

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Doornbos Oost geldende bestemmingsplannen zijn nagenoeg allemaal ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer sinds per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor is de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen groter geworden. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande kwaliteit van het plangebied. Het bestemmingsplan is dan ook grotendeels gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

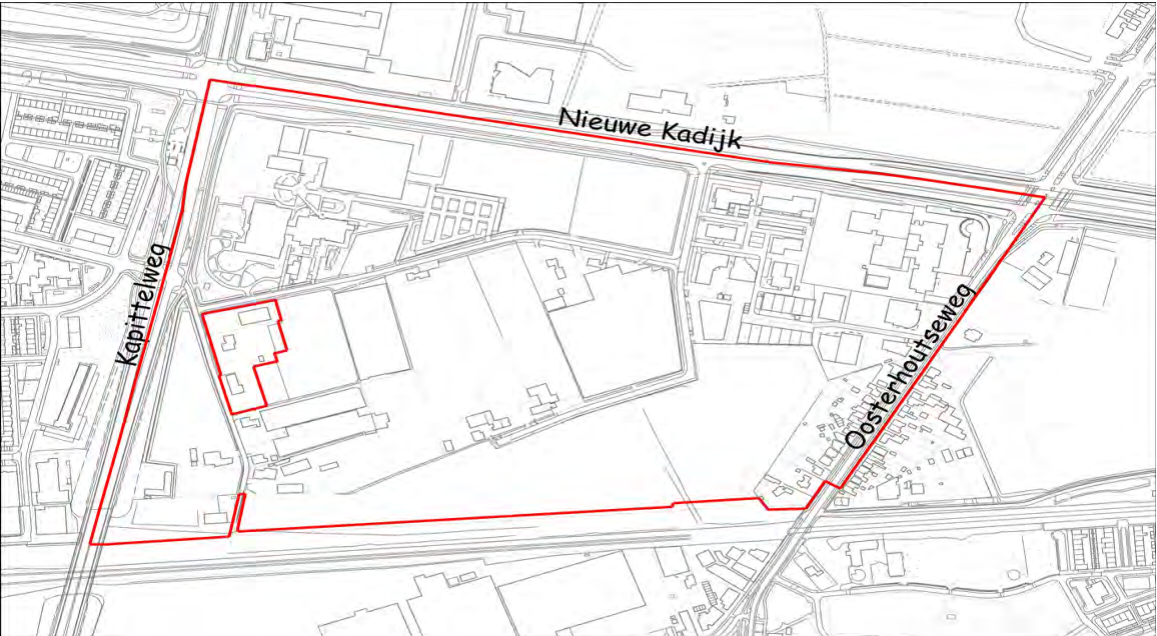
1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de noord-oostzijde van de stad Breda tussen het woongebied Doornbos-Linie, de (voormalige) bedrijfsgronden van Hero in het stadsdeel Brabantpark, het hoogwaardig bedrijventerrein Digit Parc en de kern Teteringen. Het gebied is omgeven door een aantal fysieke barrières. Aan de westzijde wordt het begrensd door de Kapittelweg. De Nieuwe Kadijk vormt de noordelijke begrenzing. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de Oosterhoutseweg. Tot slot vormt het Hoogwaardig Openbaar Vervoer tracé (HOV) tussen Breda en Oosterhout en de spoorlijn Breda – Tilburg de zuidgrens van het plangebied. De percelen van de Frankenthalerstraat 14, 16 en 18 maken geen deel uit van het plangebied. Voor deze percelen zijn in het recente verleden aparte bestemmingsplannen vastgesteld vanwege ontwikkelingen die daar plaats hebben gevonden en bestuurlijk als wenselijk zijn beoordeeld.

Het plangebied kan verdeeld worden in een aantal gebieden, namelijk het midden- en westelijk deel met hoofdzakelijk agrarisch en aan agrarisch verwant gebruik, het noordwestelijke deel met een onderwijsinstelling, het noordoostelijk deel bestaande uit het bedrijventerrein rondom de Druivenstraat, het zuidelijk deel met voornamelijk braakliggende gronden en het zuidoostelijk deel bestaande uit woonbebouwing aan de Oosterhoutseweg.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied in de stad



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied (niet juridisch bindend)

1.3 Huidige planologie

Met het onderhavige bestemmingsplan komt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen. In het onderstaande overzicht staan de betreffende bestemmingsplannen benoemd.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Raad van State
1	Partieel uitbreidingsplan in onderdelen	22-05-1963	29-01-1964	nvt

	Doornbos 1963			
2	Partieel uitbreidingsplan in onderdelen Doornbos-Oost 1964	15-07-1964	03-03-1965	nvt
3	Doornbos-Oost 1964 toepassing wijzigingsbevoegdheid volgens art. 7a (locatie Frankenthalerstraat)	22-08-1989	09-10-1989	nvt
4	Oosterhoutseweg - Nieuwe Kadijk (gedeeltelijke herziening 1981/1 van bestemmingsplan "Doornbos-Oost 1964")	10-02-1983	28-03-1984	nvt
5	Buitengebied Teteringen 1983	30-08-1984	16-07-1985	24-06-1988
6	Druivenstraat	25-09-2003	27-04-2004	nvt

Tabel 1.1: vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is grotendeels gericht op behoud van het bestaande karakter. Hiermee is in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Dit betekent dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt ten opzichte van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in tabel 1.1. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven dan wel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding met kenmerk **NL.IMRO.0758.BP2012021001-0401** en de planregels. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan benoemd.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 7 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 zijn de bestemmingsplanprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Doornbos Oost' is gelegen in het noordoosten van Breda. Het gebied ligt ingeklemd tussen een aantal harde fysieke barrières, zoals de Noordelijke rondweg (gedeelte Nieuwe Kadijk), de Oosterhoutseweg welke de verbinding richting Teteringen en Oosterhout vormt, de noord-zuid gelegen stadsontsluitingsweg Kapittelweg en de spoorbaan van Breda naar Tilburg. Daarmee ligt het plangebied volledig ingeklemd in het stedelijk gebied.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden. Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', eventueel aanwezige waarden op gebied van historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Het plangebied Doornbos is gelegen in een overgangsgebied tussen de dekzandruggen in het oosten en de moeren in het westen. De hoger gelegen delen van het landschap, waaronder de dekzandruggen, zijn in het verleden het meest bewoond en gebruikt. Het overgangsgebied tussen het hoge en het lage komt dan ook in het patroon van archeologische verwachtingen naar voren.

In het plangebied komen namelijk zowel zones met een hoge, middelhoge als lage archeologische verwachting voor (zie figuur 2.1). De lage verwachting komt vooral in het westelijk en noordelijk (lager gelegen) gedeelte van het plangebied voor en de middelhoge verwachting in het oosten en zuiden: het hoger gelegen gedeelte waar zich ook de akkers op het Moleneind van Teteringen zich bevonden. De zones met een hoge verwachting betreffen lijnelementen waar sporen van de binnenwallen uit het beleg van Breda van 1624-25 en 1637, de Baliëndijk, het Rogdijkje, en de ontginningsstroken van het Voortbos worden verwacht en een zone in de zuidoost hoek van het plangebied waar sporen geassocieerd met het bolle akkercomplex Teteringse Moleneind worden verwacht.

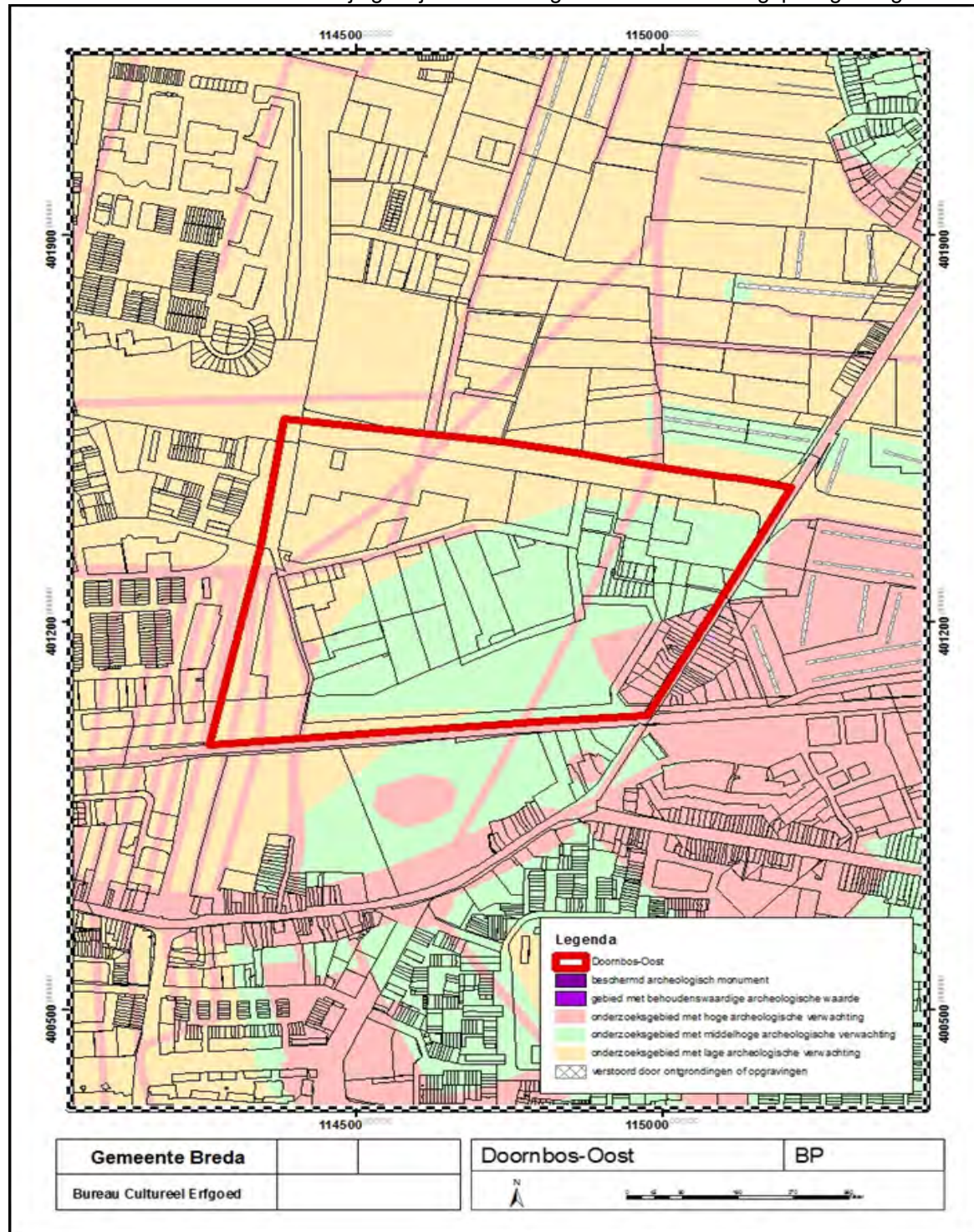
Archeologie

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de 'Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie' zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden vervolgens door het bevoegd gezag, in deze het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vastgesteld.

