurt op basis van wetenschappelijk vigerende modellen aangevuld met alle onderzoeken uit het verleden. Het onderhavige plangebied maakt hier geen uitzondering op. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk gesproken over verwachtingswaarden. Het is momenteel onbekend in hoeverre de realisatie van het bedrijventerrein al dan niet verstorend heeft gewerkt op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische vindplaatsen. Derhalve dient bij nieuwe initiatieven in de zones die de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" hebben gekregen de mate van bodemroering en de aan- en/of afwezigheid van archeologische resten door middel van veldonderzoek worden aangetoond. De betreffende dubbelbestemming is dan ook niet lichtvaardig dan wel ongemotiveerd toegekend. Verder wordt voor meer informatie nog verwezen naar hetgeen is vermeld in paragraaf 6.4 van de toelichting.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 1 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

- h. Vereniging Bedrijven Breda-Oost

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan zeer te hechten aan behoud en eventueel uitbreiding van de functies op het bedrijventerrein ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Constaten echter dat in het nieuwe bestemmingsplan het tegengestelde plaatsvindt via onder andere het niet langer zondermeer toestaan van functies als autobedrijven, horeca, hotel en kinderopvang. Bedrijven moeten, zeker in deze economisch moeilijke tijden, kunnen blijven ontwikkelen. Flexibiliteit voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden is dan ook van groot belang. Zeker nu ook als doel van het plan wordt aangegeven dat het conserverende karakter wordt gecombineerd met de mogelijkheid om daar waar mogelijk uit te breiden. Reclamant is dus tegen iedere beperking in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

2. In het nieuwe plan Bedrijventerrein Hoogeind is de vestiging van zelfstandige kantoren uitgesloten. Reclamant vindt dit bezwaarlijk. Ziet geen planologisch argument voor deze keuze terwijl er juist vraag is naar zelfstandige kantoorruimte en op diverse plaatsen wordt hieraan ook tegemoet gekomen. Ondernemers dienen bovendien de mogelijkheid te hebben een deel van hun bedrijfspand, al dan niet tijdelijk, hiervoor in gebruik te geven. Verzocht wordt dan ook deze mogelijkheid alsnog in het plan op te nemen.

3. Reclamant vraagt zich af waarom de mogelijkheid om per bedrijf een windturbine te bouwen van maximaal 30 meter uit het plan is geschrapt. In de toelichting op het plan is in het kader van duurzaamheid het een en ander opgenomen.



In het plan ontbreekt echter elke aansluiting hierop. Reclamant vindt het belangrijk voor bedrijven om ook in het kader van duurzaamheid zelf keuzes te kunnen maken en het bestemmingsplan zou daar dan ook flexibel in moeten zijn via handhaving van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast dient het plan mogelijkheden te bieden tot het plaatsen van een collectieve windturbine.

4. In enkele van de vigerende bestemmingsplannen is onderscheid gemaakt tussen zicht- en niet-zichtlocaties waarbij dan regels zijn gegeven over (representatief) aanzien van de gebouwen. In het nieuwe plan is dit onderscheid komen te vervallen en daarmee ook de daaraan verbonden regels. Reclamant vindt dit bezwaarlijk. Het handhaven van een hoge kwaliteit op de zichtlocaties in combinatie met een goede regeling waarborgt de vitaliteit en kwaliteit van het bedrijventerrein. In het nieuwe plan wordt er onderscheid gemaakt in hoogte (10 of 18 meter). Reclamant vraagt de hoogtes uit de vigerende plannen ook aan te houden in het nieuwe plan.

5. Reclamant heeft ook bezwaar tegen in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie'. De vereniging is van mening dat hierdoor een verwerkelijking van het bebouwingspercentage van 70 % teniet wordt gedaan nu het mogen bouwen afhankelijk is gesteld van een nader onderzoek. Bovendien wordt opgemerkt dat er onvoldoende basis is voor het toekennen van deze dubbelbestemming. Het plan is op dit onderdeel erg onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Vraag is echter of er nog waarden aanwezig zijn gezien de activiteiten welke hier reeds hebben plaatsgevonden in het kader van de bouw. Voorgesteld wordt deze dubbelbestemming te schrappen.

6. De in het plan opgenomen zones beperken de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in belangrijke mate. De noodzaak hiervan is reclamant onvoldoende duidelijk en onvoldoende gemotiveerd.

7. Tenslotte heeft reclamant nog bezwaar tegen het van toepassing verklaren van de nieuwe parkeernormen. Een en ander zou op gespannen voet staan met de toe te passen bebouwingspercentages en deze zijn verder een verslechtering van de norm uit de vigerende plannen. Bovendien bieden de normen geen oplossing voor het feitelijke probleem zijnde het parkeren in de openbare ruimte. Reclamant vraagt zich dan ook nog steeds af waarom van de zijde van de gemeente het aanleggen van openbare parkeerplaatsen niet in dit plan wordt meegenomen.

8. De overgangsregels zijn in het plan opgenomen maar reclamant vraagt zich af of daarmee het doel – handhaving van illegale situaties- kan worden gerealiseerd.

