

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

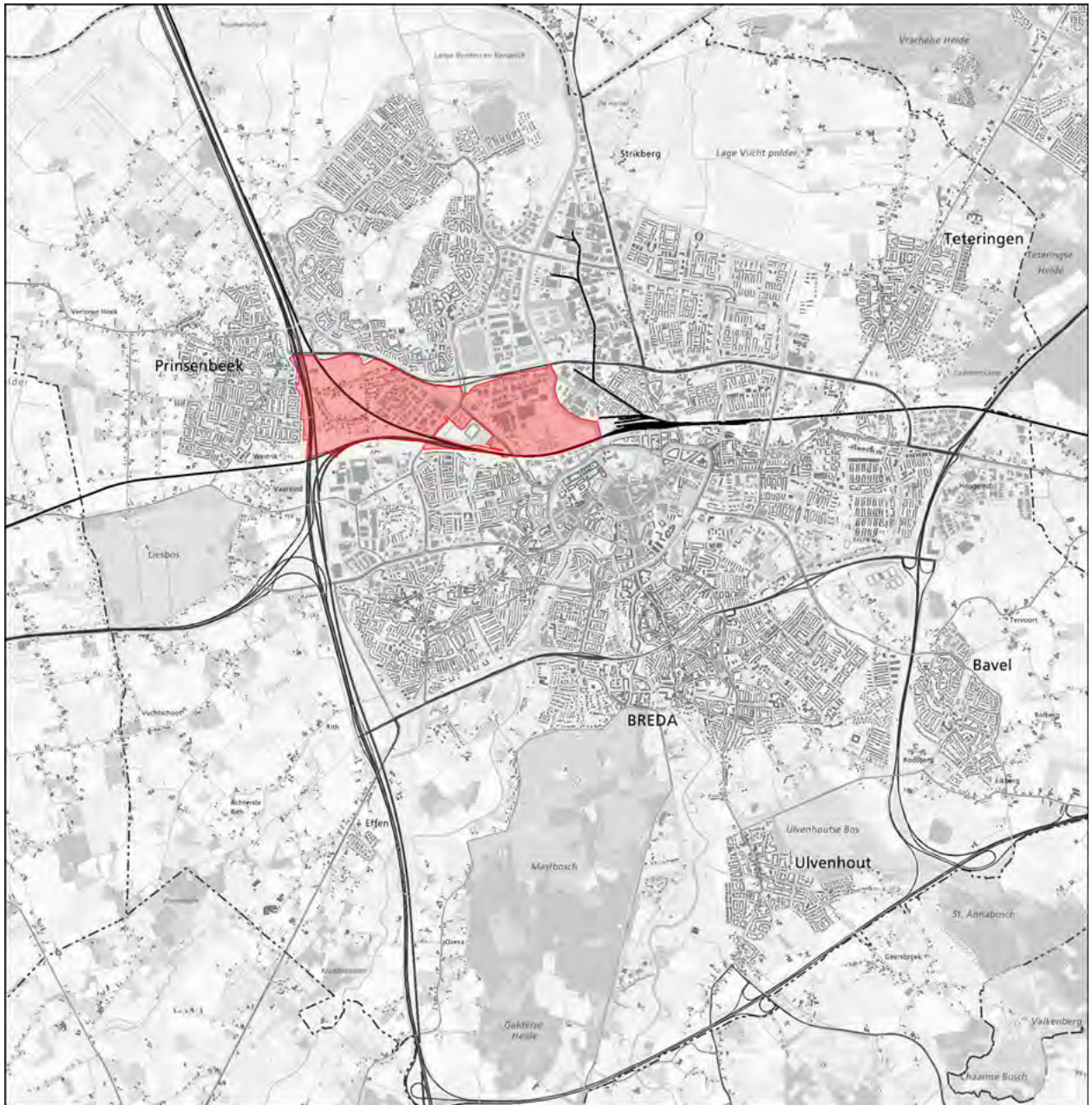
1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Steenakker geldende bestemmingsplannen zijn (grotendeels) 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.

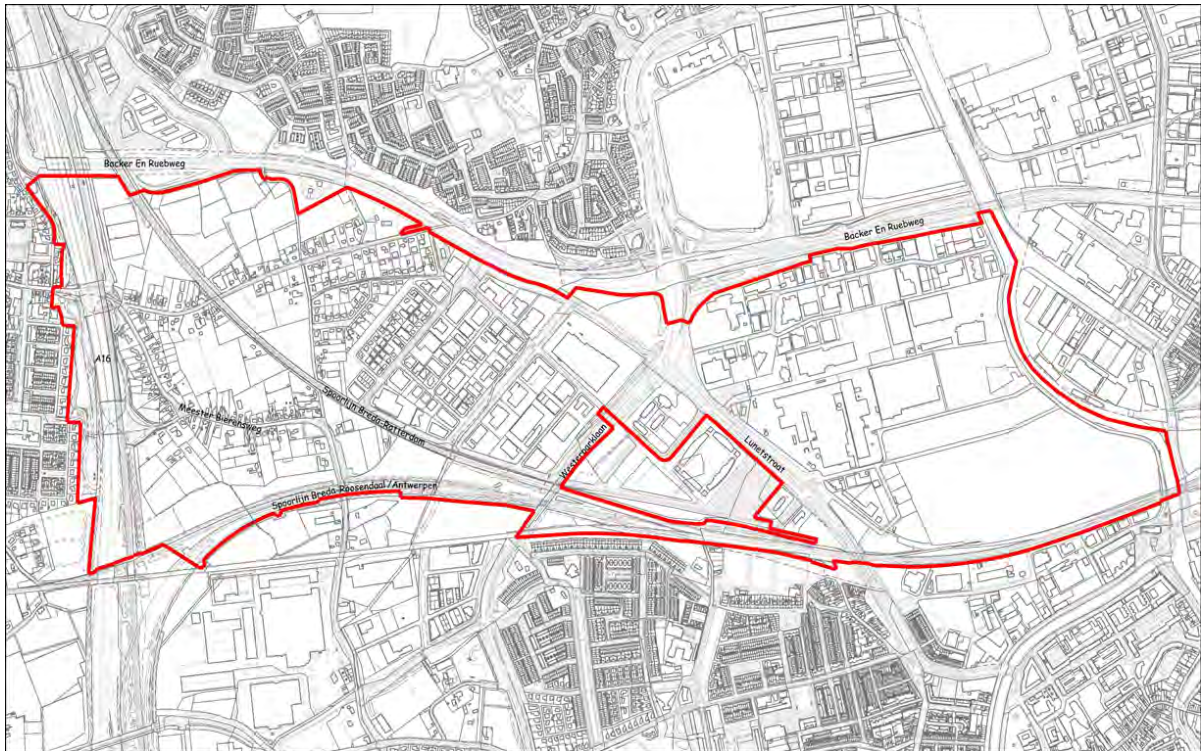
1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de stad Breda tussen de woongebieden Haagse Beemden en het Westerpark. Het gebied is omgeven door een aantal natuurlijke en fysieke barrières. Aan de westzijde wordt het begrensd door de autosnelweg A16 en de Hoge SnelheidsLijn HSL. De Backer en Ruebweg vormt de noordelijke begrenzing. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de rivier de Mark. Tot slot vormt de spoorlijn Breda – Roosendaal de zuidgrens van het plangebied.

Het plangebied bestaat uit een aantal delen, namelijk het westelijk deel met hoofdzakelijk wonen, agrarisch gebruik en verspreid liggende bedrijfsperven, het middendeel bestaande uit het bedrijventerrein Steenakker en het oostelijk deel bestaande uit een gedeelte van bedrijventerrein Emer. Deze drie gebiedsdelen hebben allemaal een eigen karakteristiek. Het NAC-stadion met de omliggende sportvelden en parkeerterreinen maken geen deel uit van het plangebied, maar zijn vervat in een eigen planologische regeling van bestemmingsplan "Steenakker, Stadionstraat e.o.". Het plangebied van bestemmingsplan "Steenakker, Stadionstraat e.o." wordt geheel omsloten door het plangebied van bestemmingsplan "Steenakker".



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	Bestemmingsplan Steenakker	29-03-2001	06-11-2001	13-11-2002
2	Bestemmingsplan Steenakker, wijzigingsplan 2002/1 (artikel 11 WRO)	01-10-2002	nvt	nvt
3	Bestemmingsplan Emer-Zuid	21-12-2000	04-09-2001	nvt
4	Bestemmingsplan Emer-Zuid partiële herziening 2004/1 aanpassing voorschriften en staat van inrichtingen	07-07-2005	31-01-2006	13-09-2006
5	Bestemmingsplan Buitengebied Prinsenbeek	25-10-1979	12-05-1981	nvt
6	Bestemmingsplan Woongebied	19-12-1985	13-03-1987	nvt
7	Bestemmingsplan HSL/A16	25-05-2001	18-12-2001	11-09-2002
8	Paraplubestemmingsplan parkeernormen	29-06-2006	25-09-2006	nvt
9	Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow- en Headshops en belwinkels	16-07-2009	nvt	nvt
10	Paraplu-herziening geluidzone industrieterrein Breda Noord	17-03-2010	nvt	30-03-2011

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 "Steenakker". Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0758.BP2012039001-0501 en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- 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 'Steenakker' is gelegen in het westelijk deel van de stad tussen de infrastructuur van de autosnelweg A16 / HSL, de Noordelijke Rondweg (Backer en Ruebweg), de rivier de Mark en de spoorlijn Breda - Roosendaal. Het gebied wordt omringd door de woongebieden Gageldonk en Kesteren (Haagse Beemden), Tuinzigt en Westerpark, de dorpskern Prinsenbeek en de bedrijventerreinen Emer, Belcrum-Zuid en Heilaar.

Het westelijk deel van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing met woningen en wat kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Tussen de linten vindt vooral agrarisch grondgebruik plaats. Aansluitend aan het bedrijventerrein Steenakker is de woonbebouwing intensiever van karakter. Het bedrijventerrein Steenakker is een modern bedrijventerrein dat sinds het begin van deze eeuw tot ontwikkeling is gekomen op voormalig agrarisch gebied. Het bedrijventerrein is ruim opgezet met een helder stratenpatroon. Het gedeelte van het plangebied dat wordt gevormd door bedrijventerrein Emer Zuid, is ontwikkeld in de periode van midden 20^e eeuw tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. Het betreft derhalve een wat ouder bedrijventerrein, wat met name in het middengedeelte en het zuidelijk deel vrij extensief gebruikt wordt. De suikerfabriek CSM heeft lange tijd een prominente plek gehad op dit bedrijventerrein, maar sinds het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van CSM enkele jaren geleden, is er een lege plek ontstaan op het bedrijventerrein.

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 middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Archeologie

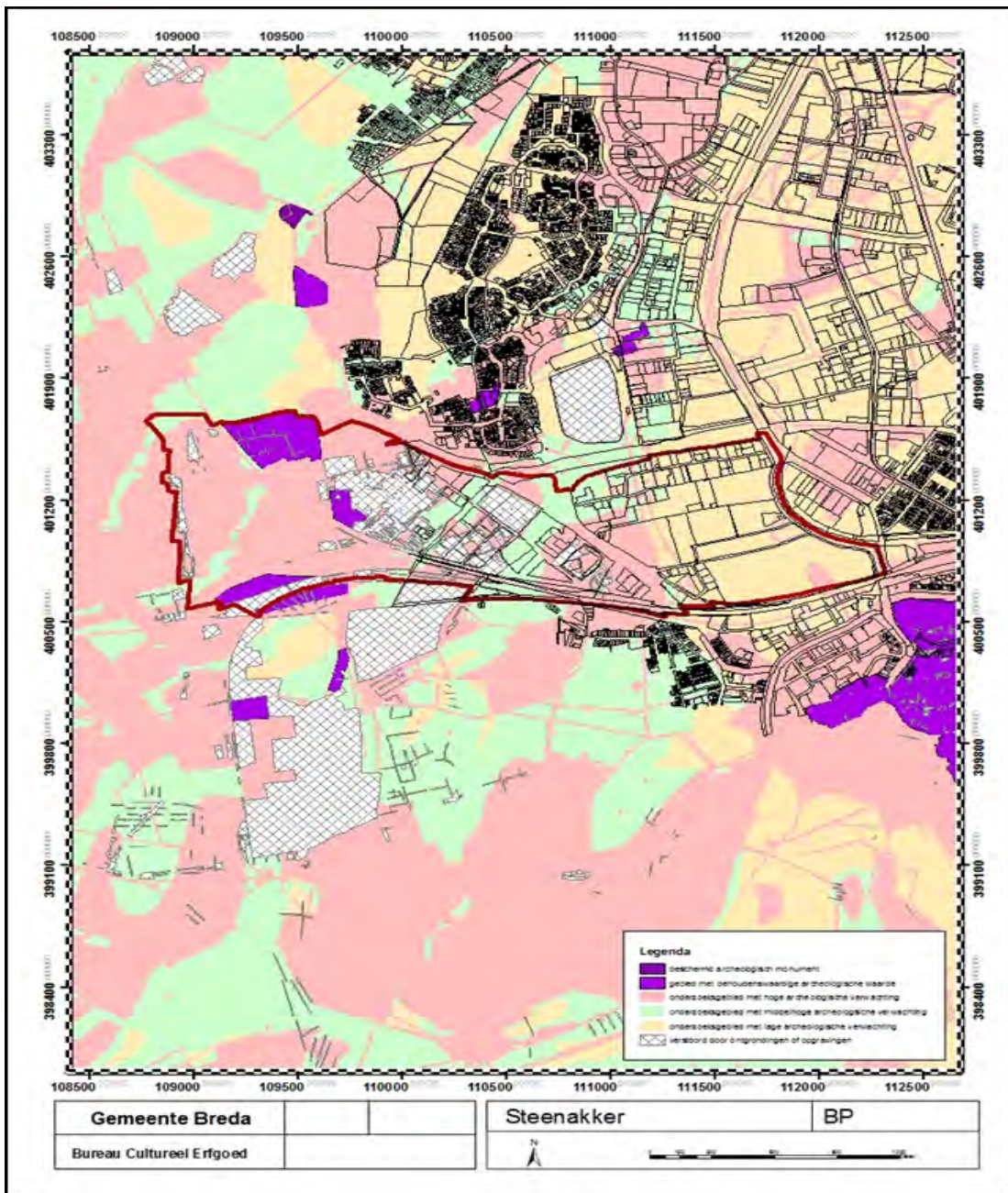
Het plangebied Steenakker is een landschappelijk zeer divers gebied. In het oosten is het plangebied gelegen in het dal van de oude Mark en de daaraan grenzende beemden van de Abroek en Belcrumpolder. De rest van het plangebied is gelegen ter hoogte van een aantal hoge dekzandruggen die worden omgeven door lage dekzandruggen en worden doorkruist door enkele beekdalen. Van west naar oost zijn dit de hoge dekzandruggen van Hagersdijk, Steenakker, Huifakker en Emerakker. Deze hoger gelegen delen van het landschap waren van oudsher het meest geschikt voor bewoning. Tijdens de ontwikkeling van Steenakker, Huifakker en Emerakker in 1995 is dan ook aangetoond dat dit gebied vanaf de bronstijd (circa 2000 v. Chr) intensief bewoond is geweest. Hierbij is tevens een beeld ontstaan van de bewoning in de ijzertijd (500 v. Chr. tot begin van de jaartelling), Romeinse tijd (begin van de jaartelling tot circa 400 na Chr.) en vroege middeleeuwen (450-1050 na Chr.) (Koot & Berkvens 2004).