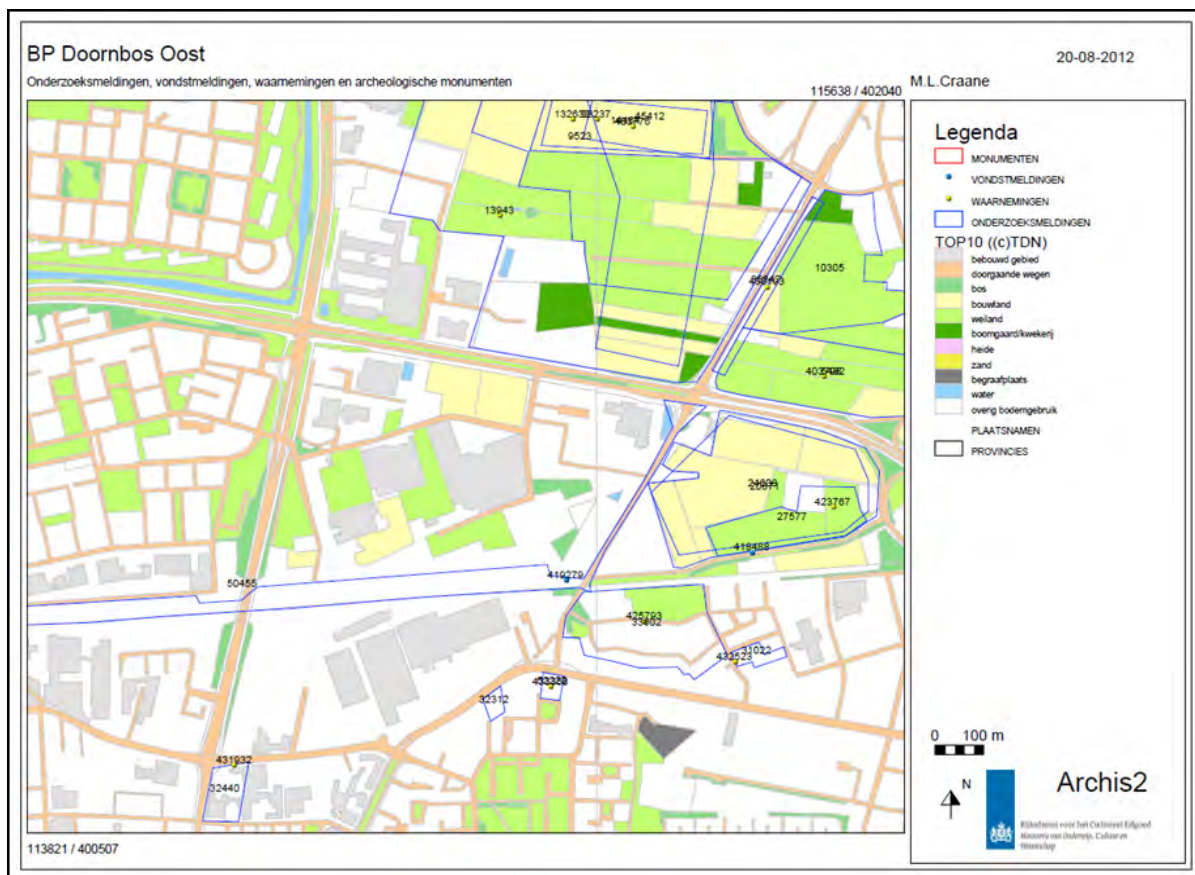
Voor de zones met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt de bovenstaande dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en is bij bodemingrepen van meer dan 100 m² in

oppervlakte die de bodem meer dan 30 cm onder maaiveld zullen verstoren archeologisch onderzoek verplicht. In de zones met een lage archeologische verwachting wordt er geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen in een bestemmingsplan en is archeologisch onderzoek alleen verplicht bij MER-plichtige projecten of bij projecten met een oppervlakte van meer dan 5 ha.

Langs de zuidelijke rand van het plangebied is ter plaatse van de gronden van het HOV-tracé een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie figuur 2.2). Dit plangebied is na de uitvoering van het onderzoek vrijgegeven en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is daar dan ook niet meer van kracht, ondanks de nog aanwezige hoge en middelhoge verwachting op de beleidskaart. Het betreffende selectiebesluit is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 2.1: Uitsnede uit de beleidsadvieskaart Breda's erfgoed deel 1 archeologie



Figuur 2.2: archeologische onderzoeken uitgevoerd in en in de nabije omgeving van het plangebied

Archeologisch waardevolle gebieden

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter beneden maaiveld is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in deze vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting.

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 hectare of meer omvatten.

Verstoorde terreinen

Dit betreft ontgronde, verstoorde en reeds archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de hoge zandgronden in het oosten en de moeren (Vuchtpolder) in het westen.

Het plangebied kent twee historische bebouwingslinten, de Oosterhoutseweg en de Voortbossteeg. De Voortbossteeg vormde tot de aanleg van de spoorlijn in 1863, de verbinding tussen de Teteringsedijk (aan de zuidzijde van het plangebied) en de Baliëndijk. Het landweggetje Voortbossteeg dankte zijn naam aan het Voortbos dat in de middeleeuwen aan weerszijden van de Teteringsedijk lag.

In het plangebied bevond zich tot aan de Tweede Wereldoorlog slechts één boerderij. Deze stond aan de Voortbossteeg (Frankenthalerstraat 14). In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog treedt een enorme schaalvergroting op. Om met de gemiddelde welvaartsontwikkeling in Nederland mee te kunnen, moest ook de landbouw intensiveren. Achter de boerderij werden kassen gebouwd en in de loop der jaren uitgebreid.

Tijdens de aanleg van de Nieuwe Kadijk en de bouw van de wijk Doornbos in de jaren '60 van de twintigste eeuw, werden de Voortbossteeg en de Baliëndijk verhard en kregen beide de naam Frankenthalerstraat (druivensoort). Deze wegenstructuur werd uitgebreid met de Druivenstraat. Aan de nieuwe Frankenthalerstraat werden verspreid enkele woningen gebouwd.

In 1973 werd de tuinbouwschool aan de Frankenthalerstraat geopend. In de jaren '80 van de vorige eeuw werd bedrijventerrein Druivenstraat ontwikkeld.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten gesitueerd. De Oosterhoutseweg kent een karakteristieke lintbebouwing, waarvan de westelijke bebouwing binnen het plangebied valt. Dit lint heeft cultuurhistorische waarde, maar onvoldoende waarde om bescherming in het bestemmingsplan te rechtvaardigen.

Er komen derhalve geen specifieke regels voor gebouwd erfgoed in het bestemmingsplan.

2.3.2 Stedebouw

Het plangebied bestaat uit een aantal gebiedsdelen die met name functioneel van elkaar gescheiden zijn. In het noordwesten van het plangebied liggen aan de Frankenthalerstraat gronden waarop een schoolcomplex is gelegen. De schoolgebouwen bestaan voor een gedeelte uit hoogopgaande gebouwen in drie dan wel vier lagen, waardoor de gronden wat extensiever bebouwd kunnen blijven, en agrarische bedrijfsgebouwen zoals kassen, schuren en loodsen ten behoeve van onderwijsdoeleinden. Het terrein is vrij groen aangekleed, waarmee een goede afscherming wordt gecreëerd naar het omliggende gebied.

Het gebied juist ten zuiden van de Frankenthalerstraat is voornamelijk agrarisch gebied, met een gedeelte kassenbouw voorzien van een bedrijfswoning. Hier zijn vrij brede en diepe kavels aanwezig. Daartussen is de bebouwing vrij extensief. Een aantal percelen bestaat uit grasland, waardoor de intensieve bebouwing van de kassen wordt afgewisseld met openheid.

Het gedeelte van het plangebied tussen het agrarisch deel en de spoorlijn bestaat voornamelijk uit braakliggende terreinen. Deze zijn afgezet met een (laag) hekwerk. Dit gedeelte van het plangebied is te bereiken en te beleven via de zuidoostelijke tak van de Druivenstraat. Dit is echter een voor alle verkeersmodaliteiten doodlopende straat, waardoor hier waarschijnlijk hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt.

De noordoostelijke hoek van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein Druivenstraat. Hier zijn hoofdzakelijk gebouwen van relatief beperkte omvang aanwezig. Bij de entree aan de kant van de Nieuwe Kadijk zijn kantoorgebouwen met twee tot drie lagen gesitueerd. Op de hoek van de Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg is een grootschaliger kantoorcomplex in twee bouwlagen gelegen. Midden in het bedrijventerrein zijn bedrijfsverzamelgebouwen gesitueerd waarbinnen met een beperkte omvang ruimte is voor een werkplaats en een bedrijfswoning. De bedrijfsverzamelgebouwen bestaan uit twee bouwlagen afgedekt met een plat dak. Aan het gedeelte van de Druivenstraat dat direct aansluit op de Oosterhoutseweg staan hoofdzakelijk bedrijfsgebouwen in één bouwlaag.

Langs het zuidelijk deel van de Oosterhoutseweg is aan beide zijden lintbebouwing aanwezig. Deze lintbebouwing bestaat in het plangebied uit zowel vrijstaande woningen als aaneengesloten woningen. De woningen dateren uit diverse bouwperiodes variërend van begin 20e eeuw tot circa de jaren '80 van de vorige eeuw.

Het naar binnen gerichte gedeelte van het plangebied is op een drietal punten toegankelijk voor autoverkeer. Vanaf de Kapittelweg bestaat een aansluiting op de Frankenthalerstraat, vanwaar het scholencomplex (gedeeltelijk) en de agrarische bedrijfspercelen worden ontsloten. De entree voor het bedrijventerrein vindt hoofdzakelijk plaats via de aansluiting van de Druivenstraat op de Nieuwe Kadijk en in mindere mate via de aansluiting van de Druivenstraat op de Oosterhoutseweg. Ook het scholencomplex ontsluit gedeeltelijk via de aansluiting van de Druivenstraat op de Nieuwe Kadijk.

2.3.3 Openbare ruimte en groen

Er is in het plangebied relatief weinig openbare ruimte aanwezig. Er is een aantal straten welke het gebied doorkruisen, maar deze hebben veelal een smal profiel, met hooguit aan één zijde een trottoir (gedeeltelijk). Een deel van de straten in het gebied loopt dood voor alle verkeer, waardoor het openbare karakter ervan wordt afgezwakt. De straten in bedrijventerrein Druivenstraat sluiten direct aan op de bedrijfspercelen. Deze straten zijn wel openbaar toegankelijk, maar in beheer bij de bedrijvenvereniging.

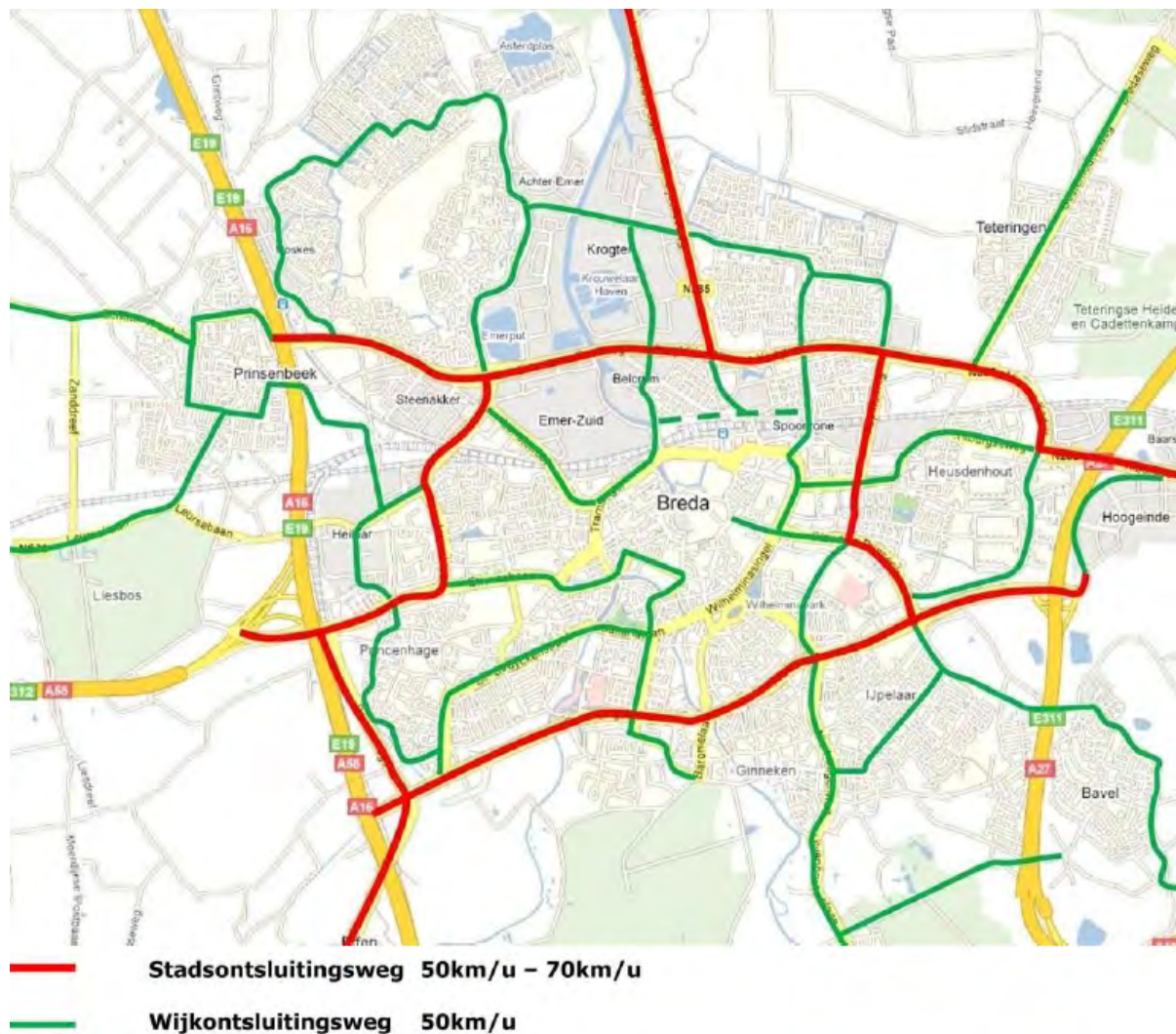
Binnen het plangebied is weinig openbaar groen aanwezig. Toch doet het gebied wel groen aan. Aan de randen langs de (doorgaande) wegen zijn openbare groenstructuren aangelegd. Verder is aan de achterzijde van de woningen aan de Oosterhoutseweg een deel van de gronden als groen bestemd, al is dit niet direct als zodanig ingericht dan wel beheerd. Het betreft in de huidige situatie braakliggende gronden met struweel. De privépercelen bij de woningen zijn over het algemeen groen aangekleed. Ook de aanwezigheid van de agrarische percelen draagt bij aan het groene karakter van het plangebied, evenals de braakliggende gronden in het zuidelijk deel. Alleen op het bedrijventerrein rondom de Druivenstraat ontbreekt het aan groenvoorzieningen.