Beoordeling

1. Op grond van de vigerende bestemmingsplan waren er wellicht ook meerdere of andere functies mogelijk dan nu in het nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan. In alle ter plaatse geldende bestemmingsplannen zijn de toegestane functies afgeleid van een bij de voorschriften van die plannen gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten of inrichtingen en is dit in sommige gevallen nog verder beperkt door een in de voorschriften maximaal toegestane milieubelastingcategorie. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zijn de toegestane functies binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' gekoppeld aan een Staat van bedrijfsactiviteiten en een maximale milieubelastingcategorie. Dit geeft op zich al veel gebruiksmogelijkheden. Daarnaast kent het plan ook een afwijkingsmogelijkheid voor niet in de genoemde staat opgenomen bedrijven onder de voorwaarde dat ze passen binnen de maximaal toegestane milieucategorie. Dit geeft dus nog veel meer mogelijkheden qua functies en ontstaan er voldoende mogelijkheden om de gebouwen binnen het plangebied een passende functie te geven. Naar aanleiding van doelstellingen neergelegd in gemeentelijke beleidsnota's geldt deze uitzondering in zijn algemeenheid echter niet voor horecabedrijven, detailhandel en zelfstandige kantoren.

2. In de Kantorennota Breda 2020 is een uitgebreide analyse van de Bredase kantorenmarkt opgenomen. Aangevoerd is dat in Breda sprake is van een enorme overprogrammering op het gebied van kantoren. Ook wordt geconstateerd dat met name kantoren die gesitueerd zijn op bedrijventerreinen de minste toekomstwaarde hebben. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 is geconstateerd dat in Breda sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen. Een courant bedrijventerrein als Hoogeind dient daarom zoveel mogelijk beschikbaar te blijven voor bedrijven. Ook het loskoppelen van kantoorgedeelten van zittende bedrijven is om bovengenoemde redenen uiterst ongewenst. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken op basis van voornoemde Kantorennota Breda 2020 en op basis van de genoemde Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020, zijn binnen het plangebied niet langer nieuwe zelfstandige kantoren toegestaan.



Uit een onderzoek op basis van een door het Bureau Registratie opgestelde functielijst per locatie is vastgesteld waar eventueel op basis van het vigerende bestemmingsplan al zelfstandige kantoorfuncties zijn ontstaan. Op basis hiervan zijn dan ook een aantal locaties alsnog als zelfstandige kantoorlocatie in het plan opgenomen. Hiermee zijn in ieder geval de reeds bestaande kantoorfuncties positief bestemd en niet onder het overgangsrecht gebracht.

3. Vooropgesteld wordt dat van de mogelijkheid om per bedrijf een windturbine te bouwen met een maximale hoogte van 30 meter tot op heden nog geen gebruik is gemaakt. Dit gegeven en het gegeven dat windturbines per bedrijf geweld aandoen aan de beeldkwaliteit van het gebied en vanwege het feit dat windmolens van een dergelijke hoogte niet het gewenste rendement opleveren zijn deze niet langer in het plan mogelijk gemaakt. Vanwege het feit dat ook Breda in zijn beleid duurzame energievoorziening hoog op de prioriteitenlijst heeft staan en dit ook in het onderhavige gebied mogelijk wil maken is binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' alsnog een mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, een aantal windturbines op te richten.

4. Alleen in het bestemmingsplan Hoogeind II is er inderdaad onderscheid gemaakt tussen kwalitatief hoogwaardige bebouwing en inrichting, kwalitatief gemiddelde bebouwing en overige bebouwing en inrichting. In een bij het plan behorende beschrijving in hoofdlijnen zijn deze kwaliteitsaspecten verder benoemd en uitgewerkt. Daar waar mogelijk is dit verder vormgegeven in de voorschriften behorende bij de betreffende bestemming via maximale hoogtebepalingen en bebouwingspercentages. In het nieuwe bestemmingsplan is dit slechts deels gevolgd. Met name de bouwhoogten zijn overgenomen. Wel is het bebouwingspercentage, met name vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik en ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven, voor het gehele plangebied opgehoogd. Voorwaarde is wel dat het parkeren op eigen terrein volgens de in het plan opgenomen normering gehandhaafd blijft. Voor wat betreft de uitstraling van de gebouwen in het kader van de beeldkwaliteit zijn toetsingscriteria opgenomen in de welstandsnota.

5. Voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van de dubbelbestemming archeologie het volgende. De opmerking dat door deze dubbelbestemming de eventuele uitbreidingsmogelijkheden teniet worden gedaan wordt niet gedeeld. Indien op basis van archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld dat of geen waarden aanwezig zijn dan wel eventuele vondsten geen belemmering vormen voor het uitbreiden van de gebouwen, is er geen aanleiding een vereist afwijkingsverzoek te weigeren en zullen de uitbreidingsmogelijkheden op basis van de basisbestemming benut kunnen worden.