Overeenkomstig met de hoge ligging van het plangebied en de daarbij verwachte bewoningssporen heeft een groot gedeelte van het plangebied een hoge of middelhoge archeologische verwachting gekregen op de beleidsadvieskaart 'Breda's erfgoed deel 1 archeologie'. Alleen het lager gelegen beemdengebied in het oosten van het plangebied heeft een voornamelijk lage archeologische verwachting.

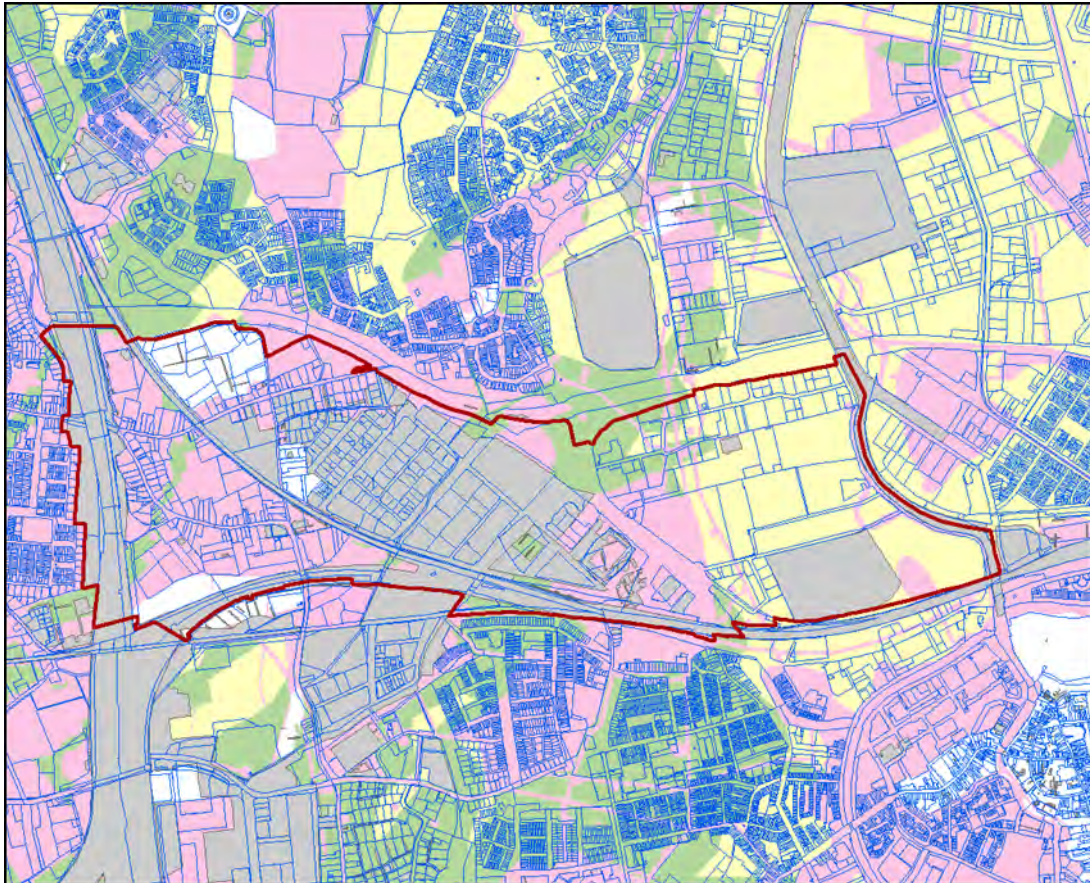
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid en de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de beleidsadvieskaart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

Omdat, zoals hierboven vermeld, in een groot gedeelte van het plangebied een archeologische opgraving is uitgevoerd, zijn die specifieke delen vrijgegeven voor wat betreft archeologie en daar rust dan ook geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' meer op. Deze gebieden zijn door middel van een zwart-wit arcering weergegeven in figuur 2.1. Sinds het verschijnen van de beleidsadvieskaart in 2008 is binnen het plangebied nog een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd, dan wel is bewezen dat delen grotendeels zijn ontgraven. Op de concept beleidsadvieskaart die in 2013 zal worden vastgesteld, zijn daarom meer zones aangegeven waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet meer geldt. Deze zijn in grijs aangegeven in figuur 2.2. Vooruitlopend op de vaststelling van de herziene beleidskaart is archeologisch onderzoek voor de in grijs aangegeven gebieden niet verplicht.

Er is echter ook een viertal zones die de waarde behoudenswaardige archeologische waarde hebben gekregen. Hierbij zijn alle bodemingrepen die de bodem meer dan 30 centimeter beneden maaiveld zullen verstoren niet toegestaan. Het betreft hier de in paars aangegeven zones in figuur 2.1 (en in wit in figuur 2.2).



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



Figuur 2.2: concept nieuwe beleidsadvieskaart Breda's erfgoed deel 1 archeologie.

De kleurstelling is deels anders dan op de al vastgestelde kaart. Grijs is verstoord gebied, wit is behoudenswaardige archeologische waarde, roze is hoge archeologische verwachting, groen is middelhoge verwachting, geel is lage verwachting.

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

In het plangebied ligt een aantal noordoost-zuidwestgerichte dekzandruggen die van elkaar gescheiden worden door smalle beeklopen. De hoger gelegen dekzandruggen zijn vanaf de bronstijd (circa 2000 v. Chr.) intensief bewoond geweest en aangewend voor akkerbouw. De tussengelegen beekdalen waren in gebruik als hooiland. Van west naar oost heetten de dekzandruggen respectievelijk Hagersdijk/Steenakker, Huifakker en Emerakker. Hiertussen lagen de Bosloop, Bethlehemloop en Weteringloop.

Langs de Mark lag een beemdengebied dat regelmatig overstroomde, polder Abroek genaamd. De polder is tot aan het begin van de twintigste eeuw in gebruik geweest als hooiland en er stond geen bebouwing.

In de Late Middeleeuwen lag ten westen van Breda de grote parochie van de Hage (Princenhage). Het plangebied maakte hier deel van uit en er liepen verschillende wegen vanuit de uithoeken van de parochie via het plangebied naar de kerk van Princenhage. Over Steenakker liep de Heilaarstraat (het deel binnen het plangebied heet nu Steenakkerstraat). Dat was de weg vanuit de Haagse Beemden en landgoed Burgst naar de kerk in Princenhage. De Meester Bierensweg was de verbindingsweg tussen het dorpje Beek (Prinsenbeek) en Hage. En over Emerakker liep de weg vanuit Achter Emer via de Zuilenstraat naar de kerk.

Daarnaast leidde een aantal wegen naar de kapel van Gageldonk (Haagse Beemden) die een tijd schuilkerk is geweest. Het verloop van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) leidde er namelijk toe dat er kerken in protestantse handen kwamen. De katholieken moesten hun diensten houden in schuil- of schuurkerken. De Gageldonkseweg verbond Beek met Gageldonk.

In 1855 kwam de spoorlijn naar Roosendaal gereed en in 1863 de spoorlijn naar Moerdijk.

In 1871 werd de CV Bredasche Beetwortelsuikerfabriek van Aken, Segers & Co. opgericht. In 1918 ging het bedrijf op in de CSM (Centrale Suiker Maatschappij), dat in 2007 door de Suiker Unie werd overgenomen. Reeds in 2004 werd de suikerproductie te Breda gestaakt en werd een deel van de installatie aan de Suiker unie verhuurd voor onder meer stroopfabricage. De sloop van de suikerfabriek vond plaats in 2009, inclusief de twee grote silo's, daterend uit 1968 en 1973.

Ten noorden van de suikerfabriek werd in 1919 de NV Hollandse Kunstzijde Industrie (HKI) opgericht door Charles Stulemeijer. In opdracht van de fabrieksdirecteur werd tevens een wijk voor de medewerkers aangelegd, de Viscosewijk. Al vrij kort na de oprichting ontstond samenwerking met de N.V. Nederlandse Kunstzijdefabriek (Enka), in 1929 met de Duitse Verenigde Glanzstoff Fabriken gefuseerd tot de Algemeene Kunstzijde Unie (AKU), later opgegaan in Akzo. In 1970 kwamen plannen om de fabriek in Breda te sluiten, in 1982 is dat daadwerkelijk gebeurd. De Viscosewijk werd afgebroken in 1973.



Figuur 2.3: Situatie plangebied in 1967

In de periode 1953-1955 werd het deel van de A16 tussen de Moerdijkbrug en Breda (Princenhage) als autosnelweg aangelegd. In 1971 werd deze gecompleteerd door de aanleg van de snelweg tussen Breda en Hazeldonk, alwaar deze aansloot op de gelijktijdig geopende Belgische E10 naar Antwerpen (thans E19).

Begin jaren '60 van de vorige eeuw zijn de Backer en Ruebweg en het grootste deel van de Lunetstraat aangelegd. In de jaren '80 van de vorige eeuw is de voormalige Viscosewijk omgedoopt tot bedrijventerrein Spinveld. Een deel van de voormalige HKI/AKU-fabriek werd gekocht door Van Melle.

In 1995 is begonnen met de bouw van een nieuw voetbalstadion voor NAC tussen de Lunetstraat en het spoor. Het stadion is in 1996 in gebruik genomen.

In 1999 is begonnen met de bouw van hoogwaardig bedrijventerrein Steenakker, in 2004 met het uitgeven van kavels van de villawijk Steenakker.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied staat één beschermd monumentaal boerderijcomplex. Het betreft de bebouwing op het perceel Gageldonkseweg 39.

Het westelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door oude bebouwingslinten. Met name rond het kruispunt Meester Bierensweg en Stationsstaat heeft het lint cultuurhistorische waarde. De linten hebben onvoldoende waarde om in dit bestemmingsplan beschermende maatregelen op te nemen. Het centrale deel van het plangebied (stadion en omgeving) bestaat uit recente bebouwing. Het oostelijk deel van het plangebied (ten oosten van Lunetstaat) is een industrieel gebied. In dit gebied staat geen bebouwing wat gekwalificeerd kan worden als industrieel erfgoed.

2.3.2 Stedebouw

Het plangebied bestaat uit een drietal gebiedsdelen die ruimtelijk en functioneel van elkaar gescheiden zijn. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit lintbebouwing uit de periode dat het gebied nog buitengebied was tussen de kernen Breda en Prinsenbeek. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met op een enkele plek twee-onder-één-kappers of aaneengesloten woonbebouwing, bestaande uit één laag met kap. Een gedeelte van de woningen en gebouwen bestaat uit voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen. De percelen in het gebied zijn over het algemeen ruim met een groene invulling, evenals de openbare ruimte met laanbeplanting langs een gedeelte van de wegen.

Het middendeel van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein Steenakker. Dit is een modern bedrijventerrein, ontwikkeld rond de afgelopen eeuwwisseling. Steenakker heeft een helder en overzichtelijk stratenpatroon en voldoende ruime bedrijfspercelen. De maat en schaal van bebouwing is vrij homogeen, met uitzondering van de bebouwing op de Praxislocatie, welke grootschaliger is dan op de rest van Steenakker. Er is een duidelijke entree van het gebied op één locatie voor het autoverkeer en er zijn meerdere entreepunten voor langzaamverkeer, zoals de fiets.

Het meest oostelijk gelegen gebiedsdeel omvat bedrijventerrein Emer Zuid. Dit bedrijventerrein is tot ontwikkeling gekomen omstreeks de jaren '60 van de vorige eeuw. Het is een zeer gemengd en heterogeen bedrijventerrein. Het terrein is wat rommeliger met veel variatie in maat en schaal van bebouwing. De bebouwing langs het Spinveld is wat eenduidiger in maat en schaal. Het betreft veelal gebouwen in twee bouwlagen met een platte afdekking. Het CSM-terrein is in de huidige toestand grotendeels onbebouwd. Het stratenpatroon spreekt wat minder voor zich.

2.3.3 Openbare ruimte en groen

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. We kiezen voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is zo min mogelijk opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn / haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het totale netwerk van openbare ruimten. De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

Bedrijventerrein Steenakker

Bedrijventerrein Steenakker is een modern bedrijventerrein met een ruim opgezette openbare ruimte. Het wegprofiel van de wegen in het gebied is breed opgezet, al dan niet met door een groenstrook gescheiden rijbanen. De Huifakkerstraat wordt aan één zijde begeleid door laanbeplanting. Centraal door het gebied loopt een watervoerende singel met veel ruimte eromheen voor groene aankleding.

Bedrijventerrein Emer Zuid

Op bedrijventerrein Emer Zuid is minder ruimte gereserveerd voor de openbare ruimte. De straten hebben een beduidend smaller profiel dan op Steenakker, waardoor er nauwelijks ruimte is voor groene aankleding. Intern op Emer Zuid bevindt zich daarom nagenoeg geen openbaar groen. Aan de rand met de Lunetstraat daarentegen bestaat deze ruimte wel. Daar is ter plaatse van de 3M-fabriek een strook met als zodanig gewaardeerde waardevolle laanbeplanting aanwezig. Verder liggen langs de Lunetstraat langs de gehele westelijke rand van Emer Zuid ruime groenvoorzieningen in de vorm van grasvelden.

Westelijk gelegen lintbebouwing

In het westelijk deel van het plangebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit lintbebouwing. Van oudsherre was dit gebied buitengebied tussen de kernen Breda en Prinsenbeek. De maat en schaal van de wegenstructuur past nog bij een dergelijk kernrandgebied: smalle wegen zonder trottoir of een smal trottoir aan één zijde van de weg. Gezien het voortschrijdend inzicht op gebied van verkeersveiligheid is op een gedeelte van het wegennet de rijbaan voor autoverkeer versmald ten behoeve van fietsstroken.

Tussen de linten is veel ruimte aanwezig, veelal in gebruik als landbouwgrond. Het groene karakter van deze omgeving wordt versterkt door de aanwezigheid van veel (hoogopgaand) groen op de privépercelen behorende bij de woningen aan de linten. Er is daarentegen verhoudingsgewijs weinig openbaar groen aanwezig. Dit doet echter, zoals aangegeven, geen afbreuk aan het landelijke, groene karakter van het gebied.

Parkzone HSL/A16

Bij de aanleg van de HSL/A16 is aan weerszijden langs de tunnelbak ter hoogte van Prinsenbeek een stadspark aangelegd, waarbij de beleving van het landschap benadrukt en versterkt dient te worden. De tunnelbak wordt op een tweetal punten overkluisd door een zogeheten 'stadsduct', welke onderdeel uitmaken van het stadspark. Deze stadsducten zijn groen aangekleed en openbaar toegankelijk, waardoor de parkzones aan de oostelijke en westelijke zijde van de HSL/A16 in combinatie met de stadsducten één herkenbaar openbaar geheel vormen.

Ecologische gronden

Tussen de spoorlijn Breda - Roosendaal en de Meester Bierensweg zijn gronden gelegen die dienen als natuurcompensatie voor de aanleg van de HSL/A16. Deze gronden zijn in ecologisch beheer, waarbij de ontwikkeling van natuurlijke waarden mogelijk wordt gemaakt.