2.3.4 Verkeer

Autoverkeer

In het Verkeersplan Breda (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).



Figuur 2.3: Wegencategorisering Breda

De Nieuwe Kadijk langs de noordkant en de Kapittelweg langs de westkant vormen de stadsontsluitingswegen van en naar het gebied. Hiermee wordt het plangebied optimaal ontsloten. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

Alle overige straten in het gebied zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten en zijn in principe 30km/uur straten.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid Breda' (2004). De nadere uitwerking van wegen, straten en bedrijventerrein vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

Openbaar vervoer

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda langs Doornbos Oost. Het gaat om de (pre-HOV) lijnen 126 en 127 die via de Kapittelweg, Nieuw Kadijk en Oosterhoutseweg richting Teteringen rijden. In de toekomst zullen deze lijnen HOV-lijnen (dan 326 en 327 genummerd) worden die via de Oosterhoutseweg en langs het spoor richting station rijden.

Fietsverkeer

In de nota 'Fietsen, net zo makkelijk' (2007) wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit diverse routes langs. Deze zijn de Kapittelweg, de Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg. Ook de toekomstige fietsroute langs het spoor (parallel aan de busbaan) vormt een hoofdfietsroute.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

De bebouwing aan de zuidelijke helft van de Oosterhoutseweg langs de rand van het plangebied bestaat uit lintbebouwing met woningen. Verder is een aantal bedrijfswoningen inmiddels feitelijk geen bedrijfswoning meer, maar in gebruik als een burgerwoning. Bewoning door derden is toegestaan. Gezien de aard en schaal van de (agrarische) bedrijfsvoering in de directe nabijheid van deze woningen, is een goed woon- en leefklimaat, dat ook past bij gebruik van de betreffende woningen als burgerwoningen, gegarandeerd. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten aanzien van dergelijke 'plattelandswoningen'.

De bestaande woningen in het plangebied blijven gehandhaafd. Vanuit het woningbouwbeleid is het niet wenselijk nieuwe woningen op te richten, zie hiervoor paragraaf 3.4.2. Geclusterd op het bedrijventerrein en verspreid over het agrarisch deel van het plangebied ligt een aantal bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen wordt niet mogelijk gemaakt. Beleidsmatig zijn nieuwe bedrijfswoningen niet wenselijk op bedrijventerreinen, omdat ze de ontwikkelruimte van omliggende bedrijven kunnen beperken.

2.4.2 (Agrarische) Bedrijven

In het westelijk- en middendeel van het plangebied zijn enkele bestaande agrarische bedrijven gelegen. Het betreft onder meer tuinbouw met kassencomplexen en een fruitbomenkwekerij. Er zijn agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Tussen de kassen liggen gronden die wel in agrarisch gebruik zijn, maar dan als weidegrond. Intensieve veehouderij is niet aanwezig. Voor deze gronden zijn geen concrete ontwikkelingen voorzien in de nabije toekomst, waardoor het agrarisch gebruik voorlopig ook gehandhaafd blijft.

Op het bedrijventerrein Druivenstraat is naast kantoren een aantal bedrijven aanwezig. Aan de zijstraat Oosterhoutseweg is U-boat Worx B.V. gelegen, een bedrijf dat is gespecialiseerd in de productie van kleine onderzeeërs voor hoofdzakelijk één of twee personen. Sigma Coatings heeft in de Druivenstraat een servicepunt, waar tevens groothandel van (verf)producten plaatsvindt aan de professionele eindgebruiker. Hier vindt geen productie van verfstoffen en aanverwante artikelen plaats. Aan de Druivenstraat 55 tot en met 77 liggen kleinschalige bedrijfsunits. Hierin is een breed scala aan bedrijvigheid gevestigd, waaronder groothandel in schildersartikelen, een artiestenbureau, een reclame- en beletteringsbedrijf, een schilders- en behangersbedrijf en een glashandel. Per bestaand bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat het bestaand aantal bedrijfswoningen niet mag worden vermeerderd.

2.4.3 Kantoren

Het gebied in de noordoostelijke hoek van het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit kantoren van diverse schaal. In de uiterste hoek van de Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg is een grootschalig kantorencomplex gelegen dat voorheen onder meer in gebruik is geweest bij T-Mobile. Momenteel staat het complex leeg. Het noordwestelijke deel van dit bedrijventerrein bestaat uit kantorengebouwen in drie bouwlagen, waarin één of meerdere bedrijven zijn gevestigd.

2.4.4 Detailhandel

Aan de Oosterhoutseweg 95 is automobielbedrijf Van Putten, Hondadealer en camperdealer, gelegen. Dit valt onder de noemer van perifere detailhandel in abc-goederen (auto's, boten en caravans). In de kleinschalige bedrijfsunits aan de Druivenstraat is onder meer een internethandel en winkel in raceartikelen gevestigd en een service-, informatie- en afhaalcentrum van een internethandel in vijverartikelen.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Frankenthalerweg is het Prinsentuin College gevestigd, een mbo-opleiding van het ROC West Brabant. Op het Prinsentuin College wordt onderwijs gegeven op het gebied van voedsel, natuur en leefomgeving, onder andere in de vakgebieden dier en zorg, grond en infra, natuur en milieu, voeding en productie. Op het scholencomplex is bebouwing voor klassikaal onderwijs aanwezig, alsmede bebouwing en gronden voor praktijkonderwijs. Daarnaast is er huisvesting voor de benodigde administratieve functies binnen de onderwijsinstelling. Een deel van het terrein is ingericht als parkeerterrein behorende bij de school.

Aan de Oosterhoutseweg is een dierenartsenpraktijk gevestigd. In de uiterste zuidwestelijke hoek van het plangebied zijn het terrein en gebouwen van scoutinggroep Albert Schweitzer gelegen. In het pand aan de Druivenstraat 3 is een kinderdagverblijf gevestigd ('Pluk de dag').

2.5 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In de voorheen geldende bestemmingsplannen is voor een aantal locaties nog wel onbenutte bouwmogelijkheden opgenomen, zoals voor het zuidelijk deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd als 'Bedrijventerrein', maar liggen in de huidige situatie (nog) braak. Deze gronden zijn opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid gezien de centrale ligging in de stad met goede ontsluitingsmogelijkheden op de stedelijke hoofdverkeerstructuur en het landelijk wegennet. Daarnaast zal het gebied voor werknemers goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer indien bij de aanleg van de HOV-lijn ter plaatse een halte wordt gerealiseerd. Door de ligging in de stad is er reeds een goede fietsbereikbaarheid. Het is een passende locatie voor de beoogde bedrijvigheid vanwege de ligging van het gebied ten opzichte van omliggende woningen dan wel andere gevoelige functies. Er is daarbij ruimte gereserveerd voor een groene buffer tussen wonen aan de Oosterhoutseweg en bedrijvigheid, welke tevens van ecologisch en hydrologisch belang kan zijn. Daarbij wordt behoud van voldoende landschappelijk contrast voorgestaan, wat nu één van de bestaande gebiedskwaliteiten voor Doornbos-oost / Posthoorn is. Er zijn voor de bedrijven goede presentatiemogelijkheden naar het spoor. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, mede vanwege het spoorweglawai.

De thans geldende ontwikkelingsmogelijkheden worden ook in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Voor deze locaties bestaan nog geen concrete initiatieven, dus deze worden hier niet verder uitgewerkt. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe of extra (bouw)mogelijkheden opgenomen, anders dan de reeds vigerende mogelijkheden voor bedrijven.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) in werking getreden. In de SVIR worden de ambities van het Rijk op gebied van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040 uiteengezet. Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen, maar ook ruimte voor initiatief en ontwikkeling voor en door burgers en bedrijven. Met de inwerkingtreding van de SVIR zijn verschillende nota's, ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen. Het betreft onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Eén van de doelstellingen die het Rijk met de SVIR nastreeft, is het versterken van de internationale concurrentiepositie. Daarbij wordt onder meer gestreefd naar een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, het verbeteren van de bereikbaarheid en het zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en wordt overgelaten aan de provincies. Op deze wijze komt ruimtelijke ordening dichterbij de burger en bedrijven te staan. Dit heeft tot gevolg gehad dat er minder nationale belangen zijn vastgesteld. Met de SVIR heeft het Rijk dertien nationale belangen benoemd waarbij zij de kaders vaststelt:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor onderhavig bestemmingsplan is de inhoud van de SVIR van beperkte betekenis, vanwege het feit dat geen nieuwe ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan worden verankerd en geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en gewijzigd bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerkingtreding 1 oktober 2012), waarbij een aantal onderwerpen is toegevoegd aan het Barro.

In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken;
6. veiligheid op rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
12. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (zie paragraaf 3.2.1). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke druk. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van de betreffende projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten naleven. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden wegens strijd met het Rijksbeleid.

In het Barro zijn regels ten aanzien van radarverstoringgebieden van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Het betreft het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. In dergelijke gebieden gelden beperkingen ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Deze beperkingen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied.

Het plangebied is gelegen op circa 35 kilometer van de radarantenne. In de regels vanuit het Barro/Barro is bepaald dat in het gebied vanaf 15 tot 75 kilometer van de radarantenne de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de antenne ten opzichte van NAP vermeerderd met 65 meter. De hoogte van de antenne van vliegbasis Woensdrecht bedraagt 45,2 meter + NAP. De maximale bouwhoogte in het voornoemde gebied mag dus niet meer bedragen dan 110,2 meter + NAP. Het bestemmingsplan staat geen bouwhoogtes toe die hoger zijn dan deze maat. De hoogst toegelaten bouwhoogte binnen de planregels bedraagt 50 meter voor zendmasten en dergelijke, nadat burgemeester en wethouders gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid.

Er hoeven dus op grond van het Barro geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk

gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Per 1 januari 2011 is deze in werking getreden. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

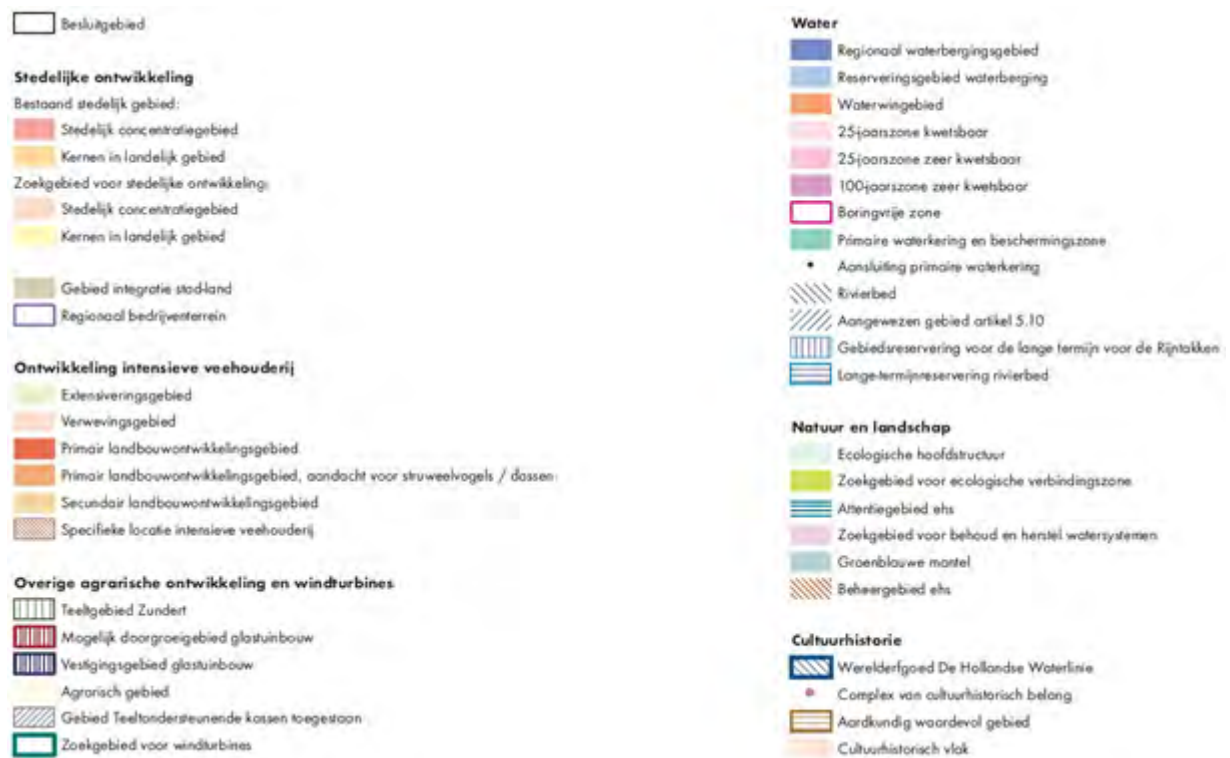
Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn de twee belangrijkste beleidslijnen.