Op het bezwaar van reclamanten inzake de onvoldoende basis voor de betreffende dubbelbestemming Archeologie het volgende. De toekenning van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan gebieden gebeurt op basis van wetenschappelijk vigerende modellen aangevuld met alle onderzoeken uit het verleden. Het onderhavige plangebied maakt hier geen uitzondering op. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk gesproken over verwachtingswaarden. Het is momenteel onbekend in hoeverre de realisatie van het bedrijventerrein al dan niet verstorend heeft gewerkt op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische vindplaatsen. Derhalve dient bij nieuwe initiatieven in de zones die de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" hebben gekregen de mate van bodemroering en de aan- en/of afwezigheid van archeologische resten door middel van veldonderzoek worden aangetoond. De betreffende dubbelbestemming is dan ook niet lichtvaardig dan wel ongemotiveerd toegekend. Verder wordt voor meer informatie nog verwezen naar hetgeen is vermeld in paragraaf 6.4 van de toelichting.

6. De in het plan opgenomen zones komen voort uit wettelijke regelingen of komen voort vanuit rijksnota's. Met deze zones dient bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te worden gehouden enerzijds om risico's voor grootschalige rampen te verkleinen (veiligheidszone-leiding) of de realisering van voorzieningen in het algemeen belang (vrijwaringszone-weg) naar de toekomst veilig te stellen. In de toelichting (§ 5.8 Externe veiligheid) op het plan is hiervoor een verantwoording opgenomen.

7. De parkeernormen, zoals die in het nieuwe plan zijn opgenomen, zijn alleen van toepassing bij nieuwe ontwikkelingen waaronder uiteraard ook uitbreidingen van bestaande bedrijven.

8. De overgangsbepalingen hebben geen functie in het kader van de handhaving. De overgangsregels zijn slechts bedoeld om zaken, die legaal tot stand zijn gekomen maar in het plan om wat voor reden dan ook niet zijn opgenomen, toch een regeling te geven. Handhaving van regels vloeit voort uit het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet waarbij is



bepaald dat burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens die wet.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het bepaalde onder 3 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

i. Auto Demontage Breda BV

Samenvatting

1. Reclamant heeft op basis van hetgeen in de toelichting is opgenomen de volgende zienswijzen. Heeft bezwaar tegen het voornemen tot afsluiting van de parallelweg ter hoogte van de Fa. Stolwerk (§ 4.5 Verkeer). De huidige ontsluiting is voor hun bedrijf van vitaal belang. Een ontsluiting op Baarschot - Oude Leijstraat zou een groot deel van hun terrein onbruikbaar maken vanwege de verkeersbewegingen die dan op het terrein moeten gaan plaatsvinden.
2. Verplaatsing van het bedrijf (§ 7.3 Bestemmingen/detailhandel) binnen de plantermijn is totaal niet noodzakelijk omdat de procedure van autorecycling aan het veranderen is. Bovendien zou ter plaatse ook detailhandel toegestaan moeten zijn omdat ook aan particulieren en bedrijven wordt verkocht. |
3. De voorgenomen zonering van de milieucategorie klopt niet met de categorie voor hun bedrijf. Moet categorie 5 zijn terwijl tot maximaal 4 wordt toegestaan.
4. Reclamant mist de veiligheidszone rond hun bedrijf in verband met de aanwezigheid van een 1000 liter lpg-tank en de opslag van oude LPG-tanks uit auto's.

Beoordeling

1. In de toelichting op het plan is inderdaad aangegeven dat de in- en uitrit van deze bedrijfslocatie rechtstreeks op de Tilburgseweg een knelpunt vormt en dat een passende ontsluiting via het naastgelegen bedrijventerrein gewenst zou zijn. Een en ander zal echter alleen plaatsvinden na overleg en met goedvinden van de eigenaar.
2. In de zienswijze wordt aangegeven dat de uit het bedrijf voortkomende producten hoofdzakelijk worden afgezet aan bedrijven en slechts een beperkt gedeelte aan particulieren. De verkoop aan bedrijven valt niet onder het begrip detailhandel. Deze beperkte verkoop aan particulieren kan worden aangemerkt als balieverkoop van producten welke rechtstreeks afkomstig zijn uit de activiteiten van het ter plaatse gevestigde bedrijf en in die zin dan ook zijn toegestaan. Een detailhandelsaanduiding is dan ook niet noodzakelijk.
3. Het bedrijf van reclamant staat volgens de bij de gemeente bekende gegevens te boek als een autosloperij en heeft momenteel volgens de verleende milieuvergunning geen shredder. Het bedrijf valt op basis van deze gegevens onder milieucategorie 3.
4. Een tank van de genoemde omvang valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en geeft dus ook geen veiligheidszone als door reclamanten gevraagd.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

j. J.M. Selevsek

Samenvatting

Reclamant heeft geconstateerd dat de geluidsbelasting op de gevel van zijn woning aan de Tilburgseweg 262 te hoog is. Deze is zelfs zo hoog dat hiervoor geen hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan in die zin dan ook niet voldoet aan de Wet geluidhinder en verzoekt maatregelen uit te voeren om de geluidbelasting op de gevel van zijn woning te beperken.

Beoordeling

De woning van reclamant was al niet gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan maar is inmiddels ook niet meer in eigendom bij de reclamant. De gemeente heeft deze woning verworven en al gesloopt.



Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

k. Houthoff Buruma namens ING Car Lease

Samenvatting

Reclamant exploiteert binnen het plangebied een autoleasebedrijf met de volgende activiteiten: op- en overslag van voertuigen, schoonmaakactiviteiten, kantooractiviteiten en verkoop van de leaseauto's aan particulieren en handelaren. Al deze activiteiten passen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Hoogeind II. In het nieuwe bestemmingsplan zijn echter de detailhandelsactiviteiten, de aanwezige wasstraat alsmede de op- en overslag van voertuigen niet positief bestemd. Deze activiteiten zijn namelijk niet meegenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is gevoegd. Dit betekent weer dat al deze activiteiten onder het overgangsrecht worden gebracht. Verzocht wordt dan ook het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat duidelijk wordt dat alle thans uitgeoefende activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. Verder worden in de zienswijze nog enkele argumenten aangevoerd die pleiten tegen het wegbestemmen van een aantal activiteiten.

Beoordeling

Reclamant is van mening dat de activiteiten van het bedrijf in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Dit is echter niet juist. Bij het bepalen of een bedrijf past binnen een bestemmingsplan moet als eerste bekeken worden of de hoofdactiviteit van het bedrijf past binnen de in het plan voor die bestemming opgenomen bestemmingsomschrijving. Deze is namelijk bepalend voor de toets aan het bestemmingsplan. In het geval van ING Car Lease betekent dit dat de hoofdactiviteit moet zijn vermeld in de bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en deze mag dan een milieubelastingcategorie hebben van maximaal 3. De hoofdactiviteit van ING Car Lease is een vorm van de verhuur van personenauto's. Deze activiteit is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (SBI-code 711) met als milieucategorie 2. Dit betekent dus dat het bedrijf zondermeer gevestigd kan worden op het bedrijventerrein Hoogeind. Op basis van deze toets het recht om ter plaatse alle activiteiten te ontwikkelen welke nodig zijn om tot een goede bedrijfsvoering te komen. De daarmee samenhangende op- en overslag van auto's, de schoonmaakactiviteiten (wasstraat) en de kantooractiviteiten zijn onderdelen van en behoren tot de hoofdactiviteit van reclamant en zijn dan ook passend binnen het bestemmingsplan en op het bedrijventerrein dus zondermeer toegestaan.

Het is wel juist als reclamant constateert dat niet alle bedrijfsactiviteiten zijn terug te vinden in de bij de regels opgenomen bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor het samenstellen van deze lijst wordt gebruik gemaakt van de lijst uit de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Het betreft hier echter geen uitputtende lijst met alle mogelijk denkbare activiteiten. In verband hiermee is in de regels dan ook een afwijkmogelijkheid voor niet genoemde bedrijvigheid opgenomen, die qua milieucategorie is gelijk te stellen met de toegestane categorieën. Voor alle bedrijvigheid op het terrein die niet is genoemd in de lijst wordt dus geacht deze afwijking te zijn verleend. Deze mogelijkheid geldt echter niet voor horecabedrijven, detailhandel en zelfstandige kantoren. Gelet op het gegeven dat ter plaatse ook auto's aan particulieren worden verkocht en dit is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan is het plan Bedrijventerrein Hoogeind ten aanzien daarvan aangepast met dien verstande dat dit met een aanduiding alsnog op de verbeelding is opgenomen en is meegenomen in de regels. Deze zienswijze is derhalve op dit punt gegrond.

Conclusie

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

l. Nassau Beheer Breda BV en Nassaufarma

Samenvatting

1. Reclamanten zijn eigenaar van het gebouw aan het Minervum 7221-7223. Zij geven aan blij te zijn met de conclusie dat de gemeente op het standpunt staat dat de kermisexploitanten op het perceel naast hun eigendommen moeten verplaatsen. Meerdere malen is de aanwezigheid van deze kermisexploitanten oorzaak geweest van het mislopen van huurcontracten voor de huur van gedeelten van voornoemd gebouw. Maken zich verder zorgen over de regeling die is



opgenomen in het plan om alsnog te legaliseren. Vragen zich af of hier geen probleem kan ontstaan met handhaving. Zijn van mening dat het belangrijk is nadrukkelijker aan te geven wat wel en niet van toepassing is op de kermisexploitanten.

2. Binnen het nieuwe plan zijn geen zelfstandige kantoren meer mogelijk terwijl dit voor de locatie van reclamanten in het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk is. Het gebouw van reclamanten is zelfs ontworpen en gebouwd met nadrukkelijk de mogelijkheid van verhuur van kantoorruimte. Wordt door de regeling in het nieuwe bestemmingsplan dus te veel beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden.

3. In het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse ook autobedrijven toegestaan. Reclamanten hebben ook al serieuze belangstelling in die richting gehad. In het nieuwe plan is dit niet meer mogelijk. Ook dit geeft te veel belemmeringen bij de verhuur en verzocht wordt dan ook dit wederom ter plaatse toe te staan. Pleiten er verder voor minimaal hetgeen in de vigerende bestemmingsplannen qua functies mogelijk was in het nieuwe bestemmingsplan te behouden.

4. De bestemming van Nassaufarma BV, zijnde een farmaceutische groothandel en internetapotheek, is niet in de bestemming opgenomen. Verzoeken deze bestemming alsnog aan de Staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen.

5. In het plan is verder een bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 meter terwijl dit in het vigerende plan 18 meter bedraagt. Verzoeken de hoogte in het nieuwe plan hieraan aan te passen. Ook zou de hoogte van reclamemasten vergroot moeten worden naar minimaal 2 meter boven de maximale toegestane hoogte voor gebouwen.