De gronden in de driehoek tussen de wijk Westerpark, de Westerparklaan en de spoorlijn Breda - Roosendaal zijn eveneens aangewezen als natuurcompensatiegrond voor de aanleg van de HSL/A16. Ook hier geldt dat ter plaatse ontwikkeling van natuurlijke waarden mogelijk wordt gemaakt.

Groen als buffer

Op een strook grond ter breedte van 20 meter aan de achterzijde van de woningen aan de Gageldonkseweg is een groenzone bestemd welke dient als buffer naar de gronden met kantoorbestemming op Steenakker noord. Het betreft openbaar groen in gemeentelijk bezit.

Ook tussen de bedrijfsperven aan de Laagsteen en het westelijk aansluitende woongebied is een strook grond tot groen bestemd met als doel een buffer te vormen tussen de bedrijvigheid en de woonbestemming. Deze strook is 15 meter breed en in gemeentelijk bezit.

2.3.4 Verkeer

2.3.4.1 Autoverkeer

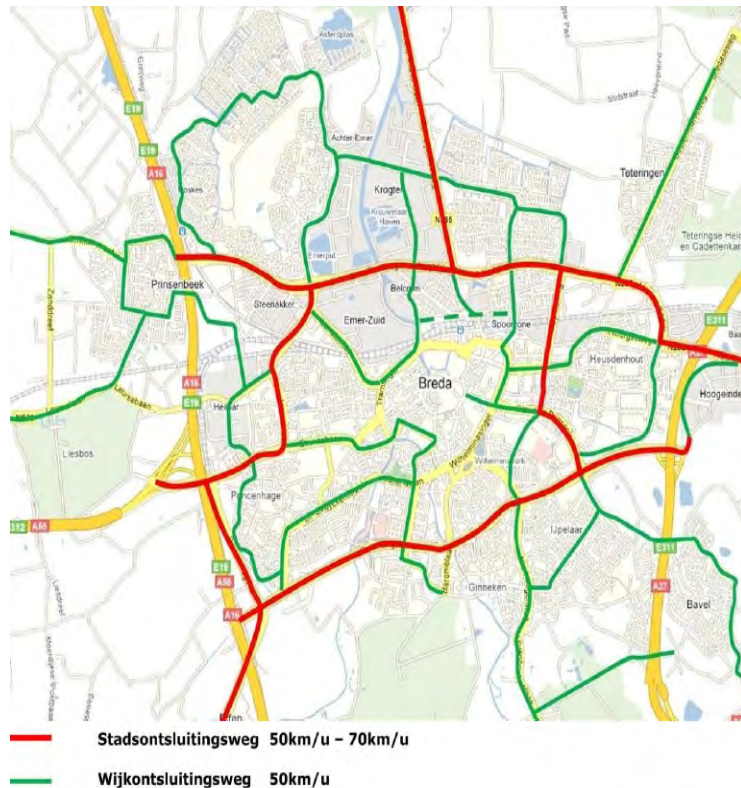
In het Verkeersplan Breda (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

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

De rijksweg A16 aan de westkant van het plangebied vormt de belangrijkste stroomweg voor het gebied. Daarop aansluitend is de Backer en Ruebweg een stadsontsluitingsweg die langs de noordkant van het plangebied loopt en waarmee Steenakker optimaal worden ontsloten. Ook de Westerparklaan, lopend vanaf de Backer en Ruebweg in zuidelijke richting, vormt een belangrijke stadsontsluitingsweg voor de westkant van de stad. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De route over de Lunetstraat kruist een deel van Steenakker en is een wijkontsluitingsweg. Deze weg heeft een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar een deel van Steenakker. Het grootste deel wordt echter rechtstreeks via de Backer en Ruebweg aangesloten, met name via Veldsteen.

Alle overige straten in de wijk zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten.



Figuur 2.4: wegcategorisering Breda

2.3.4.2 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.

2.3.4.3 Openbaar vervoer

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda naar Steenakker. Het gaat om de lijnen 2, 6, 12, 16 en 119. Lijn 2 is een route met een hoge frequentie en rijdt via de Lunetstraat naar Haagse Beemden en heeft twee haltes op de Lunetstraat waarbij de halte NAC stadion de meest centraal gelegen halte is. De lijnen 6 en 12 vormen samen ook een hoogfrequente lijnvoering en rijden via Belcrum en de Backer en Ruebweg naar Haagse Beemden. Deze lijnen worden nog gecompleteerd door lijn 16, die alleen in de spits rijdt via dezelfde route. Tot slot rijdt lijn 119 vanuit Breda via Prinsenbeek naar Zevenbergen via de Meester Biersweg in het zuidwestelijke deel van het plangebied.

2.3.4.4 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 en door het plangebied. Deze zijn de Backer en Ruebweg, de Markkade, de Lunetstraat, de Westerparklaan, de Rat Verlegstraat, de Meester Biersweg en de Gageldonkseweg.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In het westelijk deel van het plangebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit lintbebouwing met woningen. De bestaande woningen blijven gehandhaafd. Vanuit het beleid is het niet wenselijk nieuwe woningen op te richten. Verspreid over de bedrijventerreinen 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 beperken.

2.4.2 (Agrarische) Bedrijven

Het plangebied omvat de bestaande bedrijventerreinen Steenakker en Emer Zuid. Op deze bedrijventerreinen wordt ruimte geboden aan een breed scala van bedrijvigheid, niet alleen in schaal en maat van bedrijfsvoering, maar ook voor wat betreft de toegelaten milieucategorieën.

Op bedrijventerrein Steenakker is een aantal deelgebieden te onderscheiden waarbinnen verschillende soorten bedrijvigheid zijn toegestaan. Op het gedeelte gelegen tussen de Veldsteen en de Westerparklaan zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3 toegestaan. Ten westen van de Veldsteen beperkt de toegestane milieucategorie zich tot categorie 1 en 2 bedrijven. De bedrijven op Steenakker vormen qua schaal en omvang een eenheid. Naast de bedrijfsdoeleinden voorziet het bestemmingsplan voor Steenakker op de voor bedrijf bestemde gronden in een facilitypoint. Dit is een voorziening waarin aan de bedrijven dienstverlenende functies zijn ondergebracht, zoals een kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven en parkmanagement. De koppeling met de aanwezige bedrijvigheid dient hierbij te allen tijde aanwezig te zijn, het mag geen zelfstandige functie betreffen.

Op bedrijventerrein Emer Zuid zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3 in algemeenheid overal toegestaan, waarbij op een enkele plek een specifieke hogere milieucategorie is toegelaten zoals categorie 4 voor delen van het terrein van Akzo Nobel Coatings en de 3M-fabriek. De zwaarst toegestane categorie betreft categorie 5, specifiek voor een suikerfabriek op de gronden van CSM ten zuiden van de Zoete Inval. Naast deze voor een specifieke bedrijfsvoering toegestane hogere milieucategorie, is milieucategorie 1 tot en met 3 ook voor deze gronden van toepassing. De qua schaal wat grotere bedrijven bevinden zich hoofdzakelijk in het zuidelijk deel van Emer Zuid. De schaal van bedrijven langs het Spinveld is beperkter. In dit gebied zijn naast bedrijven ook volumineuze detailhandelsvestigingen mogelijk.

In het westelijk deel van het plangebied is een aantal solitaire bedrijfspercelen gelegen aan de Gageldonkseweg, de Overbroek en de Meester Bierensweg. Gezien de ligging in de directe nabijheid van woningen is hier maximaal milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Binnen het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig welke is gelegen aan de Spoorstraat 16. Het is op dit moment geen actief agrarisch bedrijf, maar er zijn nog wel vergunde rechten aanwezig waarmee de bedrijfsvoering (weer) gestart kan worden.

2.4.3 Kantoren

Aan de Lunetstraat is een aantal locaties gelegen waar kantoren zijn gesitueerd. Het betreft de kantoorpanden van Euretco, BAM Infraconsult, de Sociale Verzekeringsbank en PricewaterhouseCoopers.

Voor het overige bevat het plangebied in de feitelijke situatie geen kantoren, echter de vigerende bestemmingsplanregeling staat deze op een aantal locaties wel toe. Op Steenakker Noord en Officepark Steenakker voorziet het bestemmingsplan, naast andere gebruiksmogelijkheden, in kantoorvestiging. Ook op een perceel aan Valveeken is kantoorvestiging in het vigerende bestemmingsplan toegestaan.

2.4.4 Detailhandel

Zoals in het vorengaande reeds aangegeven is op een aantal locaties binnen het plangebied volumineuze detailhandel toegestaan. Het betreft dan onder meer de gronden aan het Spinveld op bedrijventerrein Emer Zuid en gronden aan de Huifakkerstraat op bedrijventerrein Steenakker. In beide gevallen voorziet het vigerende bestemmingsplan in de mogelijkheid voor volumineuze detailhandel.

Aan het Spinveld is een grote diversiteit aan detailhandelsfuncties gevestigd. Prominent bij de entree van het gebied ligt de vestiging van de Gamma bouwmarkt. Daarnaast is de tot dezelfde branche behorende Bouwmaat gelegen. Tevens zijn er meerdere autobedrijven aanwezig aan het Spinveld, zoals een Nissan / KIA-dealer, een Citroëndealer en een aantal occasionhandels. De grote variatie in de aanwezige volumineuze detailhandel blijkt onder meer uit de aanwezigheid van de branches motoren, fietsen, tuin- en serremeubelen, open haarden, tegels, zwembaden en afrasteringsmaterialen.

Aan de Huifakkerstraat is met name de autobranche goed vertegenwoordigd, met dealerschappen van Landrover, BMW / Mini, Mazda en Peugeot en handel in occasions. Hieraan verwant is detailhandel in automaterialen, al dan niet gecombineerd met inbouw, en autobanden gevestigd. Een andere goed vertegenwoordigde branche is de doe-het-zelf branche, waarbij de vestiging van Praxis Megastore aan de Grenssteen het meest opvalt van buiten het plangebied. Vanuit de woon- en meubelbranche zijn ook diverse ondernemers gevestigd op Steenakker, zoals keukens, sanitair, bedden, tuinmeubelen, zitmeubelen en dergelijke. Tot slot vindt er volumineuze detailhandel in piano's en vleugels plaats.

2.4.5 Horeca

Horeca is slechts beperkt aanwezig in het plangebied. Aan de Veldsteen is een McDonald's vestiging gelegen, aan de Meester Bierensweg eetcafe MagnEETcafe Prinsenbeek en aan de Spoorstraat café-zaal d'n Henk. Deze bestaande horecavestigingen mogen voor zover passend binnen de huidige wet- en regelgeving worden gehandhaafd.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied bestaat zoals aangegeven voor een groot gedeelte uit bedrijventerrein en lintbebouwing met woningen en een aantal solitaire bedrijfspercelen. Op bedrijventerrein Steenakker is een facilitypoint toegestaan, waarin onder meer een kinderdagverblijf wordt toegestaan. Zelfstandige maatschappelijke voorzieningen zijn in het plangebied niet aanwezig.

2.4.7 Recreatie

Met de realisatie van de tunnelbak voor de A16/HSL ter hoogte van Prinsenbeek is eveneens aan weerszijden een stadspark aangelegd die op twee plaatsen de tunnelbak overkluisd. Dit stadspark is aangelegd als gebied wat gericht is op de bevordering van de landschapsbeleving ter plaatse.

2.4.8 Sport

In de uiterste noordwesthoek van het plangebied, aan de Beekse Stationsweg, is manege Overbos gelegen. Bij de manege is het houden van kleinschalige evenementen toegestaan.

Op bedrijventerrein Emer Zuid zijn twee fitnesscentra / sportscholen aanwezig, respectievelijk aan de Zoete Inval en aan het Spinveld.

2.5 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In de vigerende bestemmingsplannen zijn voor een aantal locaties nog wel onbenutte bouwmogelijkheden opgenomen, zoals voor Steenakker-noord en Officepark Steenakker. Deze thans geldende mogelijkheden 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.

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.

Gezien de ligging van de (inter)nationale hoofdweg A16 en de (inter)nationale spoorweg HSL in het plangebied, is beoordeeld of er in het Barro een ruimteclaim is opgenomen voor een toekomstige uitbreiding van infrastructuur. Het Barro is op dit onderwerp nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Voor het tracé van zowel de A16 als de HSL gelegen in het plangebied, zijn in het Rarro geen ruimtereserveringen opgenomen. Tevens ligt er over het plangebied een obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Hierbinnen gelden beperkingen ten aanzien van de toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan biedt geen bouwmogelijkheden in strijd met deze beperkingen. Tot slot maakt de rivier de Mark deel uit van de ecologische hoofdstructuur, waarvoor een verdere beleidsuitwerking heeft plaatsgevonden in de provinciale Verordening ruimte 2012. Dit beleid is doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Voor de overige onderwerpen zijn in het Barro geen regels opgenomen die betrekking hebben op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Daarmee hoeven er geen regels vanuit het Barro juridisch verankerd te worden in dit bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd 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 natuurbeleid.

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 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:

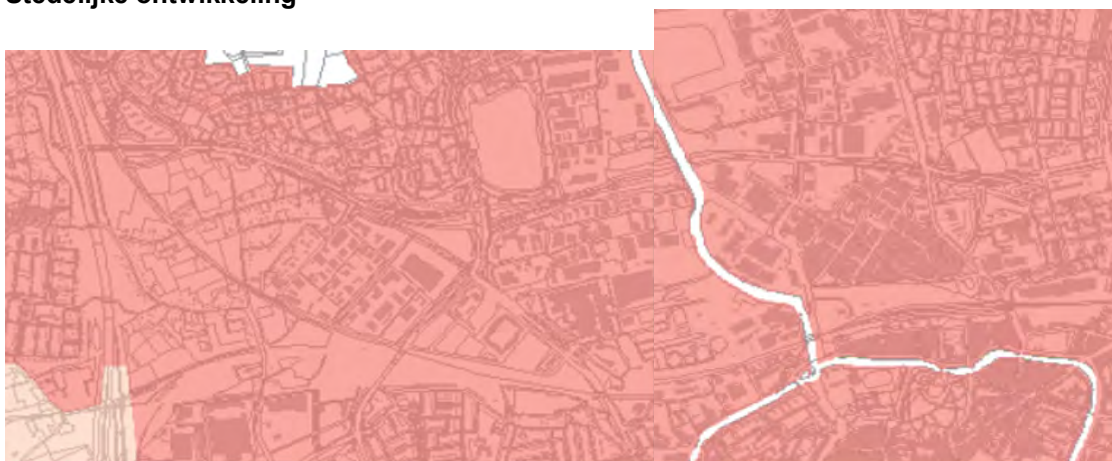
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



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: uitsneden kaartbladen 1 en 6 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 is 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 Steenakker is op een zeer beperkt aantal locaties nieuwbouw van woningen mogelijk. Het betreft bestaande bouw mogelijkheden waarvoor in het recente verleden bouwvergunning is verleend, die nog niet zijn benut. De Verordening ruimte 2012 schrijft in dergelijke gevallen voor dat in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan een verantwoording wordt opgenomen over de wijze waarop de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg over nieuwbouw van woningen zijn gemaakt, worden nagekomen. Tevens dient verantwoord te worden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de voornoemde afspraken in relatie tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

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 en 2 en voor een gedeelte van het plangebied voor milieucategorie 1 tot en met 3, al dan niet in combinatie met een specifiek bestemde hogere milieucategorie. De bedrijfsgronden behoren derhalve niet tot een middelzwaar dan wel zwaar bedrijventerrein. De regels uit de Verordening ruimte 2012 ten aanzien van oneigenlijk ruimtegebruik zijn daarmee niet van toepassing.