3.3.2 Verordening ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de 'Verordening ruimte 2012' opgesteld. De Verordening ruimte 2012 is op 11 mei 2012 vastgesteld en in werking getreden op 1 juni 2012.

De Verordening ruimte 2012 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen voort uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening ruimte 2012 gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2012 zijn:

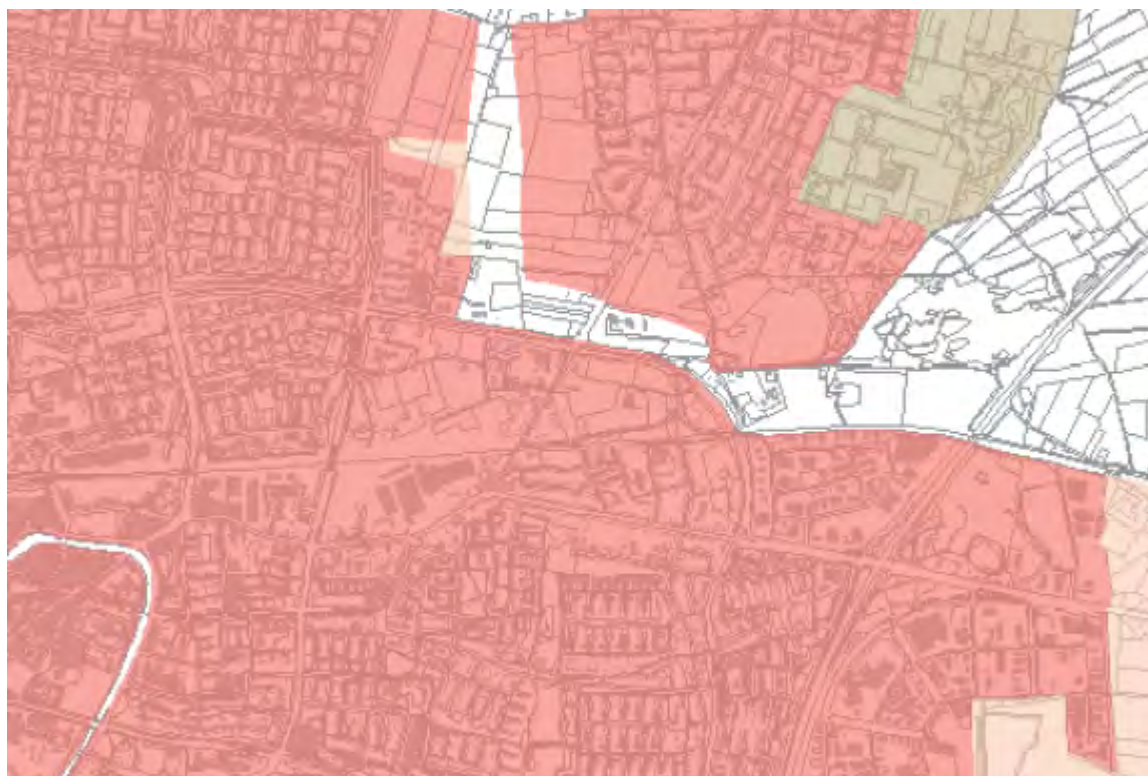
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 3.1: legenda behorende bij de kaartbladen van de Verordening ruimte 2012

Er behoren verschillende kaartbladen bij de Verordening ruimte 2012 waarop de diverse onderwerpen zijn opgenomen. Bovenstaande legenda is van toepassing op alle kaartbladen, waarvan uitsneden in de hiernavolgende paragrafen zijn opgenomen.

Stedelijke ontwikkeling



Figuur 3.2: uitsnede van de kaart stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunt van de Verordening ruimte 2012 is dat stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In principe staat het de gemeente vrij om binnen als zodanig aangewezen gebied stedelijke ontwikkelingen toe te staan, echter, er gelden wel regels voor (onder meer) nieuwbouw van woningen en voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

In bestemmingsplan 'Doornbos Oost' is geen nieuwbouw van woningen mogelijk. Er zijn geen bestaande bouwmogelijkheden waarvoor in het recente verleden bouwvergunning is verleend, die nog niet zijn benut.

Ten aanzien van bestaande bedrijven- en kantorenlocaties wordt in de Verordening ruimte 2012 een aantal regels gesteld. In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan dient een verantwoording over de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede zorgvuldig ruimtegebruik opgenomen te worden. Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen in de vorm van bedrijfswoningen, bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met de op het desbetreffende terrein gelegen bedrijvigheid. Tevens behoort op dergelijke bedrijventerreinen de vestiging van bedrijven van milieucategorie 1 en 2 op percelen kleiner dan 5.000 m² tot oneigenlijk ruimtegebruik.

Bepalend bij het bepalen van de zwaarte van het bedrijventerrein is de toegestane milieucategorie, waarbij in geval van milieucategorie 3 en hoger sprake is van middelzware en zware bedrijvigheid. In de vigerende bestemmingsplannen zijn de bedrijfsgronden bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3.2. Bij menging met lagere milieucategorieën is geen sprake van een middelzwaar dan wel zwaar bedrijventerrein. De bedrijfsgronden behoren derhalve niet tot een middelzwaar dan wel zwaar bedrijventerrein. Herstructurering is niet aan de orde. Het betreft een functioneel bedrijventerrein zonder noodzaak voor herstructurering. De regels uit de Verordening ruimte 2012 ten aanzien van oneigenlijk ruimtegebruik zijn daarmee niet van toepassing.

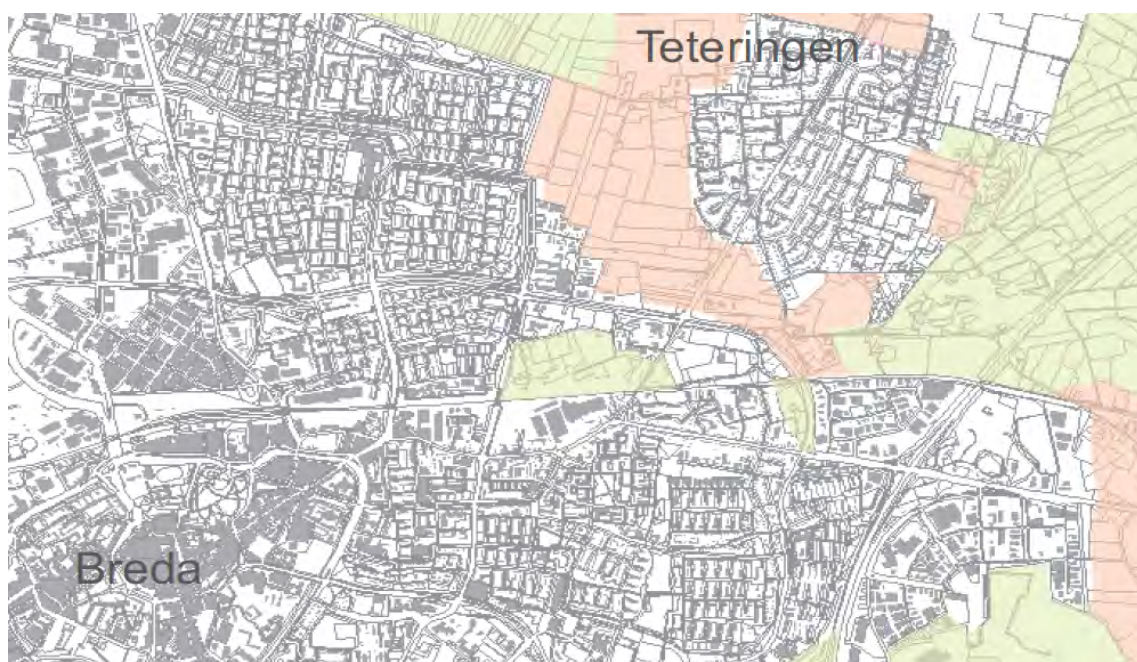
Water



Figuur 3.3: uitsnede van de kaart water

Een deel van het plangebied is aangewezen als 'reserveringsgebied voor waterberging'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een reserveringsgebied voor waterberging strekt mede tot het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Het gedeelte van het plangebied dat als zodanig is aangewezen, is echter in de huidige situatie deels onbebouwd agrarisch terrein. Daarnaast is een gedeelte ingericht als openbare weg waarlangs een aantal watergangen is gelegen. Er is derhalve geen sprake van een vermindering van het waterbergend vermogen van het gebied. De aan de gronden toegekende bestemmingsdoeleinden staan waterstaatkundige voorzieningen eveneens niet in de weg.

Ontwikkeling intensieve veehouderij



Figuur 3.4: uitsnede van de kaart intensieve veehouderij

Het zuidelijk deel van het plangebied is op de verordeningskaart aangewezen als extensiveringsgebied. Binnen een dergelijk gebied is nieuwvestiging en hervestiging van intensieve veehouderij, omschakeling naar intensieve veehouderij alsmede uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een dergelijke vorm van agrarisch gebruik ook niet mogelijk.

Overige onderwerpen

In de Verordening ruimte 2012 zijn geen gronden in het plangebied aangewezen in verband met de onderwerpen natuur en ruimte, cultuurhistorie en overige agrarische ontwikkelingen.

Conclusie

Er zijn vanuit de Verordening ruimte 2012 geen belemmeringen voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de 'Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht' vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.



Figuur 3.5: uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Breda 2020

De uitstekende internationale bereikbaarheid en transferiumkwaliteiten, de aantrekkelijkheid van de (groene, gelede, historische) stad en de vrijetijdsprogramma's voor zowel de Bredanaars als hun (zaken)gasten, maken het voor Breda mogelijk zich te manifesteren als centrum van West-Brabant, poort van Brabantstad en als stad in Europa.

De ambitie om de zichtbaarheid van de stad kwalitatief te versterken, moet vooral vorm krijgen in de A16 zone en in de ontwikkeling van VIA Breda. Het voorstel voor de stedelijke zones is intensivering van ruimtegebruik, met multimodale bereikbaarheid, meervoudig ruimtegebruik, themagerichtheid en vormen van compacte stedelijkheid. Ontwikkeling van hoogwaardige architectuur en openbare ruimtes wordt hier gestimuleerd, onder andere bij hoogbouw.

Het plangebied is gelegen in Doornbos - Moleneind, onderdeel van de spoorzone. Voor Doornbos - Moleneind geldt het nastreven van meer samenhangende woon- en werkgebieden in een groene omgeving, zoals het zogenaamde 'Digitparc'. Het dient een gebied te zijn met ruimte voor bedrijvigheid in een parkachtige setting.

De Oosterhoutseweg, gedeeltelijk gelegen in het plangebied, maakt deel uit van het voorstel voor aanleg van een HOV-route vanaf het station, via Teteringen, richting Oosterhout.

Naast de Wet ruimtelijke ordening is er een aantal (autonome) ontwikkelingen die vragen om herziening van de Structuurvisie Breda 2020. Als opmaat hiervoor is in 2010 de beleidsregel 'Koers gezet' vastgesteld (zie paragraaf 3.4.2).

In januari 2013 is gestart met de actualisatie van de structuurvisie voor Breda. Deze nieuwe structuurvisie, Structuurvisie Breda 2030, is in juni 2013 in ontwerp gepresenteerd. De nieuwe visie heeft ook betrekking op delen van het plangebied van dit bestemmingsplan. In de tekst van de ontwerp Structuurvisie is voor de Frankenthalerstraat opgenomen dat het gebied zich leent voor een mening van functies. Gezien het stadium waarin de nieuwe structuurvisie zich bevindt is in het onderhavige bestemmingsplan nog niet vooruitgelopen op de Structuurvisie Breda 2030.

3.4.2 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

Ten opzichte van de Structuurvisie Breda 2020 uit 2007 zijn de programmatische en financiële omstandigheden inmiddels drastisch gewijzigd. Dit is aanleiding geweest voor het opstellen van de nota 'Koers gezet'. In deze beleidsnota is de koers voor de stedelijke programmering in Breda tot 2020 vastgelegd en zijn kaders gesteld en locatiekeuzes gemaakt. Koers gezet is een aanpassing van het gemeentelijke beleid, waaronder de Structuurvisie Breda 2020.

In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en bedrijventerreinen) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om alle beschikbare ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke plannen wel en geen doorgang mogen vinden.

Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren is het **'regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering'** vastgesteld door het college op 23 november 2010. Hierin is onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota **'Koers gezet'** vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Voor de locatie Frankenthalerstraat is in Koers gezet opgenomen dat een gebiedsvisie wordt opgesteld. Hieraan is geen termijn gekoppeld.