6. Reclamanten hebben ook bezwaar tegen het van toepassing verklaren van de nieuwe parkeernormen. Dit zou een verslechtering ten opzichte van de norm uit de vigerende plannen betekenen.

7. Naast het perceel van reclamanten ligt een strook grond die in het aangrenzende bestemmingsplan een verkeersbestemming zal gaan krijgen. Reclamanten verzoeken hier de plangrens te verleggen en de verkeersbestemming aan deze strook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan onder te brengen.

8. Reclamanten vragen zich af waarom de mogelijkheid om per bedrijf een windturbine te bouwen van maximaal 30 meter uit het plan is geschrapt. In de toelichting op het plan is in het kader van duurzaamheid het een en ander opgenomen. In het plan ontbreekt echter elke aansluiting hierop. Reclamanten vinden, onder opsomming van een veelheid aan argumenten het belangrijk van deze mogelijkheid gebruik te kunnen blijven maken en het bestemmingsplan zou daar flexibel in moeten zijn via handhaving van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast dient het plan mogelijkheden te bieden tot het plaatsen van een collectieve windturbine.

9. Tenslotte verzoeken reclamanten de zienswijzen van de Vereniging Bedrijven Breda-Oost als herhaald en ingelast te beschouwen.

Beoordeling

1. De door reclamanten bedoelde regeling inzake legalisering betreffen de overgangsbepalingen welke zijn opgenomen in het plan. Deze hebben geen functie in het kader van de handhaving. De overgangsregels zijn slechts bedoeld om zaken die legaal tot stand zijn gekomen maar in het plan om wat voor reden dan ook niet zijn opgenomen toch een regeling te geven. Handhaving van regels vloeit onder andere voort uit het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet waarbij is bepaald dat burgemeester en wethouders zorgdragen voor de handhaving van de in die wetten opgenomen regels. Daarbij moet dan onder andere gedacht worden aan strijdig gebruik van gebouwen en gronden en bouwen zonder of in strijd met een verleende vergunning. Voor wat betreft de door reclamanten bedoelde kermisexploitanten is er het voornemen deze te verplaatsen naar een andere locatie binnen het plangebied. Hiertoe worden de plannen inmiddels voorbereid.

2. In de Kantorennota Breda 2020 is een uitgebreide analyse van de Bredase kantorenmarkt opgenomen. Aangevoerd is dat in Breda sprake is van een grote overprogrammering op het gebied van kantoren. Ook wordt geconstateerd dat met name kantoren die gesitueerd zijn op bedrijventerreinen de minste toekomstwaarde hebben.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 is juist geconstateerd dat in Breda sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen. Een courant bedrijventerrein als Hoogeind dient daarom zoveel mogelijk beschikbaar te blijven voor bedrijven. Ook het loskoppelen van kantorgedeelten van gevestigde bedrijven is om bovengenoemde redenen uiterst ongewenst. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken op basis van voornoemde Kantorennota Breda 2020 en op basis



van de genoemde Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020, zijn binnen het plangebied niet langer nieuwe zelfstandige kantoren toegestaan.

3. Voor de vestiging van detailhandelsbedrijven is in de gemeente een beleidsnota van kracht. Met dit beleid is getracht de detailhandel in Breda meer te structureren en ook qua branches te concentreren. Goede voorbeelden hiervan zijn de diverse winkelcentra in de stad, de woonboulevard aan de Ettensebaan en de concentratie van autobedrijven in het plan Steenakker. Met name de concentratiegedachte levert veel synergievoordelen op voor de betreffende bedrijven. Diezelfde gedachte heeft ook gespeeld bij het toestaan van de autobedrijven aan de zuidwestzijde van het plangebied. Een en ander was mede ingegeven door het feit dat binnen het vigerende bestemmingsplan al autobedrijven waren toegestaan. De gemeentelijke visie op bedrijventerreinen is echter zodanig bijgesteld dat bedrijventerrein nu ook, tenzij er specifieke redenen zijn om bepaalde vormen van (volumineuze) detailhandel toe te staan, beschikbaar te houden voor andersoortige bedrijvigheid dan detailhandel.

In de nota 'Visie op de detailhandelsstructuur 2010-2020' staat het volgende opgenomen over detailhandel op bedrijventerreinen: 'Op meerder perifere locaties in Breda zijn los van de vier benoemde subcentra al (vormen) van detailhandel toegestaan en aanwezig. Op sommige bedrijventerreinen is functiemenging echter minder gewenst, zoals de terreinen die gericht zijn op grootschalige, zware en/of watergebonden bedrijvigheid'. Hoogeind wordt vervolgens in de nota genoemd in de opsomming van bedrijventerreinen waar bij voorkeur geen nieuwe detailhandel (dus ook geen autobedrijven) is of moet worden toegestaan.

4. Het is juist als reclamanten constateren dat niet alle bedrijfsactiviteiten zijn terug te vinden in de bij de regels opgenomen bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor het samenstellen van deze lijst wordt gebruik gemaakt van de lijst uit de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Het betreft hier geen uitputtende lijst van alle mogelijke activiteiten. In verband hiermee is dan ook in de regels een mogelijkheid voor niet genoemde bedrijvigheid, die qua milieucategorie is gelijk te stellen met de toegestane categorieën, opgenomen. Voor alle bedrijvigheid op het terrein die niet is genoemd in de lijst wordt dus geacht deze afwijking te zijn verleend.