Natuur en landschap



Figuur 3.3: uitsnede kaart natuur en landschap

Aan de oostzijde van het plangebied is de rivier de Mark gelegen. Dit gedeelte van de Mark is in de Verordening ruimte 2012 aangewezen als ecologische hoofdstructuur en zoekgebied voor een ecologische verbindingzone. In de Verordening ruimte 2012 zijn regels gesteld ter bescherming van dergelijke zoekgebieden. Daarin wordt de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone geregeld. In bestaand stedelijk gebied is een dergelijk zoekgebied tenminste 50 meter breed.

Tevens is de Mark aangewezen als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hier geldt dat het zoekgebied een breedte heeft van tenminste 25 meter aan weerszijden van de betreffende waterloop. Binnen dit zoekgebied strekt het bestemmingsplan mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Water



Figuur 3.4: uitsnede kaart water

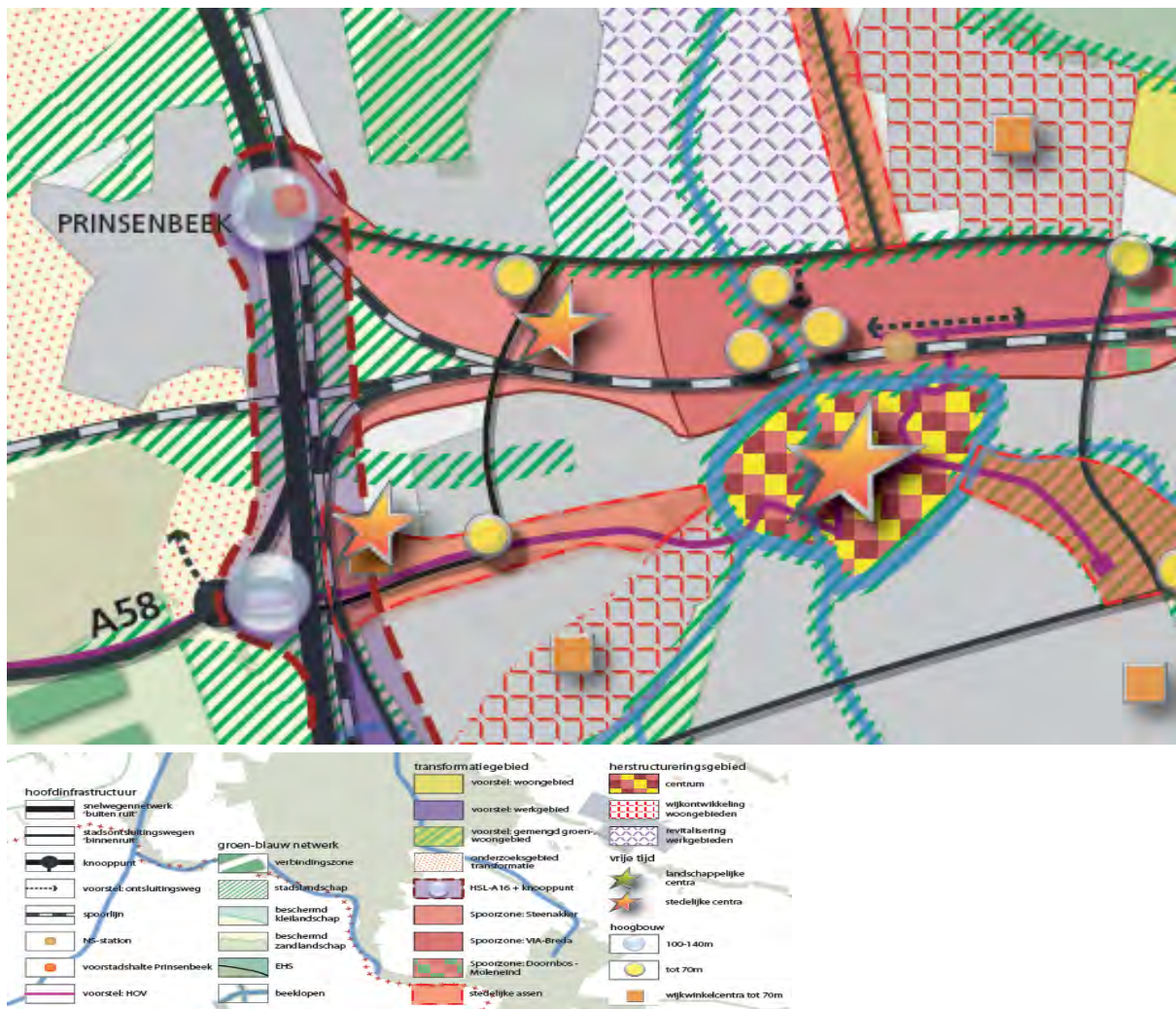
Een deel van het plangebied is aangewezen als 'reserveringsgebied voor waterberging'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een reserveringsgebied voor waterberging strekt mede tot het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Het gedeelte van het plangebied wat als zodanig is aangewezen, is echter in de huidige situatie deels bestaand bebouwd bedrijventerrein. Daarnaast is een gedeelte ingericht als openbaar groen met een aantal watergangen. 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.

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 kaart Structuurvisie Breda 2020

De bestaande bedrijventerreinen Steenakker en Emer Zuid zijn in de structuurvisie uit 2007 aangegeven als stedelijke zone en transformatiegebied voor intensivering. Deze bedrijventerreinen zijn tevens onderdeel van de spoorzone welke loopt tussen de noordelijke rondweg en de spoorlijn, van de A16 tot de A27. Binnen de spoorzone is sprake van een grote stedelijke dynamiek. De spoorzone bestaat uit een drietal gebieden. Het plangebied is gelegen in twee daarvan, namelijk spoorzone Steenakker en VIA Breda. In het gebied Steenakker wordt onder meer een concentratie van bedrijvigheid voorgestaan. In het gebied VIA Breda ligt de nadruk onder andere op een mix van functies complementair aan de binnenstad en het ontwikkelen van nieuwe, hoogwaardige vormen van stedelijkheid.

Als stadslandschap is aangemerkt het zuidwestelijk deel van het plangebied in de driehoek tussen de spoorlijnen Breda - Dordrecht, Breda - Roosendaal en HSL/A16. Binnen het stadslandschap mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Hiermee wordt de ruimtelijke inbedding van Breda in de totale landschapsstructuur verder vastgelegd. Het stadslandschap is een samenhangende groene zone waarin water en groen in de stad teruggebracht worden. Ook de rivier de Mark met aanliggende gronden en de Backer en Ruebweg maken bijvoorbeeld onderdeel uit van het stadslandschap.

De spoorlijnen Breda - Dordrecht, Breda - Roosendaal en HSL alsmede de rijksweg A16 behoren in de structuurvisie tot de hoofdinfrastructuur. De hoofdinfrastructuur in het plangebied bestaat verder uit de Backer en Ruebweg en de Westerparklaan. Een samenhangend verkeersnetwerk is van belang voor een goede ontsluiting van de stad en de ontwikkeling van een gelede stad.

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 visie is op dit moment in voorbereiding. De nieuwe visie heeft ook betrekking op delen van het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit is echter gezien het stadium waarin de nieuwe structuurvisie zich bevindt nog niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

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 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.

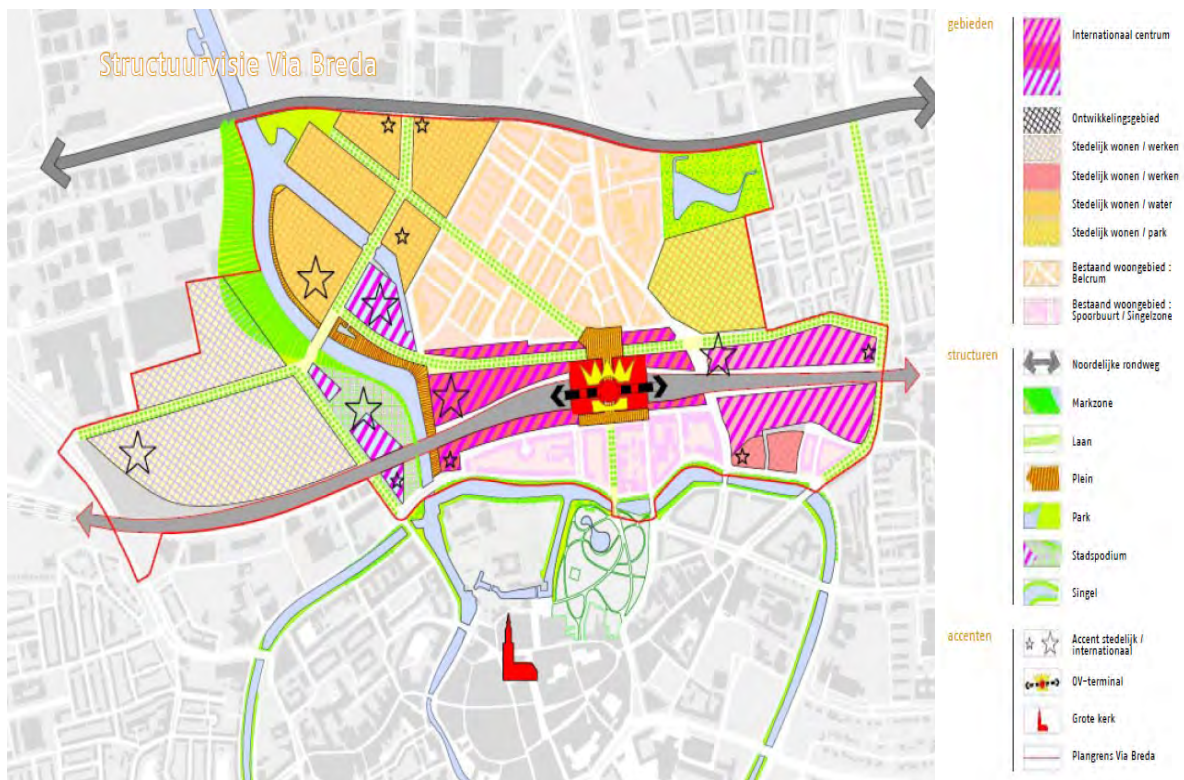
In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en bedrijventerreinen) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende 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.

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 in dit bestemmingsplan opgenomen locatie waar CSM gevestigd was, is in Koers gezet opgenomen dat de aanvankelijk bedachte herontwikkeling voor wonen en werken in dit gebied zeker niet voor 2020 aan de orde is. Voor de periode na 2020 wordt dit bezien in het kader van de actualisatie van de Structuurvisie welke op dit moment in voorbereiding is.

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 bouwmogelijkheden toegevoegd. Nieuwbouw van woningen is uitsluitend mogelijk als vervangende nieuwbouw of daar waar reeds bouwvergunning is verleend.

3.4.3 Structuurvisie Spoorzone 2025

Via Breda is het begrip dat staat voor de ontwikkeling van de Spoorzone in het centrum van de stad. Een vernieuwende en uitdagende aanvulling op die stad. Maar vooral een kwaliteitsverbetering. Met interessante kansen voor ondernemen, wonen, werken en cultuur. Via Breda ontwikkelt zich, onder regie van de overheid, in een nauw samenspel met ondernemers. Ontwikkeling, invulling en fasering sluiten aan bij kansen die zich in de markt voordoen. Eén oog voor de stad en één oog voor de markt geven scherpte en diepte aan het perspectief voor Via Breda.



Figuur 3.6: kaart Structuurvisie Spoorzone 2025

De ambities van deze structuurvisie reiken tot het zuidelijk deel van bedrijventerrein Emer Zuid, daar waar onder meer de gronden van CSM zijn gelegen. Het gebied is benoemd als deelgebied Zoete Inval. Aan deze gronden is het kenmerk stedelijk wonen / werken toegekend, waarbij op een tweetal locaties in het plangebied een accent is weergegeven. Gezien de ligging vlakbij het station is het gebied goed bereikbaar per openbaar vervoer. Daarnaast grenst het gebied aan de Lunetstraat, in de structuurvisie aangewezen als wijkontsluitingsweg, waardoor een goede bereikbaarheid per auto via de stedelijke binnenruit en het snelwegennetwerk bestaat. Gezien de enigszins geïsoleerde ligging van Zoete Inval, is het van belang hier een bijzondere functie te vestigen.

De Mark met aanliggende gronden is in deze structuurvisie benoemd als bovenstedelijke groenstructuur waarmee de parken van het Valkenburg en het kasteelterrein worden verbonden met de buiten de stad gelegen groenstructuren. De Mark heeft het in zich om ruimtelijke verbindingen te leggen in de sfeer van groen en recreatie, water en natuur. De aanwezigheid van de rivier in de stad geeft een bijzondere kwaliteit aan de omringende stedelijke omgeving. Nu de herontwikkeling van het CSM-gebied zoals opgenomen in de Structuurvisie Via Breda zeker niet voor 2020 plaatsvindt, terwijl de andere zijde van de Mark wel ontwikkeld wordt (onder andere de rechtbank), is het van belang dat er in de in dit plangebied gelegen zone langs de Mark transformatie mogelijk is, waarbij een omvorming plaats kan vinden van ontoegankelijke industriekades naar samenhangende stedelijke openbare ruimten. Dit om zowel qua uitstraling als fysieke toegankelijkheid een overgang mogelijk te maken van hoogstedelijke functies aan de oostzijde van de Mark (bijvoorbeeld het rechtbankterrein) naar het CSM-terrein.

3.4.4 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 drieledig:

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 ebstaande 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 geaccommodeerd 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 drie verschillende gebieden.

Consolidatiegebied

Het gebied Steenakker Noord 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).

Herstructureringsgebied

Emer Zuid is als herstructureringsgebied aangemerkt. Dit betreft veelal verouderde bedrijventerreinen. In deze gebieden gaat het om het opwaarderen en/of vernieuwen van bestaande functies, waarbij de functies zelf grotendeels ongewijzigd blijven, maar waarbij door ruimtelijke ingrepen wel de beleving van de ruimte verandert. Ruimtegebruik en kwaliteit verbeteren en nieuwe kwaliteit wordt toegevoegd. Bij herstructureren gaat het vooral om impulsen, accenten en kwaliteitsverhoging en 'voor de tijd geschikt maken'. Het gebied blijft echter een bedrijventerrein. Door herstructurering dient ruimte vrij te komen voor een deel van de ruimtevraag naar bedrijfsgronden.

Transformatiegebied

Het CSM-terrein betreft een transformatiegebied. In deze gebieden vindt omvorming plaats door middel van functieverandering. Andere en/of nieuwe kwaliteiten worden geïntroduceerd. Er vindt verandering van ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit plaats. Met de verandering van de ruimte verandert ook de beleving van de ruimte door de gebruikers ervan. Een nadere invulling hiervan zal met eigen planvorming tot stand komen. Daaraan is in dit bestemmingsplan geen verdere invulling gegeven gezien het stadium waarin eventuele plannen zich bevinden en gezien het consoliderende karakter van het onderhavige bestemmingsplan.