Op 8 mei 2012 heeft het college de **'2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering'** vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als

privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

In het plangebied zijn ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregelingen geen extra nieuwe woningbouwontwikkelingen gepland die in dit bestemmingsplan verankerd worden. Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden toegevoegd. Nieuwbouw van woningen is uitsluitend mogelijk als vervangende nieuwbouw of daar waar reeds bouwvergunning is verleend.

3.4.3 Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020

In november 2008 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020 vastgesteld. De structuurvisie is een plan van aanpak ten behoeve van een optimale afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda. Breda wil doorgroeien, onder meer op gebied van banen. De banengroei dient met name gerealiseerd te worden in kansrijke sectoren als groothandel / logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020 over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Deze bedrijventerreinen dienen te beantwoorden aan de wensen en belangen van ondernemers, maar ook tegemoet te komen aan de maatschappelijke eisen van de tijd. Daarnaast streeft de gemeente naar voldoende draagvlak voor het bedrijventerreinenbeleid bij haar inwoners en partners in de regio.

In de structuurvisie is de doelstelling van het Bredase bedrijventerreinenbeleid geformuleerd. Deze is driedelig:

1. een kwantitatief en kwalitatief toereikende ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
2. een (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;
3. een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Ten behoeve van een samenhangend bedrijventerreinenbeleid heeft Breda de volgende strategie ontwikkeld:

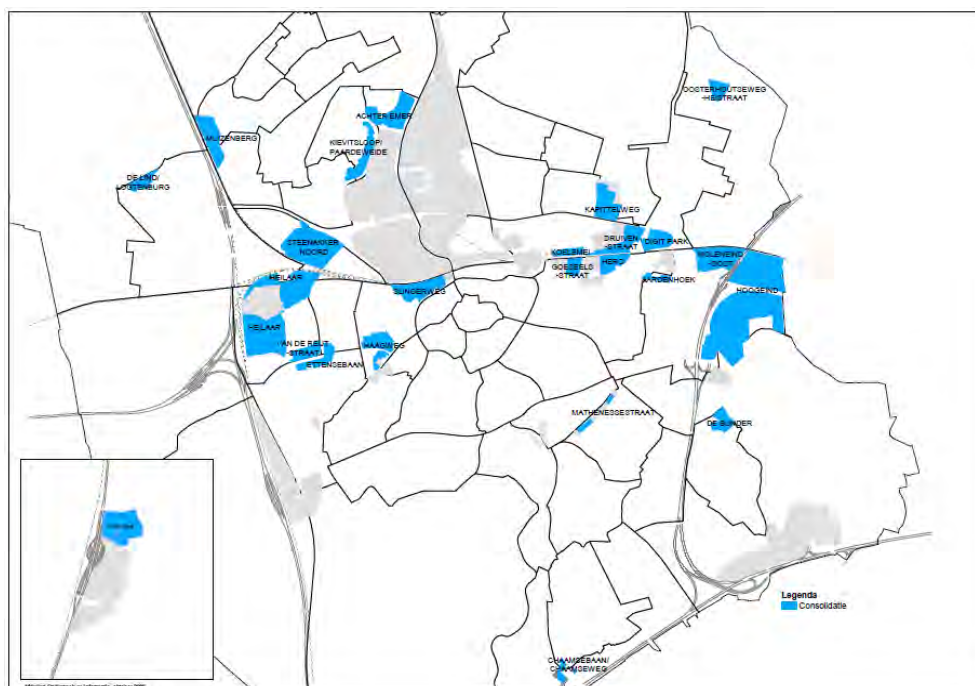
- fors inzetten op revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen;
- zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus, op maat en vraaggericht;
- inzetten op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen;
- inzetten op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden.

De conclusie is dat de omvang van het actuele aanbod in Breda uiterst krap is. Circa een kwart van de vraag zal door herstructurering en revitalisering worden geacommodeerd op bestaande bedrijventerreinen. Een deel van de vraag dient opgevangen te worden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt naar vier typen gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg. Het onderhavige plangebied valt in twee verschillende gebieden, namelijk consolidatiegebied en nieuwe uitleg.

Consolidatiegebied

Het gebied Druivenstraat is aangewezen als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'.

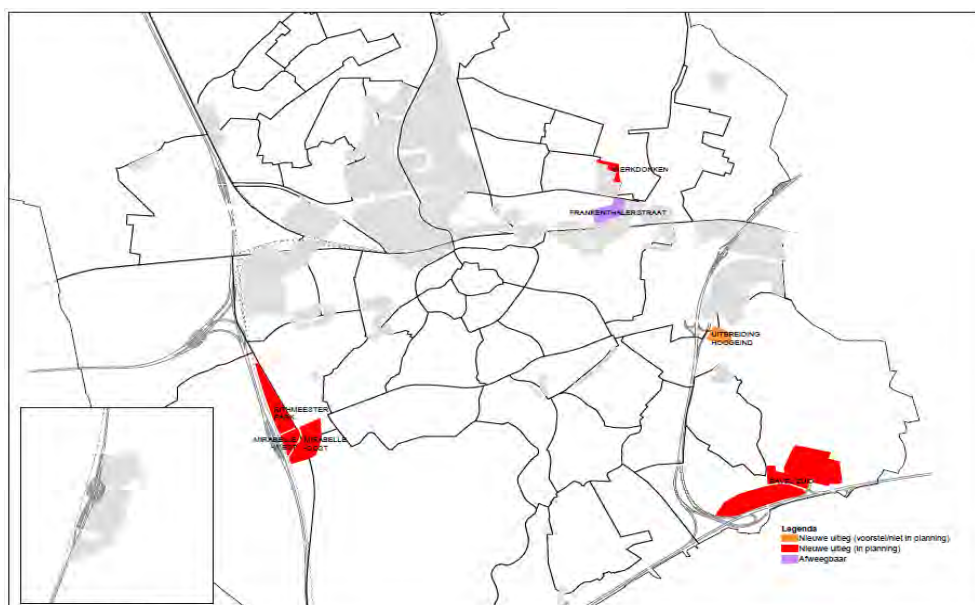
Deze (kleinschalige) terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen).



Figuur 3.6: consolidatiegebieden

Nieuwe uitleg

In deze gebieden worden bestaande functies, vaak met een agrarische bestemming, omgezet naar bedrijventerrein. Op onderstaande kaart worden deze gebieden aangegeven. In de door de Raad in 2007 vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 wordt voor het gebied "Doornbos-oost – Moleneind" een meervoudige opgave geformuleerd en wordt het gebied getypeerd als een samenhangend woon-werkgebied in een groene setting. De mogelijkheden voor transformatie worden meegenomen in de actualisatie van de integrale structuurvisie Breda 2020. Het deelgebied 'Frankenthalerstraat e.o.' biedt ruimte voor een menging van functies.



Figuur 3.7: nieuwe uitleggebieden

3.4.4 Kantorennota Breda 2020

In de Kantorennota Breda 2020 is de Bredase kantorenvoorraad opgedeeld in hoofdlijnen, in vier verschillende milieus:

- binnenstedelijk / centrum;
- uitvalswegen- / snelweglocaties;
- kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- kantoorvestigingen in woonwijken.

Het belangrijkste onderscheid in kantorenmilieus wordt gemaakt ten aanzien van bereikbaarheid, kwaliteit en marktconformiteit.

Het leegstandspercentage in de Bredase kantoren is hoger dan het landelijk gemiddelde, waarbij het grootste aanbod is te vinden op bedrijventerreinen (bevindingen 2010). De economische crisis heeft een sterke impact op de kantorenmarkt, waarbij sprake is van een afname in de vraag naar kantoorruimte. Hierdoor is het noodzakelijk geworden de plancapaciteit aan te passen aan de marktvraag om in te spelen op de verminderde behoefte aan kantoorruimte. Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema op de kantorenmarkt. Een duurzame kantorenmarkt begint met het tegengaan van leegstand, waarbij wordt gevraagd om een goede afstemming tussen vraag en aanbod, door overcapaciteit uit plannen te halen. In de bestemmingsplannen zit nog veel ruimte voor kantoren, al dan niet direct bestemd of opgenomen in gemengde bestemmingen.

Ten aanzien van kantoorontwikkelingen dient ingespeeld te worden op de verwachte marktvraag. Daaruit blijkt vooral vraag naar locaties in het centrum / stationsmilieu en naar snelweg- / radiaallocaties. Buiten deze locaties wordt gestreefd naar het opschonen van onbenutte bestemmingsplan capaciteit voor kantoorruimte. Aan het zuidelijk deel van de Druivenstraat wordt 5000 m² onbenutte bestemmingsplanruimte voor kantoren geschrapt. De bestaande kantoren in het noordoostelijk deel van het plangebied zijn wel overgenomen in het bestemmingsplan 'Doornbos Oost'.

3.4.5 Detailhandelsnota 2010-2020

Het beleid op gebied van detailhandel is opgenomen in de Detailhandelsnota 2010-2020 (actualisatie juni 2010). De hoofddoelen van dit beleid zijn 1) het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de bovenregionale aantrekkingskracht van het Bredase detailhandelsapparaat, 2) het streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op lange termijn levensvatbare, elkaar aanvullende retailgebieden (het geheel is meer dan de som der delen) en 3) het versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.

De Bredase bedrijventerreinen herbergen, naast de andere aangewezen winkelcentra buiten het stadscentrum, ook solitaire winkels, zoals bouwmarkten, keukenzaken, tuincentra en dergelijke. De hoofdlijn van het beleid is dat een verdere uitbreiding van dergelijke verspreide bewinkeling niet wordt voorgestaan, en daar waar mogelijk en gewenst wordt gestreefd naar verplaatsing naar subcentra of naar meer voor publieksgerichte voorzieningen geschikte bedrijventerreinen.

Voor bepaalde branches, soorten winkels en winkels met een bepaalde maatvoering, gelden echter uitzonderingen. Uitgangspunt hierbij is dat de effecten op de positie en ontwikkelingsmogelijkheden van de tot de hoofdstructuur behorende winkelgebieden, niet negatief mogen zijn.

In de detailhandelsnota is het bedrijventerrein in het onderhavige plangebied niet als specifieke perifere detailhandelslocatie aangewezen. Los van de subcentra en aangewezen locaties komt perifere detailhandel ook in de bestaande situatie reeds voor. Het betreft dan bijvoorbeeld detailhandel in branches die niet passen in of aan de rand van bestaande winkelcentra vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen of branches die aldaar geen geschikte plek kunnen vinden gezien de aard en schaal van de detailhandel.

De volgende branches / soorten winkels kunnen zich in principe (ook) vestigen op perifere locaties buiten de subcentra:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen (laatstgenoemde in relatie tot de verkoop van caravans en tenten);
- detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- bouwmarkten;
- tuincentra (inclusief dierbenodigdheden en -voeding);
- detailhandel in volumineuze artikelen, zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etcetera;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

Onder de woonbranche vallende zaken worden slechts toegelaten als zij niet in te passen zijn op de Woonboulevard. Voornoemde vormen van perifere detailhandel zijn uitsluitend toegestaan na goed gemotiveerde bestuurlijke besluitvorming, dus niet rechtstreeks in het bestemmingsplan.

Op locaties waar perifere detailhandel is toegestaan, is in gevallen ook detailhandel als nevenactiviteit bij een bedrijf met een andere hoofdactiviteit toegestaan. Hierbij geldt echter wel een aantal voorwaarden:

- het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit productie, groothandel en/of installatie gerelateerde of die hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel, passend binnen de in het voorgaande genoemde toegestane perifere branches;
- de detailhandel is ondergeschikt in termen van omzet en/of benutte bedrijfsruimte;
- de verkoopruimte mag maximaal 250 m² winkelvloeroppervlak omvatten.

Indien de detailhandel niet (meer) ondergeschikt is, is er sprake van een echte winkel. In dat geval gelden de uitgangspunten voor perifere detailhandel.