5. Deze opmerking van reclamanten is niet juist. In het vigerende bestemmingsplan is het betreffende perceel gelegen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II'. Binnen deze bestemming is een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Deze hoogte moet als voldoende worden geacht voor de ter plaatse toegestane activiteiten. De eventuele ontwikkelingsmogelijkheden dienen te worden gezocht in de uitbreidingsmogelijkheden op basis van het maximale bebouwingspercentage.

6. De parkeernormen, zoals die in het nieuwe plan zijn opgenomen, zijn alleen van toepassing bij nieuwe ontwikkelingen waaronder uiteraard ook uitbreidingen van bestaande bedrijven. Deze hebben dus geen directe gevolgen voor de reeds bestaande bedrijven.

7. Deze ontsluiting zou meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkelingen rond de Bavelse Berg. Er is een kans dat deze plannen geen of in gewijzigde vorm doorgang zullen vinden. Het betreft hier echter een bestaande ontsluitingsstructuur die voornamelijk is bedoeld ter ontsluiting van de voorzieningen in het kader van de voormalige stortplaats. In dat kader is er geen beletsel om deze ontsluiting aan het plan bedrijventerrein Hoogeind met een verkeersbestemming toe te voegen. Deze zienswijze is dan ook gegrond.

8. Vooropgesteld wordt dat van de mogelijkheid om per bedrijf een windturbine te bouwen met een maximale hoogte van 30 meter tot op heden nog geen gebruik gemaakt is. Dit gegeven en het gegeven dat windturbines per bedrijf een ernstige verstoring van de beeldkwaliteit van het gebied opleveren en vanwege het feit dat windmolens van een dergelijke hoogte niet het gewenste rendement opleveren, is besloten deze niet langer in het plan mogelijk te maken. Vanwege het feit dat ook Breda in zijn beleid duurzame energievoorziening hoog op de prioriteitenlijst heeft staan en dit ook in het onderhavige gebied mogelijk wil maken, is binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' alsnog een mogelijkheid opgenomen om binnen het plangebied, onder in het plan opgenomen voorwaarden, een aantal grotere windturbines op te richten.

9. Zie de volledige beoordeling van de zienswijze van de VBBO onder h.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder de punten 7 en 8 gegrond en het overige ongegrond te verklaren.



Ambtshalve aanpassingen.

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De inwerkingtreding van deze wet heeft ook consequenties voor de terminologie van de planregels van de bestemmingsplannen. Zo wordt bijvoorbeeld een 'onthefving' vanaf die datum een 'afwijking', een 'aanlegvergunning' wordt 'een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden'. De planregels zijn aan deze nieuwe terminologie aangepast om zo gelijke tred te kunnen houden met de Wabo.

In het ontwerp van het bestemmingsplan is aan de noordzijde van het plangebied nog een gasleiding meegenomen en ook in de planregels van een regeling voorzien. Deze leiding is echter niet meer in gebruik en hoeft hiermee dan ook geen rekening meer te worden gehouden. Dit betekent dat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – leiding' uit het plan zijn verwijderd.

Afwegingen

Het wegbestemmen van bouw- of ontwikkelingsmogelijkheden via dit bestemmingsplan zou eventueel planschade tot gevolg kunnen hebben. De vraag of eventueel sprake kan zijn van planschade is afhankelijk van vele factoren. Wat in dit kader belangrijk is, is of sprake is van (actieve of passieve) risicoaanvaarding door het niet gebruik maken van de geboden bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden. Belanghebbenden moeten aan kunnen tonen dat zij plannen hebben om die mogelijkheden uit te nutten. Een simpel verzoek hiertoe of een schetsplan is dan meestal, zoals de jurisprudentie nader heeft bepaald, niet voldoende. Eigenaren/belanghebbenden die gedurende jaren bouwmogelijkheden onbenut laten hebben volgens jurisprudentie slechts zelden recht op planschade. Uit dezelfde jurisprudentie kan worden opgemaakt dat elke vorm van risicoaanvaarding door een eigenaar/belanghebbende gestuit kan worden indien aantoonbaar via een serieuze en realistische poging een aanvang is gemaakt met de realisatie van de planologisch geboden mogelijkheden. Om als gemeente planschade te kunnen voorkomen is het wel belangrijk dat door de gemeente tijdig duidelijk moet zijn gemaakt dat de beleidswijziging in voorbereiding was. In het onderhavige geval zit deze omstandigheid in het feit dat al in het voorontwerp van het plan duidelijk is gemaakt dat er geen nieuwe zelfstandige kantoren meer gerealiseerd mogen worden. Hiermee is planschade, gelet ook op de tijd die is verstreken tussen de terinzagelegging van het voorontwerp (2009) en nu, gelet op de huidige jurisprudentie mogelijk voorkomen.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan verkrijgt rechtskracht (rechtstreekse bouwtitel) na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen of, indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, nadat op het ingediende beroepschrift is beslist.

Financieel

Exploitatieplan.