3.4.5 Kantorennota Breda 2020

In de Kantorennota Breda 2020 is de Bredase kantorenvorraad 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 (2010) in de Bredase kantoren is hoger dan het landelijk gemiddelde, waarbij het grootste aanbod is te vinden op bedrijventerreinen. 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 marktvaart 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 marktvaart. Daaruit blijkt vooral vraag naar locaties in het centrum / stationsmilieu en naar snelweg- / radiaalocaties. Binnen het plangebied van onderhavige bestemmingsplan is een aantal locaties gelegen die aan deze kwalificatie voldoen. Zo is er op Steenakker Noord een reservecapaciteit (na 2020) van 40.000 m² en 20.000 m² op Officepark Steenakker.

Buiten deze locaties wordt gestreefd naar het opschonen van onbenutte bestemmingsplancapaciteit voor kantoorruimte. Aan de Valveeken wordt bijvoorbeeld 4.125 m² onbenutte bestemmingsplanruimte voor kantoren geschrapt.

3.4.6 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.

Steenakker is een dergelijk bedrijventerrein. Voor detailhandel op perifere locaties als Steenakker wordt als hoofdbeleidslijn gehanteerd het bieden van ruimte aan die branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen, of hier geen 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 vorengaande 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.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Steenakker 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. Het bestaande bedrijventerrein Steenakker is een relatief jong en modern bedrijventerrein met een heldere structuur en voldoende capaciteit voor een gedeelte van de vraag naar mogelijkheden voor bedrijfsuitoefening in Breda. Bedrijventerrein Emer Zuid is weliswaar ouder, maar biedt eveneens ruimte aan een aanzienlijk gedeelte van de behoefte aan bedrijfsgronden in de gemeente.

Naast de bedrijfsgronden in het plangebied, bestaat een gedeelte uit kernrandzone tussen Breda en Prinsenbeek met hoofdzakelijk woonbebouwing. Dit deel van het plangebied heeft een groene en ruime opzet in de vorm van lintbebouwing met tussenliggende agrarische gronden.

Deze sterke punten moeten gekoesterd worden en worden waar mogelijk in dit bestemmingsplan verankerd.

4.2 Beheer

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. De bedrijventerreinen hebben een gunstige ligging ten opzichte van het wegennet, waarmee een goede bereikbaarheid is gegarandeerd. Bestaande bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven en kantoren blijven in het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd. Er worden in dit plan echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Steenakker 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 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

In de Wet bodembescherming en de bijbehorende protocollen en circulaire's zijn normen opgenomen waaraan de kwaliteit van de bodem kan worden getoetst. Hierbij wordt zowel gekeken naar de humane-, ecologische-, als naar de verspreidingsrisico's. Op basis van deze toetsing wordt bepaald of de bodem gesaneerd moet worden. De eisen die aan een eventuele sanering worden gesteld zijn mede afhankelijk van het toekomstige gebruik van de locatie. Voor een woningbouwlocatie zijn de eisen strenger dan voor een industrieterrein. 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 gemeentelijke 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."

In de Bouwverordening is opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een Wabovergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen die wezenlijk van elkaar verschillen. Eén deel bestaat uit voormalig buitengebied, met verspreid liggende woningen en enkele wegen die een beperkte doorgaande functie hebben. Deze historische achtergrond doet vermoeden dat er weinig bedrijvigheid is geweest dat heeft kunnen zorgen voor verontreinigingen. Het andere deel bestaat uit bedrijventerrein, waar sinds decennia al bedrijven zijn gevestigd. Om die reden kent dit gebied een andere dynamiek in grondgebruik en mogelijk de aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

Binnen het plangebied Steenakker zijn veel bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er lokaal licht verhoogde waarden te vinden zijn. Vanuit de historische functies is dit te verwachten. Er zijn geen directe beperkingen in het gebruik van de bodem. Bij een ontwikkeling in het plangebied zijn de normale eisen met betrekking tot bodemonderzoeken van toepassing.

Het aspect bodem vormt voor de totstandkoming van het bestemmingsplan geen belemmering.

5.3 Water

Huidige situatie

Het plangebied wordt begrensd door de HSL/A16 in het westen, de noordelijke rondweg in het noorden, en de rivier de Mark in het oosten en de spoorbaan voor de HSL-shuttle in het zuiden. Het plan ligt grotendeels binnen het stroomgebied van de Betlehemloop. Deze beek ontspringt in het Liesbos en stroomt door het plangebied naar de Mark. De Betlehemloop stroomt ten noorden van de Noordelijke rondweg uit in de Mark. De noordwestelijk hoek van het plangebied watert via de Haagse Beemden af. Dit water wordt uiteindelijk bij het gemaal Achter Emer in de Mark gepompt. Op onderstaande kaart zijn de categorie A en B waterlopen uit de keur van het waterschap opgenomen.



Figuur 5.1: categorieën waterlopen en watertransportleidingen

Deze waterlopen zijn van belang voor het functioneren van de waterhuishouding met name ten behoeve van de afvoer van het water. De categorie A waterlopen zijn in onderhoud bij het waterschap. Op de kaart is tevens aangegeven dat evenwijdig aan de Lunetstraat een transportleiding loopt. Via deze transportleiding wordt het rioolwater van Breda afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Nieuwveer.

Binnen het plangebied ligt voor het grootste gedeelte gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en het hemelwater in dezelfde buis wordt afgevoerd. Alleen in het gebied tussen de spoorlijn Breda-Rotterdam en de Lunetstraat / Noordelijke rondweg is een (verbeterd) gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater en het afvalwater apart worden afgevoerd.

De Mark die ten oosten van het plangebied loopt maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). In de EHS is de Mark opgenomen als een zogenaamd zoekgebied voor een ecologische verbindingzone (EVZ). Het doel van een EVZ is om de verschillende natuurgebieden met elkaar te verbinden, zodat planten en dieren zich makkelijk tussen de verschillende natuurgebieden kunnen verplaatsen.

De inrichting van de EHS in 2018 is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van gezonde en goed functionerende ecosystemen. Dat houdt tevens in dat de watercondities in deze gebieden op orde zijn. In de provinciale Verordening water Noord-Brabant is daarom een aantal gebieden aangewezen waarin aanvullende eisen voor grondwateronttrekkingen zijn opgenomen. In de provinciale verordening is de Mark als beschermd gebied waterhuishouding aangewezen. Het provinciaal beleid vraagt om een strikt beschermingsbeleid van de waterschappen in de keur. Het waterschap Brabantse Delta heeft deze beschermde gebieden vervolgens aangewezen als 'Volledig beschermd gebied', waarbij de begrenzing uit de provinciale verordening zijn aangehouden. De bijbehorende beleidsregels voor dergelijke gebieden zijn opgenomen in de beleidsregel 'toepassing Waterwet en keur' van het waterschap.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Voor grondwateronttrekkingen is een omgevingsvergunning op grond van de Wabo noodzakelijk en zijn de regels van de keur van waterschap Brabantse Delta van toepassing. Tevens kan er op grond van de Waterwet een Watervergunning noodzakelijk zijn. De verdere regelgeving hiervoor is opgenomen in de Keur waterschap Brabantse Delta. Gezien het consoliderend karakter van onderhavig bestemmingsplan, zijn er vanuit dit plan geen belemmeringen ten aanzien van het beleid op gebied van water.

Uitgangspunten

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. In het kort kunnen de hoofdlijnen die worden aangehouden om dit te realiseren met de volgende drietrapsstrategieën worden samengevat:

- Water infiltreren, water bergen, waterafvoeren (waterkwantiteit)
- Water schoon houden, vuil en schoon water scheiden, vuil water zuiveren (waterkwaliteit)

Nieuwe ontwikkelingen dienen minimaal "waterneutraal" te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot een verslechtering van het watersysteem. Waar mogelijk dienen, mede gezien de verwachte klimaatverandering, verbeteringen te worden aangebracht. In de praktijk betekent dit dat als het verhard oppervlak toeneemt of hemelwater wordt afgekoppeld van een gescheiden stelsel, retentievoorzieningen moeten worden aangelegd om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak (toename). De retentiecapaciteit die moet worden aangelegd bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak is afhankelijk van de situatie. Als richtlijn wordt hiervoor 150 m³ per ha verhard oppervlak aangehouden.

Het gemeentelijk hemelwaterbeleid sluit ten aanzien van nieuwe verharde oppervlakten aan bij het waterschapsbeleid (780 m³/ ha). In aanvulling hierop is de ambitie vastgelegd om bij herstructurering een compensatie van minimaal 70 m³ per hectare verhard oppervlak te bewerkstelligen. Uitgangspunt van het beleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht.

Om te voorkomen dat schoon hemelwater wordt verontreinigd, dient dit waar mogelijk gescheiden verwerkt te worden van het afvalwater en dient gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende bouwmaterialen. In de Waterwet is opgenomen dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater op zijn eigen terrein. Voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen (ook de lozing van hemelwater vanaf verhard oppervlak) en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.

De categorie A waterlopen en de transportleiding moeten op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen. Bij de categorie A waterlopen dient een onderhoudsstrook vrijgehouden te worden (4m bebouwingsvrij en 5m obstakelvrij (niet hoger dan 1,20 m en geen boomgroepen die het onderhoud belemmeren)).

Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook de waterhuishouding zal hier niet worden aangepast. De categorie A waterlopen, inclusief onderhoudsstrook, en de transportleiding zijn op de verbeelding opgenomen. In de planregels zijn regels opgenomen om de werking hiervan te beschermen. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid opgenomen om de EVZ langs de Mark in de toekomst te realiseren.

Conclusie

Omdat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, is de invloed hiervan op het watersysteem nihil.

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, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

De doelstelling in de milieuvisie voor 2015 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 dicht bij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen."

Huidige ecologische kwaliteit

De ecologische waarden binnen het plangebied zijn met name afhankelijk van de in het gebied aanwezige groenstructuren. Er heeft gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan geen (uitgebreide) veldinventarisatie plaatsgevonden. Het gebied is door de kleinschalige landschapsstructuur geschikt voor diverse soorten vleermuizen. Ook voor kleine marterachtigen vormt het gebied een geschikt leefgebied. In de omgeving van het NAC-stadion komen ratten voor. Vogels zijn met name vertegenwoordigd door soorten van struweel en soorten van industrieterreinen. In het gebied komen geen reptielen voor. Strikt beschermde amfibieën worden niet in het gebied verwacht op grond van het ontbreken van geschikte voortplantingswateren. Binnen het plangebied is nauwelijks water aanwezig, met uitzondering van de Bethlehemloop en aanliggende watergangen in het westen en de Mark in het oosten. Hoewel binnen deze wateren geen optimaal habitat voor beschermde vissoorten aanwezig is, kunnen kleine modderkruipers mogelijk in lage dichtheden voorkomen in de Bethlehemloop en kan hier voor de Mark mogelijk de bittervoorn aan toegevoegd worden.

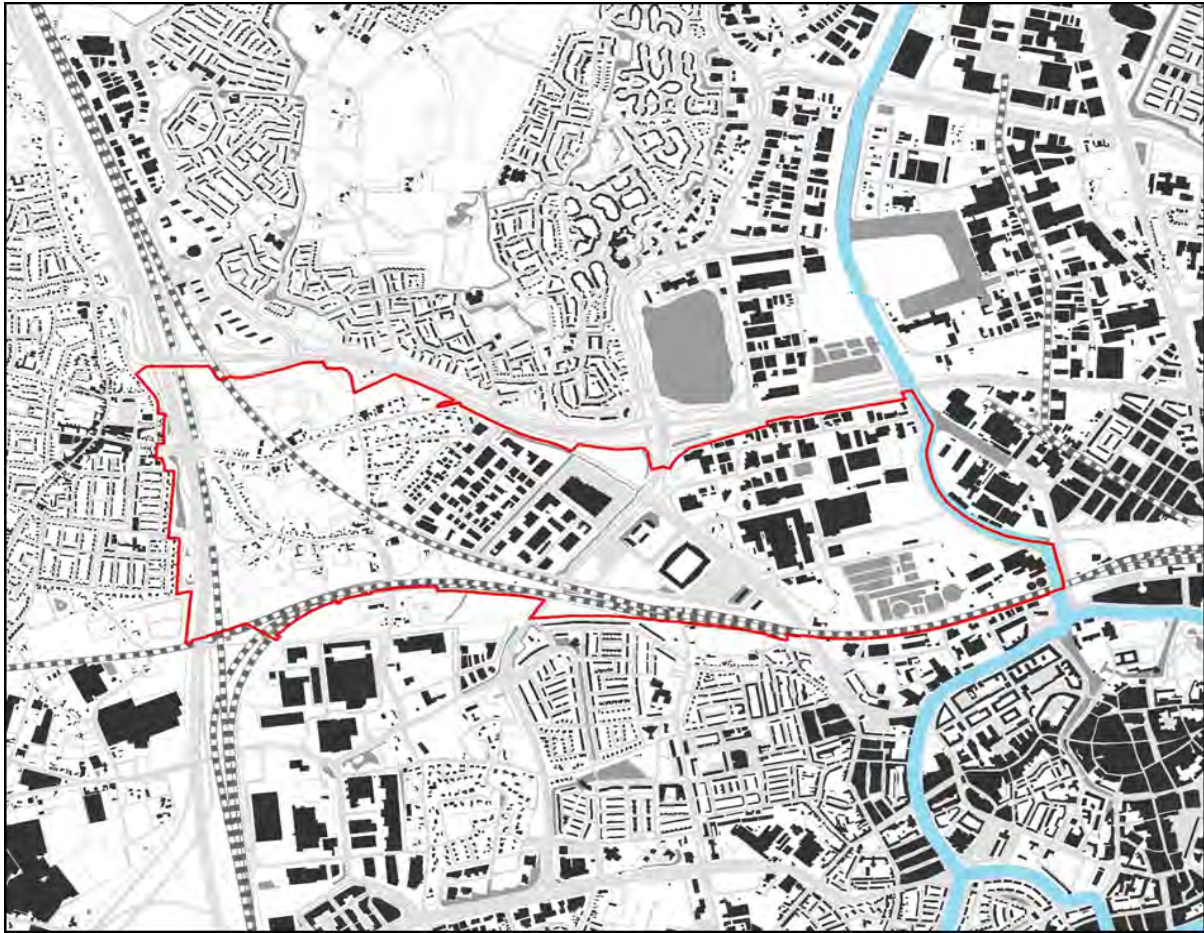
Ruimtelijk beleid

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

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 6 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.

Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is op nationaal niveau 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. 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 verbindingszones (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 de stapstenen is afhankelijk van de soort(en) waarvoor de ecologische verbindingszone is bedoeld. De provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingszone een gemiddelde breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingszones 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.