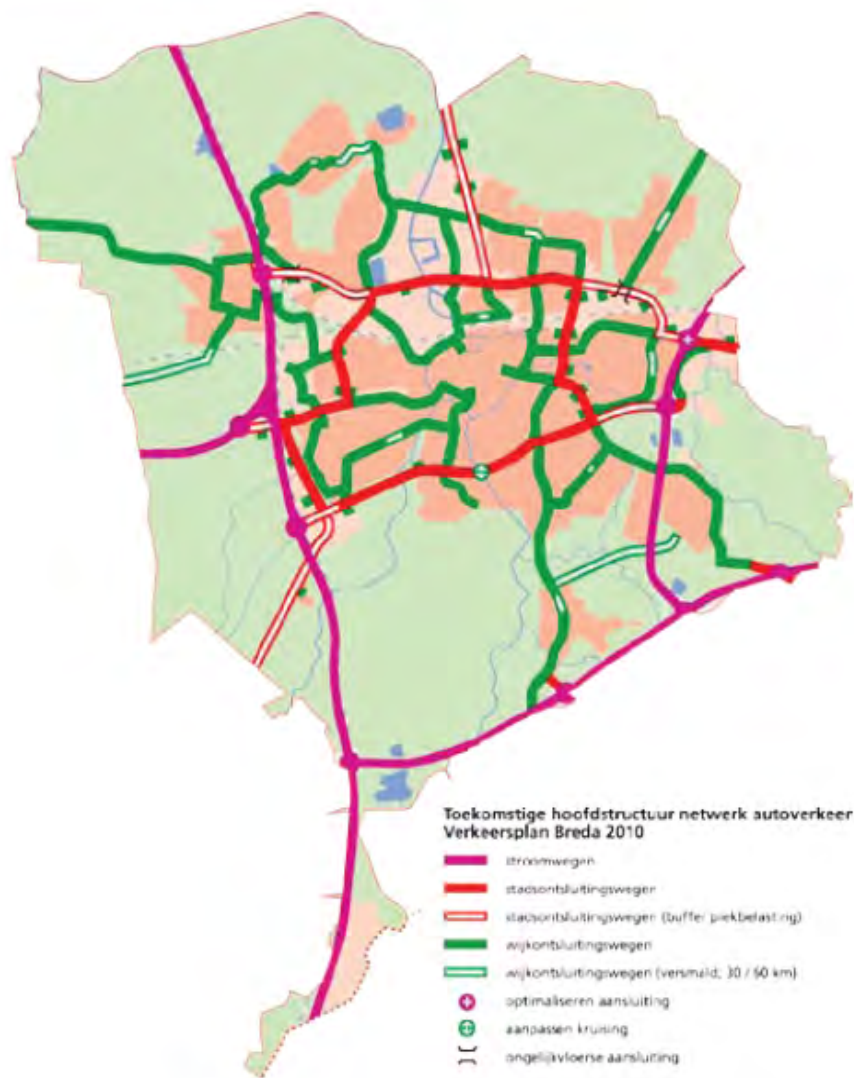
Het kan voorkomen dat het wenselijk is dat voor PDV-zaken naast het kernassortiment ook andere assortimenten worden gevoerd. Aan deze nevenassortimenten zijn echter wel beperkingen gesteld. In algemeenheid geldt dat artikelen gevoerd mogen worden die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren, waarbij ten hoogste 10% van het winkelvloeroppervlak tot een maximum van 250 m² hiervoor ingezet mag worden. Hieronder wordt tevens verstaan gelegenheidsassortiment zoals, Kerst-, Paas- en Koninginnedagartikelen, met uitzondering van kleding en schoeisel, waartoe werkkleding en -schoeisel niet behoren. In geval van een tuincentrum wordt voor de kerstshow geen maximum omvang gehanteerd.

3.4.6 Verkeersplan

In 2003 is het Verkeersplan Breda vastgesteld. Belangrijk onderdeel van dit plan is een aantal kaarten met hoofdstructuren. In dit bestemmingsplan zijn vooral de hoofdstructuren voor openbaar vervoer, fiets- en autoverkeer relevant.

Voor dit bestemmingsplan is voor wat betreft de autostructuur het volgende van belang:

1. de Oosterhoutseweg zuid is in het verkeersplan benoemd als verblijfsgebied. Dit wordt fysiek onder andere bereikt door het afsluiten van de spoorwegovergang richting de Tilburgseweg voor autoverkeer. De weg wordt alleen gebruikt voor fietsverkeer, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en bestemmingsverkeer voor onder andere bewoners.
2. de Kapittelweg (stadsontsluitingsweg) is een belangrijke weg in het verkeerssysteem van de stad. Aangezien de HOV en het fietspad deze weg ongelijkvloers kruisen, doet zich geen conflict voor voor de verschillende functies.



Figuur 3.8: Verkeersplan kaart hoofdstructuur autoverkeer

3.4.7 Fietsnota

In 2007 heeft de gemeenteraad de fietsnota 'Fietsen, net zo makkelijk' vastgesteld. In deze nota staat hoe het fietsnetwerk er in 2015 moet uitzien. Onderdeel van dit fietsnetwerk is een hoofdfietsroute langs de HOV-baan. Op deze manier wordt er een snelle en veilige verbinding gecreëerd tussen Teteringen en Breda.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' is het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Die kwaliteiten zijn onder andere gelegen in de gunstige ligging ten opzichte van de verkeerswegen. Deze kwaliteiten moeten gekoesterd worden en worden waar mogelijk in dit bestemmingsplan verankerd.

4.2 Beheer / beperkte ontwikkelingen

Om de toekomstbestendigheid van het gebied te garanderen, is het van belang dat de bestaande vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid op het huidige niveau in stand blijft. Het bedrijventerrein heeft een gunstige ligging ten opzichte van het wegennet, waarmee een goede bereikbaarheid is gegarandeerd. Er worden in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, bestaande onbenutte bouwmogelijkheden blijven gehandhaafd. Met name aan de zuidzijde van het terrein is nog voldoende ontwikkelmogelijkheid voor bedrijventerrein. Voor het overige deel van het plangebied wordt ingezet op behoud van de bestaande functies (agrarisch, kantoren, bedrijvigheid, maatschappelijk en wonen).

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' is het behoud van de bestaande kwaliteit van het plangebied. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande vigerende situatie.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

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

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

Door het (industriële) verleden van Breda, kunnen er lokaal in meer of mindere mate verontreinigingen aanwezig zijn. De gemeente Breda heeft de betreffende locaties geïnventariseerd en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die zijn of worden uitgevoerd bij bijvoorbeeld bouw, aan- en verkoop van grond en grondverzet. Al deze zaken zijn bij de gemeente beschikbaar in bodeminformatiesystemen. Deze informatie is te raadplegen via de website van Breda, www.Breda.nl. Locaties met daarop een zogeheten wettelijke beoordeling (beschikking) zijn bovendien kadastraal geregistreerd.

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium is nu of er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. Er is gaandeweg sprake van een omslag van saneren naar beheren en alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' moeten in meer of mindere mate aangepakt worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de gewenste functie.

Steeds meer ontstaat het inzicht dat naast de hierboven genoemde (milieukundige) bodemkwaliteit ook andere aspecten van de ondergrond van belang zijn. Denk aan Koude- Warmte Opslag (KWO) in de ondergrond, de ondergrond als bergruimte voor water, kabels en leidingen en archeologisch waardevolle gegevens. Er is dan ook aandacht vereist voor:

1. Grondwateronttrekkingen;
2. Plaatsing Koude- Warmte Opslag;
3. Archeologische waarden.

Binnen het plangebied Doornbos-Oost zijn al tal van locaties onderzocht. Conclusie daarvan is dat er in een aantal gevallen weliswaar sprake is van verontreiniging maar dat dit geen urgente situaties zijn. In geval van voorgenomen bouwactiviteiten zal altijd weer moeten worden gezien of bodemonderzoek moet worden uitgevoerd en wat met de resultaten daarvan moet worden gedaan.

5.3 Water

Europees en rijksbeleid

Bij het bestemmen van gronden dient voor water rekening te worden gehouden met wet- en regelgeving op verschillende niveaus. Op Europees niveau gaat het om de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn overstromingsrisico's en Natura 2000. Op nationaal niveau zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de nationale Structuurvisie buisleidingen, het nationaal Waterplan en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van belang. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Provincies en gemeenten dragen zorg voor een integrale afweging van de ruimtebehoefte en leggen deze vast in provinciale beleids- en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

De richtlijnen, visies en plannen zijn door de provincie Noord-Brabant op provinciaal niveau direct of via de Verordening ruimte 2012, Verordening water en Provinciaal milieuplan doorvertaald naar beschermde gebieden waterhuishouding en het regionale Waterplan. Het regionale Waterplan is door Waterschap Brabantse Delta geconcretiseerd in een Waterbeheerplan. Het regionale Waterplan verlangt een strikt beschermingsbeleid van de waterschappen. Waterschap Brabantse Delta hanteert hiervoor de Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur alsmede de Keur waterschap Brabantse Delta. Hierin wordt onderscheid gemaakt in volledig Beschermde gebieden (en Attentiezones) en beperkt Beschermde gebieden. De Structuurvisie Breda, het Waterplan, het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en het Hemelwater- en grondwaterbeleid vormen het beleidskader water op gemeentelijk niveau.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie spitst zich voor water toe op bescherming van het diepe grondwater en het beschermen van ecologisch waardevolle gebieden. De bevoegdheden met betrekking tot bescherming van het oppervlaktewater en ondiepe grondwater zijn overgedragen aan het waterschap. Het beheer van het ondiepe grondwater binnen de stadsgrenzen is in de praktijk een zaak voor de gemeente. De doelstellingen die de provincie Noord-Brabant wil bereiken zijn op hoofdlijnen opgenomen in het regionaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft'. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, vastgesteld voor de periode tot en met 2015.

Op provinciaal niveau zijn de Verordening ruimte 2012, de Verordening water en het Provinciaal milieuplan van belang.

De Verordening ruimte 2012 bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Met betrekking tot water en groen gaat het om regels met betrekking tot:

- ecologische hoofdstructuur/groen blauwe mantel
- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.
- hoogwaterbescherming.

In de Verordening water zijn regels opgenomen voor het waterbeheer door de waterschappen.

Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. De waterschappen moeten ervoor zorgen dat de keringen en de capaciteit van het watersysteem hieraan voldoen. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. In de Verordening ruimte 2012 is een gedeelte van het plangebied aangewezen als regionaal waterbergingsgebied. De aan deze gronden toegekende (agrarische) bestemming staat het waterbergend vermogen van de gronden niet in de weg.

Regionaal beleid

Op regionaal niveau is het Waterbeheerplan van waterschap Brabantse Delta van kracht. Het beleid van waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van directe niet gebufferde en ongezuiverde lozingen op het oppervlaktewater. Waterschap Brabantse Delta stelt op basis van onder andere de Keur waterschap Brabantse Delta, de Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur alsmede de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden eisen aan onder andere het lozen, onttrekken, aan- en afvoeren van water van en naar oppervlaktewaterlichamen. Bij uitbreiding van het verhard oppervlak wordt onder andere voorgeschreven dat er retentie aangelegd moet worden, van waaruit gedoseerd geloosd moet worden, dit om grote afvoergolven te voorkomen. De Keur en de beleidsregels zijn onder meer te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

In het Waterbeheerplan van waterschap Brabantse Delta wordt aangegeven dat het Watertoetsbeleid binnen de planperiode wordt aangepast op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het Waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel). Het waterbeheerplan geeft aan dat waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten worden in de bestemmingsplannen van gemeenten. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel- en fietspaden te willen vergroten.

Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater afgevoerd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlopende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Gemeentelijk beleid

Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde Hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt. Het Hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (duurzaamheidseis). Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen (veiligheidseis). Grondwater mag niet leiden tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik.

Voor de verwerking van overtollig grondwater hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde: verhogen waar het kan, bouwkundige aanpassingen waar mogelijk en als laatste afvoeren waar nodig. In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

Kenmerken van het plangebied

In het plangebied zijn geen relevante gebieden met waterfuncties zoals beschermde gebieden waterhuishouding, waterkeringen of afvalwatertransportleidingen gelegen. Het huidige oppervlaktewater wordt enkel gevormd door sloten langs wegen.

Gezien de klimaatontwikkeling en het verdichten van de stad is het noodzakelijk het watersysteem robuuster te maken. Voor een verbetering van het Bredase watersysteem wordt onder meer gestreefd naar een noord-zuidverbinding tussen de Molenleij in Brabantpark en het oppervlaktewater in de Hoge Vucht / Waterakkers. De bestaande structuur in Doornbos-Oost leent zich hier perfect voor. De bestaande verbinding mag dus niet gedempt worden. De verdere invulling van de verbinding is afhankelijk van de ontwikkelingen van de gebieden ten noorden en ten zuiden van het spoor. Op dit moment lijken binnen het plangebied Doornbos-Oost twee noord-zuidlijnen zeer geschikt voor de waterverbinding. Het gaat hierbij om de Frankenthalerstraat en de Druivenstraat. Onder de Nieuwe Kadijk ligt nabij de Druivenstraat reeds een grote buis (op onderstaande overzichtskaart aangeduid met 1) richting Waterakkers. Verder heeft de gemeente grond verworven (2) voor deze waterverbinding. Op onderstaande overzichtskaart is in groen het bestaande, te handhaven watersysteem weergegeven. In blauw zijn de gewenste, toekomstige verbindingen weergegeven.



Figuur 5.1: Overzichtskaat bestaende (oranje) en gewenste (blauw) structuur

Het huidige rioleringssysteem bestaat uit overwegend een gemengd rioolsysteem voor de woningen aan de Frankenthalerstraat 4 t/m 16 en een drukrioolsysteem waarbij pompjes het afvalwater verpompen. Het afvalwater wordt via deze systemen getransporteerd naar de rioolwaterzuivering Nieuwveer. Alle hemelwater wordt, ook in de toekomst, opgevangen en geïnfiltreerd in de sloten. Bij hevige of langdurige neerslag wordt het overtollige regenwater geloosd via de duiker onder de Nieuwe Kadijk.