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

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, 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 mogen niet worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

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

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerp van het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via het Stadsblad en de Staatscourant en internet. De bedrijvenvereniging is betrokken bij het vooroverleg over het concept van het plan en is dit onderworpen geweest aan een inspraakprocedure.
- *Communicatie vanaf nu*
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan zal kennis worden gegeven via het Stadsblad, de Staatscourant en de internetsite. De indieners van zienswijzen zullen persoonlijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- a. In de regels behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind ten opzichte van het ontwerp van het plan het volgende te wijzigen:
- in artikel 1 Begrippen onder punt 1.2. het nummer van het GML-bestand te wijzigen met dien verstande dat de laatste 4 cijfers '0301' worden vervangen door de cijfers '0401' en onder punt 1.63 wordt de volgende teksten verwijderd *'grootschalige sport- en kampeerartikelen zoals' en 'bouwmarkten en tuincentra'*;
 - in artikel 4 Bedrijventerrein onder 4.1. onder vernummering van de punten c t/m f naar g t/m h als nieuw punt c toevoegen: *'c. wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kermisexploitanten' ten behoeve van ter plaatse gevestigde kermisexploitanten'*, als nieuw punt d. toe te voegen *'d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel;'*, als nieuw punt e toe te voegen: *'e. zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' en als nieuw punt f toe te voegen 'f. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-bedrijfsverzamelgebouw''*;
 - in artikel 4 Bedrijventerrein onder 4.2.1 onder b na het woord bedrijfswoning de volgende tekst toe te voegen *'en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-kermisexploitanten', als nieuw punt d. toe te voegen: 'd. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is alleen volumineuze detailhandel toegestaan', als nieuw punt e toe te voegen 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kermisexploitanten' maximaal 8 woonunits en/of woonwagens zijn toegestaan.'* En als nieuw punt f toe te voegen *'f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-bedrijfsverzamelgebouw' kantoren zijn toegestaan mits deze per bedrijfsvestiging niet groter zijn of worden dan 200 m²;'*;
 - in artikel 4 Bedrijventerrein onder 4.2.2 als nieuw punt f toe te voegen *'f. de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kermisexploitanten' aanwezige of te plaatsen woonunits en/of woonwagens geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 4 meter.'*;
 - in artikel 4 Bedrijventerrein onder 4.2.3 als punt c toe te voegen: *'c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag niet meer dan 40 meter bedragen'*;
 - in artikel 4 Bedrijventerrein onder vernummering van de leden 4.3 3 en 4.4 naar respectievelijk 4.4. en 4.5 als nieuw lid 4.3 toe te voegen *'4.3 Specifieke gebruiksregels. Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 15 van toepassing. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van meer dan 70% van het bebouwd oppervlak per bedrijf voor kantoordoeleinden.'*, onder 4.4 (nieuw) als punt d toe te voegen: *'d. van het bepaalde in lid 4.2.3 voor het plaatsen van windturbines met dien verstande dat: 1. deze geen grotere (as)hoogte mogen krijgen dan 85 meter; 2. totaal binnen het plangebied maximaal 3 windturbines mogen worden geplaatst; 3. deze bij voorkeur in samenhang met elkaar en in een lijnopstelling worden geplaatst en daarbij rekening wordt gehouden met bestaande lijnen zoals bijvoorbeeld bestaande wegen of waterlopen; 4. aangetoond dient te worden dat de op te richten turbines voldoende rendement opleveren.'*;
 - In artikel 6 Groen als 6.3. de volgende tekst toe te voegen:
'6.3 Wijzigingsbevoegdheid.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze regels deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' voor het oprichten van windturbines met dien verstande dat: 1. deze geen grotere (as)hoogte mogen krijgen dan 85 meter; 2. totaal binnen het plangebied maximaal 3 windturbines mogen worden geplaatst; 3. deze bij voorkeur in samenhang met elkaar en in een lijnopstelling worden geplaatst en daarbij rekening wordt gehouden met bestaande lijnen zoals bijvoorbeeld bestaande wegen of waterlopen; 4. aangetoond dient te worden dat de op te richten turbines voldoende rendement opleveren.';



- Alle artikelen daar waar nodig aangepast aan de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hetgeen betekent dat daar waar het woord 'ontheffing' stond dit is vervangen door het woord 'afwijken', de tekst 'verlenen' vervangen is door de tekst 'via een omgevingsvergunning afwijken', het woord 'ontheffingsbevoegdheid' is vervangen door het woord 'afwijkingsbevoegdheid' en is het woord 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden' of door het woord 'omgevingsvergunning'.