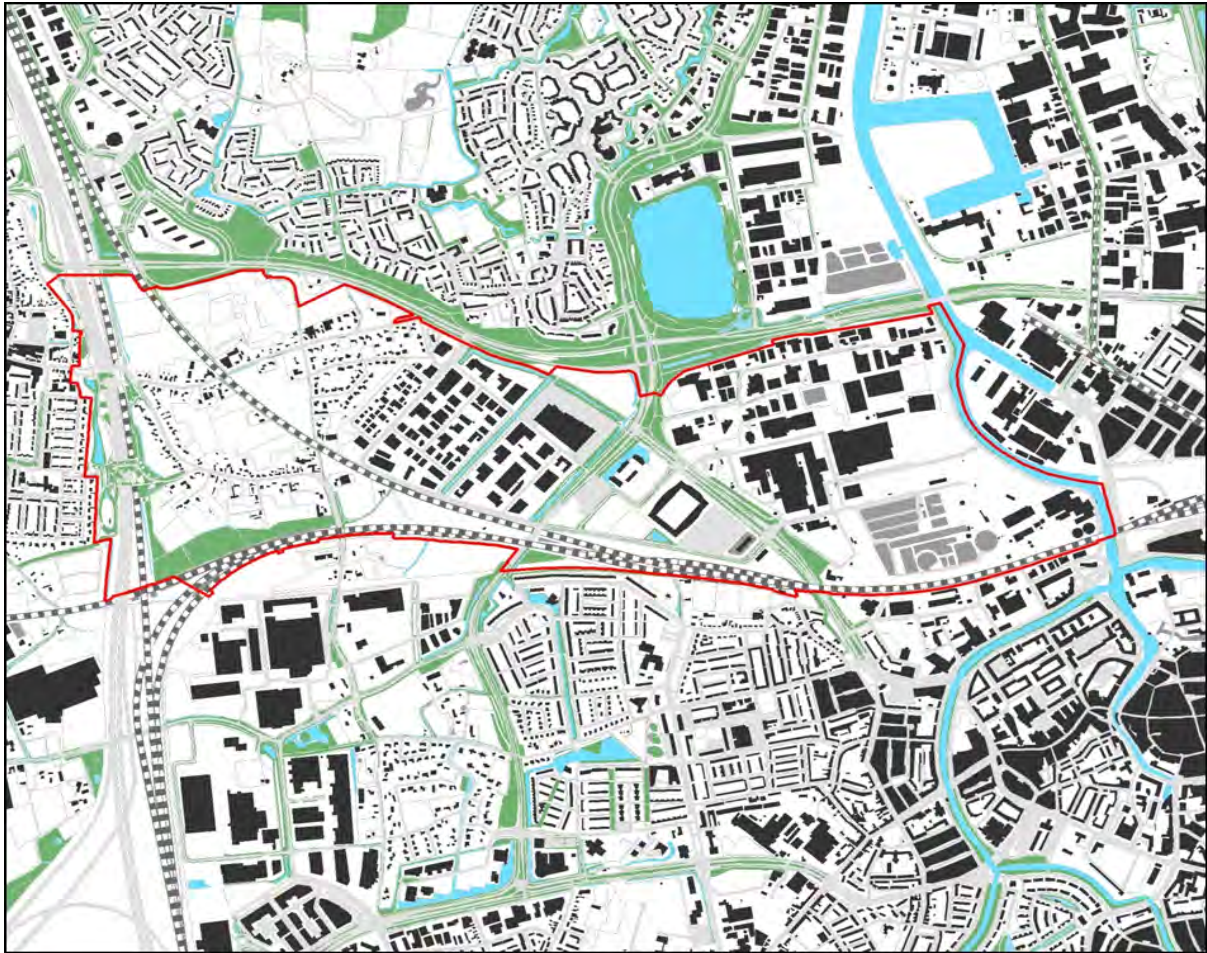


Figuur 5.2: Zoekgebied voor ecologische verbindingszone (lichtblauwe kleur)

Op de bovenstaande kaart is te zien dat de Mark is aangewezen als zoekgebied voor een ecologische verbindingszone en daarmee tevens tot ecologische hoofdstructuur. De rest van het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is de Landgoederenzone Haagse Beemden ten noorden van het plangebied.

Per ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de EHS en EVZ. Hiervoor dient per ontwikkeling dan ook een natuurwaardenonderzoek te worden uitgevoerd.

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



Figuur 5.3: Gemeentelijke groenstructuur (groene kleur)

Ook hier geldt dat er per ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de mogelijke effecten op de gemeentelijke groenstructuur. Binnen dit gebied geldt dit met name voor de berm van de Noordelijke Rondweg, het kleinschalige landschap tussen noordelijke rondweg en spoor en de in het zuiden van het plangebied gelegen groenstroken. Deze zijn aangelegd in het kader van de compensatie voor de aanleg van de HSL en zijn in ecologisch beheer. Ook Park Overbos wat het plangebied over de A16 heen verbindt met Prinsenbeek is onderdeel van de gemeentelijke groenstructuur.

Soortenbeleid

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. Eén van de voortvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de in een gebied aanwezige planten- en diersoorten 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 nemen van compenserende maatregelen.

Per ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient dan ook een natuurtoets te worden uitgevoerd.

5.5 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd

worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering. In de gemeentelijke milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen: "Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand van het invloedsgebied zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

1. Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
2. Categorie 2 grootste afstanden 30 meter;
3. Categorie 3.1 grootste afstanden 50 meter;
4. Categorie 3.2 grootste afstanden 100 meter;
5. Categorie 4.1 grootste afstanden 200 meter;
6. Categorie 4.2 grootste afstanden 300 meter;
7. Categorie 5.1 grootste afstanden 500 meter;
8. Categorie 5.2 grootste afstanden 700 meter;
9. Categorie 5.3 grootste afstanden 1.000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgave moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer. De toegestane bedrijfsactiviteiten worden beschouwd op de meest nabij gelegen woonbebouwing.

Categorie 1 en 2 zijn qua milieuregelgeving altijd mogelijk binnen het plangebied. Op enkele delen van het plangebied zijn tevens categorie 3-bedrijven (maximaal categorie 3.2) mogelijk. Om te bepalen welke bedrijven in hogere categorieën zich op een locatie kunnen vestigen moet in eerste instantie gekeken worden naar de afstand tussen de bedrijfslocatie en de dichtstbijzijnde woningen of geluidgevoelige terreinen. In het plangebied zijn verder enkele bedrijven aanwezig met maximaal milieucategorie 4.2. Het gaat hier voornamelijk om bedrijven die al sinds lange tijd gevestigd zijn in Breda en via de milieuvergunning inpasbaar zijn gebleken. In dat kader vormt de aanwezigheid van deze bedrijven geen belemmering voor de totstandkoming van het bestemmingsplan. Deze bedrijven zijn specifiek per perceel aangeduid.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. De doelstelling ten aanzien van geluid in de gemeentelijke milieuvisie is: "In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk,

bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust".

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

1. Wegverkeerslawaai;
2. Spoorlawaai;
3. Industrielawaai;
4. Vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. De locatie Steenakker ligt niet binnen de geluidzone voor vliegtuiglawaai. Dit aspect wordt dan ook niet nader onderzocht.

Ingevolge de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan slechts onderzoek naar de geluidbelasting van een bestaande (spoor)weg en/of bestaande zondering rond een industrieterrein vereist indien het bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten of terreinen mogelijk maakt of indien sprake is van een reconstructie van een bestaande weg. Wanneer het bestemmingsplan hier niet in voorziet dan behoeft op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting vanwege het (spoor)wegverkeer en/of het industrielawaai.

5.6.2 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

1. Wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
2. Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. Indien de gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien ze binnen deze zones liggen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevel van de geluidgevoelige objecten bepaald. De geluidbelasting op de gevel moet in principe voldoen aan de voorkeurswaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, dient in eerste instantie gekeken te worden of door het nemen van maatregelen alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij heeft het de voorkeur om maatregelen te nemen aan de bron (bijvoorbeeld een stiller wegdek of het nemen van verkeersmaatregelen). Indien dit onvoldoende reduceert, dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om het geluid tegen te houden mogelijk zijn, bijvoorbeeld geluidsschermen of wallen.

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

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

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

Conclusie Wegverkeerslawaai

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Ook is er geen sprake van de aanleg of reconstructie van wegen, of wordt de zonering rond het

industrieterrein gewijzigd. Op basis hiervan is het bestemmingsplan vast te stellen met de zekerheid van een 'goede ruimtelijke ordening'.

In de figuur hieronder staan de contouren weergegeven die horen bij de verkeerswegen in het plangebied. Deze figuren zijn uitsneden uit de "Kartering Omgevingslawaai" en geven een indruk wat voor geluidbronnen er in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 5.4: geluidbelasting wegverkeer

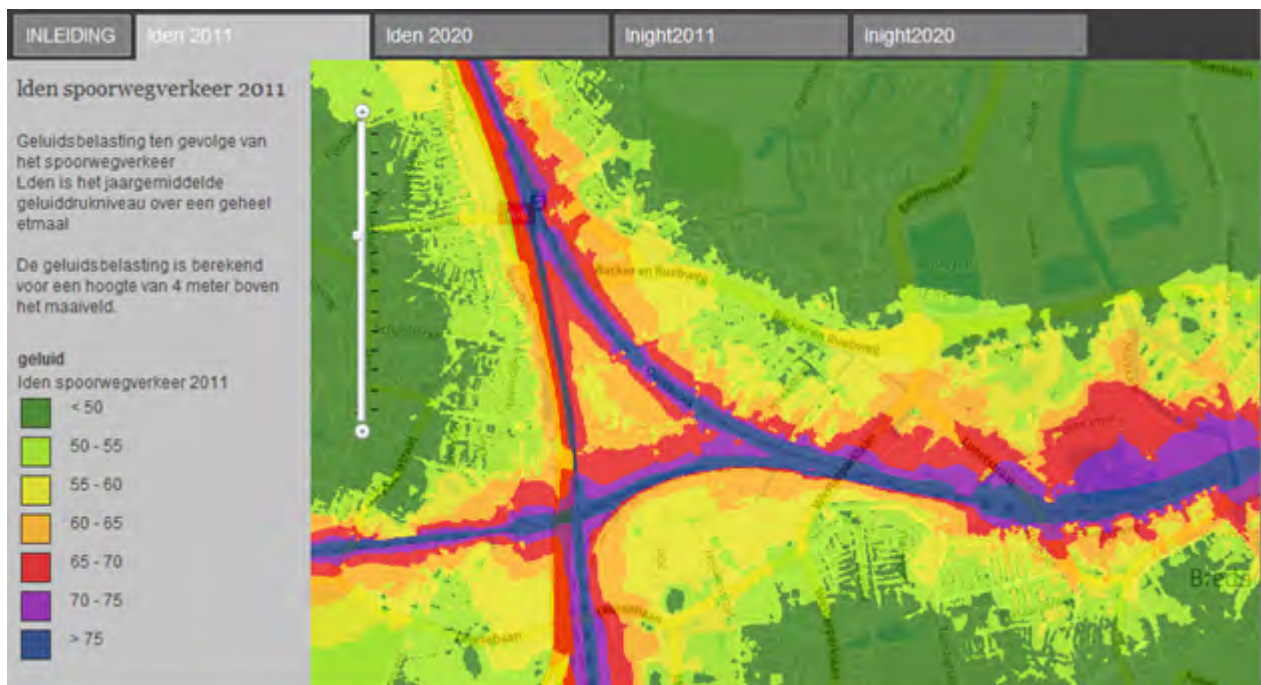
5.6.3 Spoorweglawaai

In het Besluit geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe woningen en geluidsgevoelige terreinen 55 dB bedraagt, de voorkeursgrenswaarde op de gevel van nieuwe andere geluidsgevoelige gebouwen bedraagt 53 dB. Er kan een ontheffing worden verleend in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie Spoorweglawaai

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Op basis hiervan is het bestemmingsplan vast te stellen met de zekerheid van een 'goede ruimtelijke ordening'.

In de figuur hieronder staan de contouren weergegeven die horen bij de railverkeerswegen in het plangebied. Deze figuren zijn uitsneden uit de "Kartering Omgevingslawaai" en geven een indruk wat voor geluidbronnen er in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 5.5: geluidbelasting spoorwegverkeer

5.6.4 Industrielawaai

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zijn zoneringsplichtig. Welke inrichtingen dit zijn, is opgenomen in de in artikel 2.1 lid 3 jo Bijlage 1 Onderdeel D van het Besluit Omgevingsrecht, voorheen artikel 2.4 uit het inrichting en vergunningenbesluit milieubeheer.

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

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

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

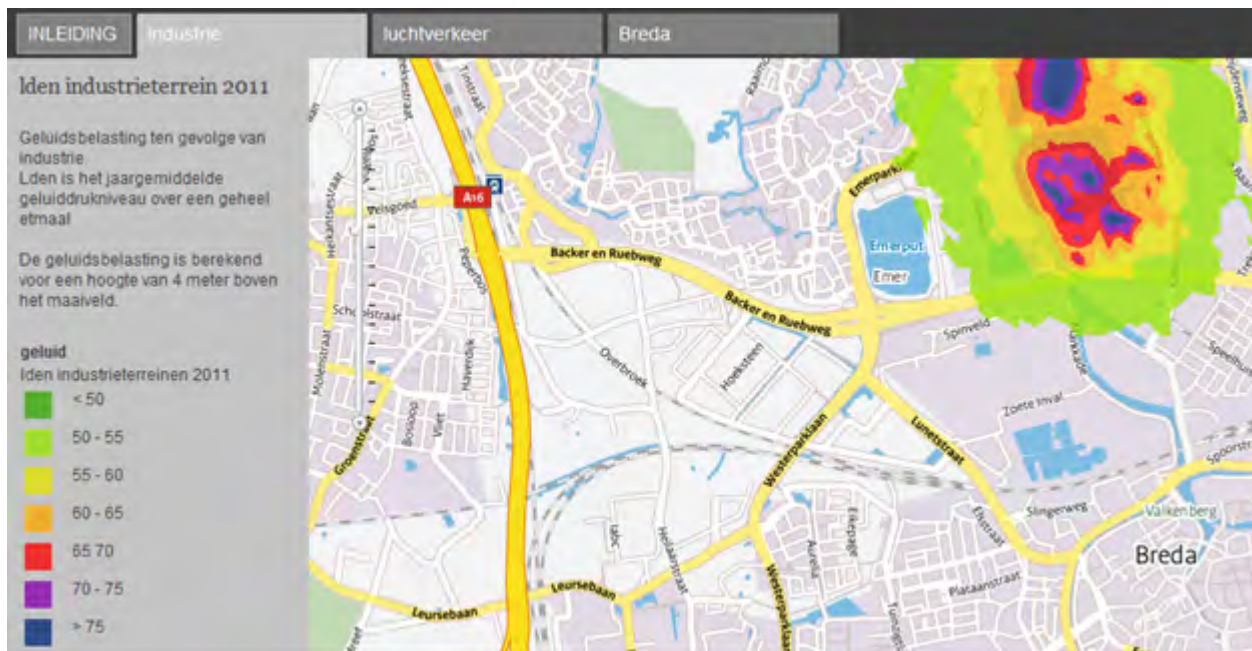
In Breda zijn er twee gezoneerde bedrijven en één gezoneerd industrieterrein, namelijk:

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

Conclusie Industrielawaai

Een gedeelte van het bestemmingsplangebied is binnen de contour van de geluidzone van het industrieterrein Breda Noord gelegen. Op dit industrieterrein zijn inrichtingen toegestaan conform artikel 2.4 uit het inrichting en vergunningenbesluit milieubeheer. Binnen de contour worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of terreinen mogelijk gemaakt. Op basis hiervan is het bestemmingsplan vast te stellen met de zekerheid van een 'goede ruimtelijke ordening'.