Door ontwikkeling in het plangebied zal het verhard oppervlak toenemen. De aard van de (toekomstige) bebouwing is van dien aard dat de kwaliteit van het afstromende regenwater goed is. Door de uitbreiding zal de belasting op de RWZI toenemen. Ook de kwantitatieve en kwalitatieve belasting van het oppervlaktewater zal toenemen.

Water in het plangebied

Met de aanleg van eventuele nieuwe oppervlaktewaterlichamen of het wijzigen van bestaande oppervlaktewaterlichamen worden veranderingen aangebracht in het bestaande oppervlaktewatersysteem die lokaal of bovenlokaal gevolgen kunnen hebben. Zo kan bijvoorbeeld de afwatering wijzigen, de bergingscapaciteit van het watersysteem veranderen en kan een ingreep gevolgen hebben voor de verdroging van een gebied. Dit geldt met name voor de cumulatieve effecten van vele wijzigingen van het watersysteem.

De volgende situaties zijn volgens de Keur onder andere vergunningplichtig:

- Iedere vorm van water lozen, onttrekken, aan- en afvoeren van water van en naar het oppervlaktewater in beschermde gebieden;
- Het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater afkomstig van een toename van verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m²;
- Dempen en graven van oppervlaktewater.

Bij de aanleg, verbinding, vervanging, verplaatsing of demping van waterlopen wordt door het waterschap onder andere getoetst op de waarborging van water aan- en afvoer en de bergingscapaciteit van het nieuwe oppervlaktewaterlichaam.

Op werken die de waterhuishouding van de watervoerende watergangen beïnvloeden, is de omgevingsvergunning en de Keur van waterschap Brabantse Delta van toepassing.

5.4 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen worden over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren in de stad, bijvoorbeeld vogels, wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

De doelstelling voor 2015 in de Milieuvisie betreffende groen luidt: "Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen."

Huidige ecologische kwaliteit

De huidige ecologische waarden bevinden zich vooral langs de randen van het plangebied in de vorm van struweel en berm. De Oosterhoutseweg is aan beide zijden voorzien van oude eikenbomen, die vooral van belang zijn voor vleermuizen om te foerageren en als vliegroute. In het noordoosten van het plangebied is aan de noordoostzijde een vijver aanwezig die van belang is voor enkel (algemenere) amfibieën.

Ook de voormalige volkstuintjes zijn erg aan het verruigen waardoor struweel is ontstaan die uitermate geschikt leefgebied vormen voor diverse vogelsoorten.

Ruimtelijk beleid

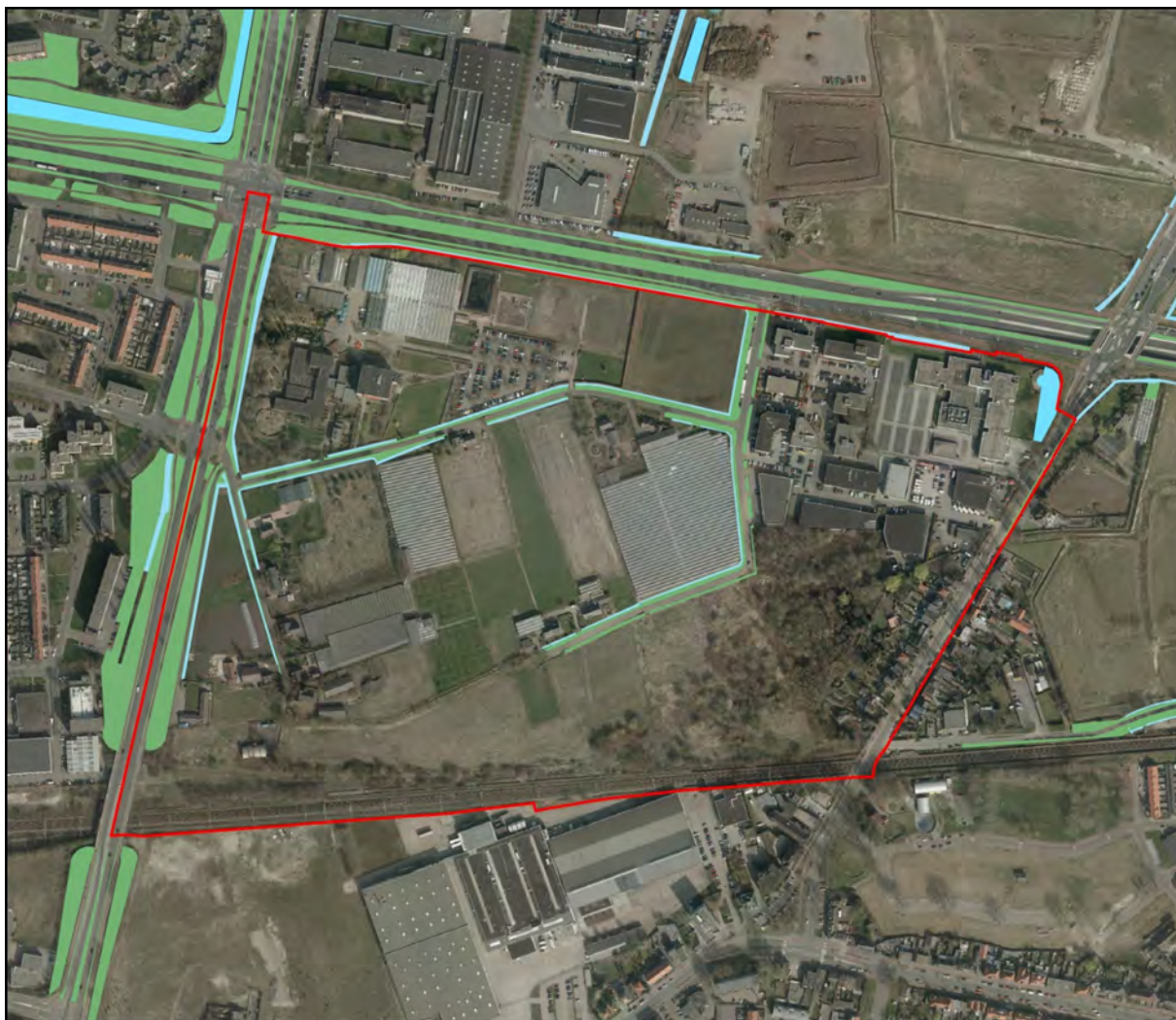
De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking, schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd.

Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het Rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". Aansluitend heeft de Provincie de EHS vastgelegd in de Verordening Ruimte 2012 (zie hoofdstuk 3.3.2). De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.

Een onderdeel van de EHS zijn de ecologische verbindingzones (EVZ). Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten (gaan) verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeven geen aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen zijn. De afstand tussen deze zogeheten stapstenen is afhankelijk van de soort(en) waarvoor de ecologische verbindingzone is bedoeld. De Provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingzone een breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingzones in de stad wordt een breedte van 50 meter aangehouden vanwege de grote menselijke invloed. In de praktijk moet worden gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2,5 hectare per strekkende kilometer.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als EHS of EVZ.

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



Figuur 5.2: Gemeentelijke ecologische groenstructuur

Vooraf de groenstroken langs de Kapittelweg en de Nieuwe Kadijk zijn belangrijk en worden ecologisch beheerd. Ook hier geldt dat bij een eventuele ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de mogelijke effecten op de gemeentelijke groenstructuur.

Natuurbeschermingswet

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder meer zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied ligt op circa 5,5 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

Flora-en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn, beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten, dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet (kunnen) nemen van compenserende maatregelen.

Per ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Het betreft hier echter een consoliderend bestemmingsplan waardoor er geen negatieve effecten op beschermde soorten zijn.

5.5 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven beïnvloedt de kwaliteit van de leefomgeving. Bedrijven kunnen geur-, stof- en geluidhinder veroorzaken en daarnaast gevaar voor de omgeving opleveren.

Voorkomen moet daarom worden dat bedrijven de omgeving negatief beïnvloeden, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

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

De invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), is in een lijst met bedrijfsactiviteiten per milieuaspect een richtafstand opgenomen. De richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van deze afstanden. Deze afstanden zijn daarom indicatief. Op basis van het milieuaspect met de grootste richtafstand (geur, stof, geluid of gevaar) zijn de bedrijven in categorieën van 1 tot en met 6 ingedeeld. Categorie 1 is weinig belastend en categorie 6 is het zwaarst belastend. De maximale categorie die middels het bestemmingsplangebied 'Doornbos Oost' wordt toegelaten, is categorie 3.2. Welk categorie bedrijf zich kan gaan vestigen op gronden met de bestemming Bedrijventerrein is uiteindelijk ook afhankelijk van de afstand tot de dichtsbijzijnde gevoelige objecten (woningen).

5.6 Geluid

Geluid is één van de factoren die de woon- en leefkwaliteit in belangrijke mate bepaalt en die van belang is voor onze gezondheid. Voor het plangebied Doornbos-Linie zijn in principe vanwege de aanwezigheid van diverse gezoneerde wegen en de spoorlijn Breda – Tilburg zowel wegverkeers- als spoorweglawaai relevant. Het geluid van de bedrijven in Doornbos Oost valt onder de voorgaande paragraaf Bedrijven.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai en spoorlawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh). Daarnaast is door de gemeente Breda het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Het geluid van bedrijven valt onder de Wet milieubeheer (Wm).

Voor wegverkeers- en spoorweglawaai zijn middels de Wgh zogenaamde geluidzones vastgesteld. Dat zijn gebieden van een bepaalde breedte aan weerszijden van een weg of spoorlijn waarbinnen wettelijk verplicht onderzoek moet worden gedaan naar het geluid van deze bronnen. Voor 30 km/uur gebieden gelden geen geluidzones conform de Wgh. Toetsing aan de Wgh is enkel vereist bij nieuwe ontwikkelingen van geluidsbronnen (weg, spoorweg en/of industrieterrein) en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. Bedrijven en kantoren zijn niet geluidgevoelig volgens de Wgh. Middels toetsing aan de Wgh dient aangetoond te worden dat er een verantwoorde geluidssituatie gerealiseerd kan worden.

Indien nieuwe ontwikkelingen buiten deze geluidzones plaats vinden of als er geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen zijn geprojecteerd, is er geen toetsing aan de Wet geluidhinder vereist. Dat laatste is hier het geval, omdat het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' consoliderend van aard is en er geen nieuwe geluidsbronnen en/of geluidsgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt.

In het kader van het bestemmingsplan voor de nieuw aan te leggen HOV-busbaan langs het spoor richting station en over de Oosterhoutseweg is al geluidsonderzoek verricht. Deze HOV-busbaan levert voor het plangebied Doornbos Oost geen belemmeringen op. Het bestaande verkeer op de Oosterhoutseweg wordt drastisch gereduceerd door het afsluiten van de spoorwegovergang voor autoverkeer en er wordt een 30 km/uur regime ingesteld. Daardoor daalt de geluidsbelasting ten opzichte van de geluidsbelasting in de voorgaande situatie waarbij sprake was van doorgaand autoverkeer over de spoorwegovergang.

5.7 Luchtkwaliteit

Diverse industriële activiteiten en het wegverkeer brengen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van fijn stof en stikstofdioxide de wettelijk toegestane grenswaarden overschrijden. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

"De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar."

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM_{10})), lood, koolmonoxide en benzeen. Meest relevant zijn echter stikstofoxide en fijn stof. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand gehouden moet worden.

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

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Enkele bedrijfsterreinen zijn al in de vigerende bestemmingsplannen als zodanig bestemd, maar nog niet daadwerkelijk gerealiseerd. Er zijn geen bestaande knelpunten in het plangebied aanwezig met betrekking tot stikstofoxide en fijn stof.

Ten overvloede is nog bepaald of het daadwerkelijk gaan realiseren van de reeds in de vigerende bestemmingsplannen bestemde bedrijfsterreinen voldoet aan het criterium van een toename van de verontreiniging in niet betekenende mate. Er wordt aan het criterium voor "niet in betekenende mate" voldaan, de extra uitstoot van stikstofoxide en fijn stof blijft onder de $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ofwel 3%.

Op basis van artikel 5.16 lid 1 sub b Wet milieubeheer staat de luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

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

Regelgeving

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

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

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

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

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

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

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

Het invloedsgebied is gelegen aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Ook bestaande situaties moeten beoordeeld worden in geval er sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit. Dit laatste is hier het geval, omdat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor Doornbos Oost. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

In figuur 5.3 is het invloedsgebied weergegeven van het LPG tankstation aan de Kapittelweg, dat zich deels over het plangebied uitstrekt. Het invloedsgebied van de spoorlijn Breda - Tilburg strekt zich tot ver over het gehele plangebied uit en is daarom niet ingetekend. De hogedruk aardgasleiding (Z-520-01) van de Gasunie (rode stippellijn) die grotendeels langs het spoor ligt, is inmiddels buiten werking gesteld en plaatselijk verwijderd. Er is daarom geen veiligheidsrisico meer verbonden aan deze leiding.

Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er geen beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 5.3: Risicocontouren en - bronnen binnen het plangebied

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

Tankstation BP Doornbos, Kapittelweg 5

Dit LPG-tankstation is net buiten het plangebied gelegen. De veiligheidscontouren liggen (deels) wel in het plangebied.

Binnen de PR-contouren (welke gelden voor de bestaande situatie) zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig dan wel geprojecteerd.

Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord is 150 meter vanaf het LPG-reservoir en het LPG-vulpunt. Deze invloedsgebieden liggen deels over het plangebied.

In januari 2013 is door Arcadis een groepsrisico-berekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt.

Indien binnen het invloedsgebied een nieuwe ontwikkeling wordt gepland, dient het groepsrisico opnieuw te worden bepaald en verantwoord.

Er bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame personen in het invloedsgebied. De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

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

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

In december 2012 is het ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes gepubliceerd. Dit besluit zal naar verwachting in 2013 definitief worden en de nota Rnvgs vervangen.

Spoor

Langs het plangebied loopt het spoortraject Breda - Tilburg, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In juli 2010 is het Basisnet spoor vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplafond vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet spoor zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden zoveel mogelijk wordt gegarandeerd. Voor het wettelijk vastleggen van het Basisnet spoor zal dus het Besluit externe veiligheid transportroutes, naar verwachting in 2013, in werking treden.

Bij de berekeningen van het Basisnet spoor is uitgegaan van:

- Meer gebruik van de Betuweroute. In het routenetwerk van het Basisnet wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de Betuweroute, maar het goederenvervoer tussen Rotterdam en Sittard-Geleen (chemische fabrieken Chemelot) blijven lopen via de 'Brabantroute' (Breda, Tilburg, Eindhoven en Venlo).
- Het veilig samenstellen van treinen met brandbare gassen. Wagons met brandbaar gas zullen zoveel mogelijk gescheiden worden vervoerd van wagons met zeer brandbare vloeistof om een explosie (zogeheten BLEVE) te voorkomen.
- Infrastructurele maatregelen, onder meer extra beveiligde seinen. Door middel van Automatische Trein Beveiliging verbeterde versie (ATBvv) kan automatisch worden ingegrepen als een trein door een rood sein rijdt, om ongelukken te voorkomen. Daarnaast wordt apparatuur geplaatst die het warmlopen van assen van treinen signaleert.

Het Basisnet spoor is bovendien gebaseerd op:

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

Aangezien het een consoliderend bestemmingsplan betreft is in dit plan geanticipeerd op het Basisnet spoor (ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes).

Er is sprake van drie gebieden, waarmee rekening moet worden gehouden:

1. Veiligheidsgebied;
2. Plasbrandaandachtsgebied;
3. Groepsrisicogebied.

1. Veiligheidsgebied

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

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

2. Plasbrandaandachtsgebied

Langs spoorlijnen, zoals het spoor Breda - Tilburg, waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, liggen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij deze wagons omvallen en er brand ontstaat.

Een PAG heeft een zone van 30 meter aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zone gelden, via het Bouwbesluit, bij nieuwbouw of verbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, aanvullende bouwvoorschriften.

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, waarbij binnen de genoemde 30 meter geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd.

3. Groepsrisicogebied

Het invloedsgebied voor het groepsrisico (het gebied waarin de aanwezige personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico) bedraagt ruim 3 kilometer en overlapt dus het gehele plangebied van bestemmingsplan Doornbos Oost. Voor de berekening van het groepsrisico is het echter niet noodzakelijk om alle aanwezige personen in het gebied ter breedte van 3.000 meter mee te nemen. Slechts de aanwezigen binnen een afstand van 200 meter van het hart van de spoorbundel hebben invloed op de waarde voor het groepsrisico. Indien een ontwikkeling plaatsvindt binnen deze afstand van 200 meter, dient daadwerkelijk gerekend te gaan worden voor verantwoording van het groepsrisico. Voor ontwikkelingen daarbuiten kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is daarom de zone van 200 meter opgenomen als 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - gr contour', waarbinnen de verplichting voor berekening van het groepsrisico geldt in geval van het verantwoorden van ontwikkelingen.

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

Weg

In en rond het plangebied zijn door de gemeente Breda geen routes gevaarlijke stoffen aangewezen en vastgesteld. Voor het vervoer van LPG over andere wegen zoals het geval is voor de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Kapittelweg moet aan de brandweer, per transport, een ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Het aspect Externe veiligheid is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost'.

5.9 Duurzaamheid

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

"In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte."

In een consoliderend bestemmingsplan als 'Doornbos Oost' richt duurzaamheid zich vooral op het mogelijk maken van functies die een tijdelijke energieproductie mogelijk maken. Zo kunnen op braakliggende terreinen, tot het moment dat deze vrij komen voor andere functies, bijvoorbeeld zonnepanelen worden geplaatst. Hiervoor dient echter bestuurlijk akkoord te zijn, alvorens de plaatsing van zonnepanelen planologisch juridisch mogelijk gemaakt kan worden.

5.10 Straalpad

Over het plangebied loopt een straalpad van Breda naar Oosterhout, met een breedte van 200 meter. In deze zone mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan 42 meter ten opzichte van N.A.P.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

6.2.1 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

6.2.2 Indeling

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een afwijkings- dan wel een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkel ontwikkelingen mogelijk zijn die reeds planologisch toegestaan waren.

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Agrarisch (artikel 3)

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gronden die agrarisch gebruikt worden. Overeenkomstig de oude bestemming en/of het huidige gebruik is een agrarische bestemming toegekend aan deze gronden.

De bestemming 'Agrarisch' biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarisch gebruik. De vestiging van intensieve veehouderijen in dit gebied is expliciet uitgesloten. De gronden mogen worden aangewend voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, met uitzondering van intensieve veehouderijen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van het agrarische bedrijf. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels.

Bedrijf (artikel 4)

De grotere nutsinstallaties die niet vergunningvrij zijn, zijn bestemd als 'Bedrijf' met een aanduiding 'nutsvoorziening'. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer' enzovoort mogelijk gemaakt. Voor het overige zijn er geen solitaire bedrijven binnen het plangebied gelegen.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (onder meer bouwhoogte) zijn op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Bedrijventerrein (artikel 5)

Een flink deel van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein, met name aansluitend aan de Druivenstraat. De bestemming op deze gronden is gericht op continuering van het bestaande gebruik of de bestaande planologische mogelijkheden. De algemeen toelaatbare milieucategorie via de Staat van bedrijfsactiviteiten is categorie 1 tot en met 3 binnen het gehele bestemmingsvlak. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die qua aard en uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane milieucategorieën. Zelfstandige detailhandel is uitgesloten, met uitzondering van een enkele perifere detailhandelsvestiging in abc-goederen (auto's, boten, caravans), deze is middels de aanduiding 'detailhandel volumineus' toegestaan.

Gemengd (artikel 6)

In het noordoostelijke deel van het plangebied is een aantal kantoorvestigingen gelegen. Aan deze gronden is de bestemming 'Gemengd' toegekend, waarin kantoren rechtstreeks zijn toegestaan. Conform de vigerende bestemmingsplanregeling zijn deze gronden, naast voor kantoren, tevens bestemd voor bedrijfsdoeleinden in milieucategorie 1 en 2. In één van de kantoorgebouwen is een kinderdagverblijf gevestigd. Aan het betreffende gebouw is binnen de kantoorbestemming tevens de aanduiding 'maatschappelijk' gegeven teneinde dit kinderdagverblijf planologisch toe te staan.

De gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Verder zijn er regels opgenomen waarmee de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage wordt geregeld.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen, zoals voet- en fietspaden, toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm

van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Maatschappelijk (artikel 8)

Het opleidingsinstituut van ROC West Brabant valt onder de noemer maatschappelijk. Hieraan is derhalve ook de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Ook de scouting aan de Frankenthalerstraat betreft een maatschappelijke voorziening, waaraan deze bestemming is toegekend. De bebouwing binnen 'Maatschappelijk' dient te worden opgericht binnen het bouwvlak zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen.

Verkeer (artikel 9)

De openbare wegen in het plangebied zijn bestemd als verkeer. In het plangebied is aan de Druivenstraat een cluster met garageboxen aanwezig. Deze zijn bestemd als 'Verkeer' met een aanduiding 'garagebox', waarbij specifieke bouwregels voor garageboxen van toepassing zijn.

Het gedeelte van de Oosterhoutseweg dat is gelegen binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het tracé voor de HOV-verbinding van het centraal station in Breda naar Oosterhout. Het gebruik van de weg ten behoeve van deze verbinding is rechtstreeks mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

Water (artikel 10)

De bestaande watergangen in het plangebied die gehandhaafd blijven en de leggerwatergangen van het waterschap, worden als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 11)

In het oostelijk deel van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig in de vorm van lintbebouwing. Het merendeel van deze woningen is vrijstaand, maar er zijn ook enkele geschakelde en rijtjeswoningen aanwezig. De woningen hebben allen een woonbestemming, waarbij in de regels een onderscheid wordt gemaakt naar bouwmogelijkheden per woningtypologie. Binnen de woonbestemming zijn de woningen, bijbehorende tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen.

Naast de woonfunctie zijn voor alle woningen mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in het hoofdgebouw. In de begripsbepalingen van de planregels is aangegeven wat hieronder wordt verstaan en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder wordt verstaan.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Binnen de bestemming 'Wonen' is in overeenstemming met het beleid uit de nota 'Koers gezet' woningvermeerdering niet toegestaan. De regels zijn verder gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

Waarde - Archeologie (artikel 12)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan. Indien een

ingreep dieper gaat dan 0,30 meter beneden maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer, is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen.

De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden noodzakelijk.

Algemene aanduidingsregels (artikel 15)

Aan weerszijden van het spoor is een invloedsgebied voor het groepsrisico gelegen als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Dit invloedsgebied heeft een totale breedte van circa 3 kilometer, echter de aanwezigheid van personen in een zone van 200 meter rondom het spoor is van belang voor de berekening van het groepsrisico. Er is daarom aan deze zone van 200 meter een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen spoor - gr contour' toegekend, waarbinnen bij ontwikkelingen de verplichting wordt gesteld voor het berekenen van het groepsrisico.

Over een klein deel van het plangebied, ter plaatse van de noordwestelijke hoek, is een straalpad gelegen, welke is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'. De hoogteligging van dit straalpad ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP) is vastgelegd in de planregels, waarbij bouwbeperkingen zijn opgenomen ten behoeve van bescherming van de belangen van het straalpad.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zeker stellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing grondexploitiewet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² brutovloeroppervlak bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.3 Financiële haalbaarheid

Conserverend karakter

Het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan nieuwe ontwikkelingen welke niet reeds binnen de eerder geldende planologische regelingen ter plaatse waren opgenomen. Op grond van onderhavig bestemmingsplan is derhalve een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het concept ontwerp bestemmingsplan is opgestuurd naar:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
2. Waterschap Brabantse Delta,
3. Kamer van Koophandel,
4. Brabant Water,
5. Brabantse Milieufederatie,
6. Brandweer Midden- en West-Brabant,
7. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout, de gemeente Made, de gemeente Gilze-Rijen, de gemeente Etten-Leur, de gemeente Alphen-Chaam en de gemeente Zundert,
8. Enexis B.V.
9. KPN,
10. Ministerie van Defensie,
11. N.V. Nederlandse Gasunie,
12. NS Stations,
13. Prorail, regio Zuid,
14. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,
15. Rijkswaterstaat Noord-Brabant,
16. Staatsbosbeheer, regio Zuid,
17. Tennet,
18. Ziggo,
19. ZLTO afdeling Breda.

De reacties van deze instanties worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Op het concept ontwerp bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout, de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en door het Waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie ingediend:

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout heeft per mail van 3 april 2013 aangegeven dat het toegezonden bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen;
2. Gedeputeerde Staten geven in hun schrijven d.d. 18 maart 2013 aan dat het toegezonden bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen;
3. Het Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief d.d. 9 april 2013 een positief wateradvies uitgebracht, onder voorwaarde van verwerking van een aantal opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan. Het betreft enkele opmerkingen van redactionele aard, zoals het vermelden van de juiste benaming van een aantal beleidsstukken, een nadere verduidelijking van de in het gebied aanwezige oppervlaktewaterlichamen en nadere aandacht voor toe te passen bouwmaterialen in relatie tot de waterkwaliteit. De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting. Het waterschap heeft geen opmerkingen ten aanzien van de regels en verbeelding van het plan.

8.2.2 Inspraak

Het concept ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 maart tot en met 10 april 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. Op 21 maart 2013 is tevens een inloopbijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (Breda Berichten) over het bestemmingsplan. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept ontwerp

bestemmingsplan. Tijdens de terinzageperiode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 mei tot en met 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn geen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan ingebracht. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.