- onder vernummering van de artikelen 8 t/m 12 naar artikelen 9 t/m 13 een nieuw artikel 8 'Kantoren' toe te voegen, luidende:

" Artikel 8 Kantoren

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;*
- met daarbij behorend(e):*
- b. groen;*
- c. nutsvoorzieningen;*
- d. parkeren;*
- e. verkeer;*
- f. water.*

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd.*
- b. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.*

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) of het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen, met uitzondering van hoekpercelen waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd.*
- b. De hoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen.*
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.*

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van deze regels deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'.;

- In artikel 12 Wonen (nieuw) in lid 12.2.2. onder b de goothoogte van 4,5 meter wijzigen in 6 meter;*
- Artikel 13 (oud) Leiding – gas komt in zijn geheel te vervallen;*
- In artikel 15 lid 15.1 luchtvaartverkeerszone (nieuw) de tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' vervangen door de tekst 'op de als bijlage 2 bij de regels toegevoegde verbeelding';*
- Artikel 16, lid 16.7 Veiligheidszone leiding (nieuw) verwijderd;*

- 2. op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogeind ten opzichte van het ontwerp van het plan het volgende te wijzigen:

- ter plaatse van het pand Baarschot 44 de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd;
- de bestemming 'Detailhandel' aan de zuidwestzijde van het plangebied gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'detailhandel';
- aan de zuidoostzijde van het plangebied een ontsluitingsweg alsnog binnen het plangebied met een verkeersbestemming opgenomen;
- ter plaatse van het Minervum 7160 de bestemming 'Bedrijventerrein' gewijzigd in de bestemming 'Horeca';
- in het noordwesten van het plangebied het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage van 20% gewijzigd in 70% en de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' toevoegen;

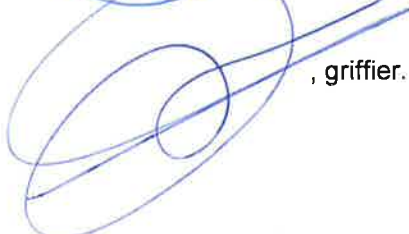


- de aan de noordzijde van het plangebied opgenomen dubbelbestemming 'Leiding - gas' alsmede de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone- leiding' verwijderd;
 - op de adressen Minervum 7035, 7065, 7150, 7181, 7224, 7368, 7457 en 7481 is de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd in de bestemming Kantoor;
 - op de locaties Minervum 7154 t/m 7166B (even) en 7448 t/m 7456 (even) is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein- bedrijfsverzamelgebouw' toegevoegd;
 - op een perceel aan het Baarschot is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – kermisexploitanten' toegevoegd;
 - aan de noordzijde van het plangebied de verkeersbestemming van de Baarschot doorgetrokken naar de meest noordelijk gelegen verkeersbestemming;
 - aan de zuidwestzijde van het plangebied, bij Minervum 7001 t/m 7001E, de bestemmingsgrenzen afgestemd op de eigendomsgrenzen;
 - op de locatie Minervum 7223 de aanduiding 'detailhandel (dh)' toe te voegen.
3. in de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de onderhavige inhoudelijke wijzigingen aangebracht:
- in hoofdstuk 1 Inleiding in paragraaf 1.1 de laatste alinea verwijderd, in paragraaf 1.3 een aantal vigerende bestemmingsplannen toegevoegd en als paragraaf 1.4 een leeswijzer toegevoegd;
 - hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse in paragraaf 2.2. de laatste alinea verwijderd en een figuur fasen vigerende plannen toegevoegd;
 - in hoofdstuk 3 Beleid in paragraaf 3.2 Rijksbeleid de Nota Ruimte toegevoegd, paragraaf 3.3. Provinciaal beleid geheel vernieuwd met als onderdelen Structuurvisie ruimtelijke ordening, Verordening Ruimte, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 en beleid Waterschap Brabantse Delta en paragraaf 3.4 ook geheel vernieuwd met als onderdelen Structuurvisie Breda 2020, Stedelijke programmering 2020, Koers gezet, Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 en Kantorennota Breda 2020;
 - in hoofdstuk 4 in paragraaf 4.2. de laatste alinea verwijderd, een figuur toegevoegd met de waaierstructuur van het plangebied, in 4.3. een figuur met het groen en water binnen het plangebied en in 4.5 een figuur met de hoofdwegenstructuur;
 - in Hoofdstuk 5 Milieu en Landschap in paragraaf 5.2 de laatste alinea verwijderd, in paragraaf 5.4 de eerste alinea verwijderd en de uitleg inzake de ecologische hoofdstructuur verwijderd, in paragraaf 5.7 de eerste alinea verwijderd en paragraaf 5.8.5 Gasleiding is komen te vervallen;
 - in hoofdstuk 6 Doelstellingen van het bestemmingsplan in paragraaf 6.1 de eerste twee alinea's verwijderd, de bestaande paragraaf 6.3. verplaatst naar hoofdstuk 7 als paragraaf 7.3, een nieuwe paragraaf 6.3 Kantoren toegevoegd en paragraaf 6.4 verplaatst naar Hoofdstuk 4, als paragraaf 4.1;
 - in Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving in paragraaf 7.2 subparagrafen ingevoegd voor de verschillende bestemmingsplannen, in paragraaf 7.2.1 tekst uit vigerend bestemmingsplan toegevoegd waaruit blijkt dat zelfstandige kantoren mogelijk zijn, in paragraaf 7.2.2. het bestemmingsplan Hogeind, partiële herziening 1995/1 toegevoegd en in paragraaf 7.2.4 tekst gewijzigd ten aanzien van de vestiging van kermisexploitanten.
4. De tegen het plan ingediende zienswijzen deels gegrond en/of ongegrond te verklaren overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel;
5. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hogeind vast te stellen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 1 t/m 3;
6. Geen exploitatieplan voor het onder 5 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 december 2011



, voorzitter.



, griffier.