In de figuur hieronder staat de contour weergegeven die horen bij de Industrielawaai in het plangebied. De figuur is een uitsnede uit de "Kartering Omgevingslawaai".



Figuur 5.6: geluidbelasting industrie



Figuur 5.7: ligging geluidszone (rood gearceerd) gezoneerd industrieterrein Breda-Noord

5.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de gemeentelijke milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: "De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar".

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand gehouden moet worden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM10) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan deze zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

Plangebied

In het plangebied is de invloed aanwezig van de rijksweg A16 en drukke toegangswegen tot de stad. In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit kent daarmee geen belemmering voor totstandkoming van het bestemmingsplan.

5.8 Geur

5.8.1 Algemeen

Geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren, terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de één vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid. De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: "Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor".

5.8.2 Regelgeving

De geuremissie van bedrijven wordt beoordeeld. Planologische ontwikkelingen worden getoetst op het aspect geurhinder: zowel de toetsende overheid (provincie) door het vertalen van geuremissie in afstandseisen, als de industrie door het eisen van afstand aan oprukkende woonbebouwing.

5.8.3 Onderzoek

In het plangebied en de (directe) omgeving ervan is één geurrelevant bedrijf gelegen waarvan de contouren betrekking hebben op het plangebied. Het betreft de inrichting van Perfettie Van Melle Benelux bv, inclusief Peco Suikerwerken bv, gelegen aan de Zoete Inval 20 (zie onderstaande figuur).



Figuur 5.8: geurcontouren; 98-percentiel van uurgemiddelden; Perfetti Van Melle Benelux bv (PRA OdourNet BV, 2004). Van buiten naar binnen: Geurcontour van 3, 5, 10 en 20 Ge/m³-98-percentiel

Uit de milieuvergunning (d.d. 26 augustus 2008) volgt dat de geur als 'niet hinderlijke' geur is beoordeeld. Voor dit type geur treedt hinder pas op bij een geurconcentratie van 10 ge/m³ 98-percentiel. Het bedrijf is gelegen binnen het plangebied, waarmee zowel de 3, 5, 10 als de 20 ge/m³ 98-percentiel in het plangebied zijn gelegen.

Het bestemmingsplan is consoliderend, er zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren mogelijk. Daarnaast zijn bij de gemeente momenteel ook geen geurklachten bekend. Het aanwezige bedrijf levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

5.8.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aantal (potentieel) geurghinderden neemt daarmee niet toe. Het aspect geur staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Algemeen

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

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

5.9.2 Regelgeving

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor [ontwerp-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).

Plaatsgebonden risico (PR)

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

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

Groepsrisico (GR)

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

Invloedsgebied

Gebied 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

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

5.9.3 Onderzoek

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



Figuur 5.9: Risicocontouren en -bronnen binnen het plangebied

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

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

Tankstation ESSO Steenakker, Backer en Ruebweg 101

Net buiten het plangebied is het LPG tankstation Esso Steenakker gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied loopt. Het Esso LPG-tankstation Steenakker is gelegen aan de Backer en Ruebweg 101 te Breda.

Plaatsgebonden risico (PR).

Voor de PR-contour (10^{-6} -contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor het onderhavige tankstation, is een reservoir van 20 m³ aanwezig en is de doorzet van LPG is begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar. De volgende afstanden gelden ten aanzien van:

- het LPG vulpunt, 35 meter (getoetst aan een bestaande situatie),
- het LPG vulpunt, 45 meter (getoetst aan een nieuwe situatie);
- het ondergronds LPG reservoir, 25 meter;
- de LPG afleverzuil, 15 meter.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Binnen de PR-contouren zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig dan wel geprojecteerd.

Groepsrisico (GR).

Het invloedsgebieden waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord, zijn 150 meter vanaf het LPG reservoir en het LPG vulpunt. Deze invloedsgebieden liggen deels over het plangebied. Al in 2008 is bij een GR-berekening geconstateerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In deze GR-berekening is bovendien nog uitgegaan van een jaarlijkse LPG doorzet van 1.500 m³. Doordat de jaarlijkse LPG doorzet is beperkt is het groepsrisico afgenomen onder andere omdat het aantal keren dat de LPG tankauto komt lossen is verminderd.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat voor een verdere verhoging van de veiligheid op 22 juni 2005 het Convenant LPG-autogas is afgesloten tussen het ministerie van VROM (nu: I en M) en de LPG-sector. Hierin zijn afspraken opgenomen met betrekking tot de invoering van veiligheidsmaatregelen vóór 2010. De invoering van deze maatregelen vermindert de externe veiligheidsrisico's bij de overslag van een LPG tankauto naar een LPG reservoir en langs de transportroute van LPG tankauto's. Het gaat om de volgende twee maatregelen:

1. Het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG auto's. Door het toepassen hiervan daalt de kans op een lekkage of een breuk en vermindert het aantal knelpunten met het plaatsgebonden risico;
2. Het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG tankauto's. Het aanbrengen van een hittewerende coating levert de brandweer meer tijdswinst op (voor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet), waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een warme Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE) te voorkomen. Hierdoor worden de risico's verkleind.

Deze maatregelen zijn inmiddels ingevoerd. Dit betekent dat het groepsrisico ten opzichte van de berekening van 2008, nog verder is gedaald.

Tankstation Total Selfservicestation Tramsingel, Tramsingel 48

Dit tankstation is gelegen buiten het plangebied. De LPG opslag en aflevering is onlangs gestopt. De omgevingsvergunning milieu wordt gewijzigd; de mogelijkheid om LPG op te slaan en af te leveren wordt ingetrokken.

Het tankstation, waarvan de veiligheidscontouren geen significante relevantie hadden voor het onderhavige plangebied, wordt derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

AkzoNobel Decorative Coatings BV, Markkade 50.

Dit distributiecentrum is gelegen in het plangebied en valt onder de werkingsfeer van het Bevi. In het kader van de omgevingsvergunning ingevolge de Wet milieubeheer in 2010 is een risicoberekening uitgevoerd. De conclusie luidde dat er geen relevante risico's tot buiten de terreingrenzen komen.

Er is derhalve geen sprake van een relevante plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar en een groepsrisico.

Verantwoording van het groepsrisico tengevolge van de risicovolle inrichtingen

- a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.
Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen.
- b. de hoogte van het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld.
Zie hierboven onder de respectievelijke inrichtingen.
- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.
Gelet op de aanwezige dichtheid van personen in de invloedsgebieden niet relevant. Zie tevens hierboven onder de respectievelijke inrichtingen.
- d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.
Niet van toepassing.
- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.
Niet van toepassing.
- f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.
Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.
- h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;
De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Zie hiervoor het bijgevoegde brandweeradvies.
- i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.
In de invloedsgebieden van de risicovolle inrichtingen bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

5.9.3.2 Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ontwerp-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.

Weg

In het plangebied is de Rijksweg A16 gelegen. Over deze Rijksweg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert externe veiligheidsrisico's op voor de nabije omgeving.

In 2013 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv) in werking en zal daarmee de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Bevt zijn de hertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen.

In het plangebied ligt het navolgende wegvak:
Wegvak B 39 Rijksweg A16 afrit 16 (Prinsenbeek) - knp Princeville

Veiligheidsafstand.

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

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

De veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt 33 meter voor wegvak B 39. Dit betekent dat er binnen deze afstand geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze veiligheidsafstand worden niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

Plasbrandaandachtgebied.

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

Langs wegvak B 39 is een dergelijk aandachtgebied aanwezig.

In het PAG zijn echter geen objecten aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan; nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Groepsrisico (GR).

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

In het kader van het Basisnet Weg is het GR voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2020 bepaald. In het bijlagenrapport van de definitieve eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen dat ter hoogte van wegvak B 39 het groepsrisico (nu en in 2020) kleiner is dan $0,1 \cdot$ de oriëntatiewaarde.

Binnen 200 m. van genoemd wegvak zijn enkele bedrijfspanden aanwezig. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze 200 m. worden niet mogelijk gemaakt.

Spoor

In het plangebied loopt het spoortraject Breda – Lage Zwaluwe / Dordrecht en het spoortraject Breda – Roosendaal.

Over deze trajecten worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Begin juli 2010 is het Basisnet spoor vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten 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 en zal daarmee de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen.

Bij de berekeningen voor Basisnet Spoor is uitgegaan van:

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

Het Basisnet Spoor is bovendien gebaseerd op:

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

Aangezien het gaat om een conserverend bestemmingsplan betreft, er geen of nauwelijks nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt wordt, is in dit plan geanticipeerd op het Basisnet Spoor (ontwerp-Besluit externe veiligheid transportroutes).

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

Veiligheidsafstand.

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

Op grond van het Basisnet spoor is de veiligheidsafstand (maximaal 8 meter) gelegen binnen de spoorbundel.

Plasbrandaandachtgebied.

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

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

Voor bovengenoemd trajecten is sprake van een PAG.

Het gaat om een conserverend bestemmingsplan waarbij binnen de genoemde 30 meter geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd.

Groepsrisico (GR).

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

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

In het Basisnet Spoor is er voor Breda berekend dat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico (2,8 t.o.v. een oriëntatiewaarde van 1).

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, woningvermeerdering is bijvoorbeeld niet toegestaan. Dat betekent dat in de toekomst het groepsrisico niet verder zal toenemen.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over spoor en weg

- a. De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute, rekening houdend met de reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan(nen) te verwachten zijn.
*Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet significant toenemen. In het kader van de Basisnetten Spoor en Weg zijn er risicoberekeningen uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de prognoses voor het aantal transporten voor het jaar 2020 en de bijbehorende maatregelen. Bij ongewijzigd beleid zou er voor wat betreft het spoor sprake zijn van 25 maal de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Door toepassing van de maatregelen uit het Basisnet Spoor is deze overschrijding teruggebracht tot 2,8 maal de oriëntatiewaarde. Deze overschrijding wordt als acceptabel beschouwd. Voor de weg geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 * oriëntatiewaarde.*
- b. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde.
Zie hierboven onder a.
- c. De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan zijn overwogen en de opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.
Geen. Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet of nauwelijks mogelijk gemaakt.
- d. De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen ervan.
Deze zijn niet onderzocht. Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet of nauwelijks mogelijk gemaakt.
- e. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg of spoorweg.
Zie het bijgevoegde brandweeradvies
- f. Voor zover het plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg of spoorweg een ramp voordoet.
Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Het aantal (beperkte) kwetsbare objecten neemt niet toe.

5.9.3.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is opgenomen dat geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van de leiding. Voor (nieuwe) beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat deze binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord.

Door en langs het plangebied lopen de hogedruk aardgasleidingen Z 520-01, Z 527-09 en Z-527-04. Volgens informatie van de GasUnie zijn deze leidingen buiten gebruik gesteld. Ze zijn daarmee met betrekking tot het aspect externe veiligheid niet relevant en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

Door en langs het plangebied lopen tevens de hogedruk aardgasleidingen met nummer Z 527-01, Z-527-14 en Z-527-11. De leidingen Z-527-01 en Z-527-14 hebben een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 16 inch. Leiding Z-527-11 heeft een eveneens ontwerpdruk van 40 bar, maar een diameter van 8 inch.

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van leiding Z-527-01 en 527-14 bedraagt 0 m. De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour) en daarmee het invloedsgebied van deze leidingen bedraagt 170 meter aan weerszijden van de leidingen. De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m²-contour) is gelegen op

80 meter aan weerszijden van de leidingen. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze leidingen.

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van leiding Z-527-11 bedraagt 0 m. De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour) en daarmee het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 100 m aan weerszijden van de leiding. De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m²-contour) is gelegen op 50 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de leiding.

Hogedruk aardgasleiding Z 527-01

In januari 2013 is door ARCADIS Nederland BV voor deze leiding een (groeps)risicoberekening uitgevoerd met behulp van het rekenpakket CAROLA.

Geconcludeerd wordt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd. De risico-analyse is als bijlage bijgevoegd.

In artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is opgenomen dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord. Een verantwoording moet de volgende punten bevatten:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken.

Zie de bijgevoegde risico-analyse.

- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar.

Zie de bijgevoegde risico-analyse.

- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Aanvullende maatregelen worden derhalve niet toegepast.

- d. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Geen. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

- e. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

Niet relevant. Er is sprake van conserverend bestemmingsplan.

- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om te adviseren. Zie het bijgevoegde brandweeradvies.

- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Zie hiervoor het bijgevoegde brandweeradvies.

Belemmeringenstrook

Op grond van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet er een strook van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding Z 527-01, de zogenaamde belemmeringenstrook, worden toegewezen. Voor deze belemmeringenstrook geldt dat het bestemmingsplan:

- Geen nieuwe bestemmingen bevat die het oprichten van bouwwerken toestaan,
- Een vergunningstelsel als bedoeld als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, bevat voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding, niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- Voor zover de bevoegdheid wordt opgenomen om in afwijking ervan bij omgevingsvergunning het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook toe te staan, daarbij is bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleidingen niet worden geschaad en er geen kwetsbaar object wordt toegestaan.

5.10 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. In de gemeentelijke 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".

Tevens moet duurzaamheid worden geborgd door gebouwen geschikt te maken voor toekomstige energievoorzieningen. Het borgen van duurzaamheid kan door:

1. Compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon etc.;
2. Ruimte in een gebouw reserveren voor installaties en nieuwe technieken zoals warmtepomp en zonnecellen;
3. Ruimte in een gebied reserveren voor collectieve installaties om duurzame energie op te wekken;
4. Flexibele energie-infrastructuur aanleggen die eenvoudig is aan te passen aan nieuwe energiebronnen etc. (al in ontwerpfase).

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut. Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt wordt door verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval;
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval;
3. Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit. Het Nationaal Pakket bevat onder meer een aantal 'vaste' maatregelen. Deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project. Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GPR en GreenCalc. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Een energielabel is verplicht voor onder andere niet-industriële gebouwen en voor gebouwen waar geen EPC geldt. De Europese richtlijn Energieprestatie voor Gebouwen EPDB 2002/91/eg stelt dat voor elk gebouw bij verandering van huurder of eigenaar transparantie over de energetische kwaliteit gegeven moet worden (Energiecertificaat, energie index en energielabel). Bij nieuwe gebouwen van meer dan 1.000 m² moet er een studie gemaakt worden van de haalbaarheid van energiezuinige en duurzame energiesystemen (technische en economische haalbaarheid van systemen als warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, biomassa, zonne-energie etc). Om de duurzaamheid te borgen voor de toekomst is monitoring en parkmanagement een goede optie. Hiermee blijven behaalde resultaten geborgd en kan men periodiek nagaan van nieuwe mogelijkheden om de duurzaamheid te behouden of verder uit te bouwen. Het instrument "Milieubarometer" biedt voor monitoring goede mogelijkheden en wordt binnen Breda frequent toegepast, ondersteund door de gemeente.

Plangebied

Het plangebied kenmerkt zich door de Rijksinfrabundel en de aanwezigheid van bedrijvigheid. Uit diverse studies blijkt dat de Rijksinfrabundel zich goed leent voor het winnen van duurzame energie (wind). Daarnaast zijn er veel bedrijven aanwezig in het plangebied die in hun processen restwarmte genereren. Waar mogelijk moeten deze mogelijkheden benut worden.

5.11 Overig

Straalpaden

Voor het berichtenverkeer wordt gebruik gemaakt van straalverbindingen tussen de zend- en ontvangststations. Om goed te kunnen functioneren dient tussen de verschillende stations een vrije baan aanwezig te zijn, straalpad genoemd. De straling volgt een vrijwel rechte lijn en niet de kromming van het aardoppervlak. Voor een onbelemmerd gebruik mag bebouwing in deze straalpaden een bepaalde hoogte niet overschrijden. Binnen het plangebied zijn drie straalpaden gelegen.

In het middendeel van het plangebied is een straalpad gelegen in zuidoost-noordwestelijke richting met een breedte van 200 meter. De hoogteligging van de straalverbinding varieert van 42 meter boven NAP aan de oostzijde van het plangebied tot 34 meter boven NAP aan de westzijde.

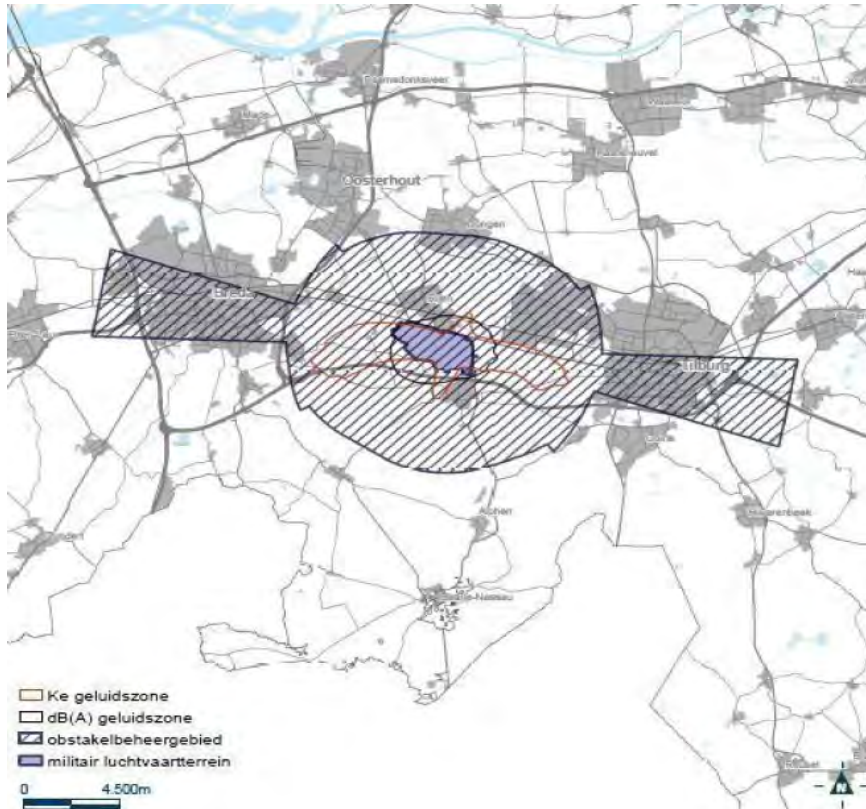
In de noordwestelijke hoek van het plangebied ligt een straalpad van noordoost naar zuidwestelijke richting. De breedte van dit straalpad is 100 meter en de hoogteligging is 27 meter boven NAP. Dit straalpad kruist ongeveer ter hoogte van de Backer en Ruebweg de hiervoor beschreven straalverbinding.

In de ten zuiden van het plangebied gelegen wijk Westerpark is een zend- en ontvangstinstallatie gesitueerd, waarvanuit een straalpad in zuidwestelijke richting gaat. De breedte van dit straalpad bedraagt 100 meter en de hoogte is 41 meter boven NAP. Een zeer klein gedeelte van het straalpad, gelegen nabij de zend- en ontvangstinstallatie, is gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van bestemmingsplan Steenakker.

Ten behoeve van de bescherming van de belangen van de straalpaden, is hiervoor een regeling opgenomen in de planregels en zijn de straalpaden weergegeven op de verbeelding.

Obstakelbeheergebied vliegbasis Gilze Rijen

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook de onderstaande figuur, zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).



Figuur 5.10: uitsnede militair luchtvaartterrein - vliegbasis Gilze-Rijen (bron: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 3.6)

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale bouwhoogte die is toegestaan binnen het plangebied, is 70 meter voor een aantal kantoorgebouwen. De maximale hoogte in het plangebied is dus lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Er zijn vanwege het obstakelbeheergebied geen belemmeringen voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Radarverstoringgebied

Over het plangebied is het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht gelegen. 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 ruim 30 kilometer van de radarantenne. In de regels vanuit het Barro/Rarro 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 70 meter voor een aantal kantoorgebouwen. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.

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 hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

6.2.1 Hoofdopzet

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 ontheffingsregels, 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 procedure voor omgevingsvergunning dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

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 het 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 bedrijven, welke solitair zijn gelegen tussen de woonbebouwing in het westelijk deel van het plangebied, hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden mogen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 worden gevestigd. Via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke vormen van bedrijvigheid dit betreft. Zelfstandige detailhandel en kantoren zijn expliciet uitgesloten, met uitzondering van een bestaande detailhandelsvestiging welke specifiek is aangeduid op de verbeelding.

Bij sommige bedrijven is in de bestaande situatie een bedrijfswoning aanwezig. Deze is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De bouwmogelijkheden van bedrijfswoningen zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden voor burgerwoningen, aangevuld met een maximale inhoudsmaat.

Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden opgericht. Tevens zijn een maximum bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte opgenomen.

Bedrijventerrein (artikel 5)

Grote delen van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein, zoals Steenakker en Emer Zuid. De bestemming op deze gronden is gericht op continuering van het bestaande gebruik. Op de bedrijventerreinen is rekening gehouden met milieuzonering richting omliggende woningen. De algemeen toelaatbare milieucategorie via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is categorie 1 en 2 binnen het gehele bestemmingsvlak en categorie 1 tot en met 3.2 op delen ervan, daar waar dit qua afstand mogelijk is ten opzichte van omliggende woningen en andere milieugevoelige objecten. De toegestane categorieën zijn door middel van functieaanduidingen aan de betreffende gronden toegekend. 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, anders dan daar waar specifiek aangeduid op de verbeelding. Het betreft in dergelijke gevallen overigens uitsluitend vormen van perifere detailhandel.

In een aantal gevallen is specifiek aan een bedrijfsperceel een hogere milieucategorie dan categorie 3.2 toegekend, waaraan een specifieke bedrijfsvoering is gekoppeld. Het betreft bijvoorbeeld een toegestane milieucategorie 4 voor een chemische productenfabriek en kunststofverwerkend bedrijf van 3M (respectievelijk SBI-code 2466/252) en een verf, lak en vernisfabriek van milieucategorie 4 ter plaatse van (een deel van) de gronden van Akzo Nobel Coatings (SBI-code 243). Deze bestaande bedrijven met een hogere categorie dan algemeen toegestaan, zijn aangeduid met een specifieke aanduiding aansluitend bij de SBI-code in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijven met hogere milieucategorie mogen worden gehandhaafd. Bij beëindiging van deze bedrijfsactiviteiten is het echter uitsluitend toegestaan exact dezelfde bedrijfsactiviteit op deze gronden uit te oefenen en geen andere bedrijfsactiviteiten van een vergelijkbare milieucategorie. Uiteraard mogen ten alle tijde bedrijven die passen binnen de algemeen toegestane bedrijfscategorieën op deze gronden worden gevestigd.

Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze zijn door middel van een functiaanduiding op de verbeelding vastgelegd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen wordt aangesloten bij de mogelijkheden voor burgerwoningen, met dien verstande dat er voor bedrijfswoningen een maximale inhoud is opgenomen.

In de oksel van de Backer en Ruebweg en de Westerparklaan zijn gronden gelegen waar naast de bestemming 'Bedrijventerrein' tevens een aanduiding 'kantoor' is opgenomen. Deze locatie is in het kantorenbeleid opgenomen als Officepark Steenakker. In dit beleid is aan de locatie een bepaalde hoeveelheid vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak reserveringsruimte voor kantoorfuncties toegekend. Dit aantal vierkante meters is in de regels verankerd.

Op bedrijventerrein Emer Zuid is een tankstation gelegen waar benzine en diesel wordt geleverd. Er vindt geen verkoop en/of levering van lpg plaats. Het tankstation is bestemd als bedrijventerrein, maar krijgt daarnaast de functiaanduiding 'verkooppunt motorbrandstof zonder lpg'.

Zowel aan de Zoete Inval als aan het Spinveld op bedrijventerrein Emer Zuid is een fitnesscentrum / sportschool gelegen. Deze hebben naast de bestemming bedrijventerrein een functiaanduiding 'sport' gekregen.

Ten behoeve van het parkeren kan het wenselijk zijn om parkeervoorzieningen te waarborgen. Daar waar dit noodzakelijk is, is aan de betreffende gronden de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

Naast de bedrijfsdoeleinden is een aantal aan de bedrijvigheid verwante functies op het bedrijventerrein toegestaan, zoals bijvoorbeeld een facility point op Steenakker. Deze functies zijn nader uitgewerkt en ingekaderd in de planregels.

Gebouwen dienen achter de op de verbeelding opgenomen bouwgrens te worden opgericht en dienen een minimale afstand tot de perceelsgrens te hebben. Hierbij zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de bouwhoogte.

Door middel van omgevingsvergunning kan in specifieke gevallen worden afgeweken van de regels voor bijvoorbeeld ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen bij een bedrijf. Hierbij is de ondergeschiktheid van belang, wat tevens wordt uitgedrukt in een maximum oppervlak dat voor deze functie mag worden aangewend. Hierbij gelden verschillende maten voor gebieden waar wel of geen aanduiding voor volumineuze detailhandel is opgenomen.

Detailhandel (artikel 6)

De Praxislocatie heeft een directe bestemming voor detailhandel. De toegestane branches zijn in het beleid beschreven en in de planregels vertaald naar een vorm van volumineuze detailhandel. Andere vormen van detailhandel dan zoals in het beleid toegekend, zijn hier derhalve ook niet toegestaan. Naast detailhandel is ondergeschikte horeca van horecacategorie 1, zoals bijvoorbeeld een koffiecorner in de Praxisvestiging, toegestaan. In de begripsbepalingen van het plan (artikel 1) zijn de diverse horecacategorieën nader omschreven.

De gebouwen binnen deze bestemming dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij tevens een maximum bebouwingspercentage en maximum bouwhoogte van toepassing zijn. Voor de aanwezige reclamemast is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' met passende bouwhoogte opgenomen.

Ten behoeve van het parkeren kan het wenselijk zijn om parkeervoorzieningen te waarborgen. Daar waar dit noodzakelijk is, is aan de betreffende gronden de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

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 speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen, zoals voet- en fietspaden en toegangswegen tot de woningen, 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.

Horeca (artikel 8)

In het westelijk deel van het plangebied is een aantal zelfstandige, volwaardige horecavestigingen gelegen, zoals de McDonald's, café-zaal d'n Henk en restaurant MagnEETcafe Prinsenbeek. Deze horecagelegenheden hebben allemaal de horecabestemming met een passende toegestane horecacategorie. De reclamemast van McDonald's heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' op de verbeelding alwaar een passende bouwhoogte wordt toegestaan.

Kantoor (artikel 9)

In het plangebied is een aantal zelfstandige kantoorvestigingen gelegen, met name in de directe omgeving van het NAC-stadion. Aan deze gronden is de bestemming 'Kantoor' toegekend. Daarnaast geeft het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Steenakker Noord de mogelijkheid voor het oprichten van kantoren. In het kantorenbeleid is deze mogelijk ook behouden. Ook aan deze gronden is derhalve de bestemming 'Kantoor' gegeven.

Daar waar in het kantorenbeleid aan een locatie een bepaalde hoeveelheid vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak voor kantoorfuncties is toegekend, is dit aantal vierkante meters in de regels en op de verbeelding verankerd door middel van een maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)'.

Ten behoeve van het parkeren kan het wenselijk zijn om parkeervoorzieningen te waarborgen. Daar waar dit noodzakelijk is, is aan de betreffende gronden de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

Natuur (artikel 10)

Er zijn natuurcompensatiegronden aanwezig in de zuidwestelijke hoek van het plangebied gelegen aan de rijksweg en het spoor en ten noorden van de wijk Westerpark aan de zuidzijde van de spoorbaan. Op deze en omliggende gronden vindt al ecologisch beheer plaats door de gemeente. Nu is Rijkswaterstaat nog eigenaar, maar deze gronden zullen in de toekomst overgaan naar gemeente. Over het instandhouden en beheren van deze gronden als natuur zijn diverse afspraken vastgelegd in het kader van de aanleg van de infrastructuur voor de HSL/A16. Aan de betreffende gronden is de bestemming 'Natuur' gegeven.

Sport (artikel 11)

In de uiterste noordwestelijke hoek van het plangebied is een manege gelegen. De gronden hiervan zijn bestemd als sport, waarbij de bestemmingsomschrijving is toegespitst op de manege. Bij de manege zijn onder meer de daartoe behorende kleedruimten en sanitaire voorzieningen toegestaan. Tevens wordt voorzien in ondergeschikte horeca, waarbij gedacht moet worden aan een kantine. De horeca dient als gebruik en in omvang ondergeschikt en complementair te zijn aan de manege. Daartoe is bijvoorbeeld een maximale oppervlaktemaat voor deze functie opgenomen. Er is bij de manege een in pandige bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 300 m².

De gebouwen ten behoeve van de manege zijn uitsluitend toegestaan in het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Daarbuiten zijn ook bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan lichtmasten welke worden gebruikt bij de beoefening van paardensport in de open lucht gedurende de avonduren.

Verkeer (artikel 12)

De openbare wegen in het plangebied zijn bestemd als verkeer. Daarnaast ligt er een aantal spoorwegen in het plangebied. Ook deze zijn als 'Verkeer' bestemd, waarbij een aanduiding railverkeer is opgenomen. Over de tunnelbak van de HSL/A16 is op twee plaatsen een overkluizing gemaakt, waarop een groene parkachtige inrichting is gelegen als verbinding tussen de parkzones aan weerszijden van deze verkeersader. Deze overkluizingen zijn specifiek bestemd met een functieaanduiding 'park'.

Water (artikel 13)

De bestaande watergangen in het plangebied die gehandhaafd blijven en de leggerwatergangen van

het waterschap, worden als 'Water' bestemd. Ook de Mark heeft een waterbestemming conform het huidige gebruik. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 14)

In het westelijk 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.

Daarnaast is met een functieaanduiding 'bedrijf' voor een gedeelte van de woningen aangegeven dat naast de woonfunctie ook bedrijven (niet zijnde bedrijf aan huis) in categorie 1 en 2 zijn toegestaan, tot een maximum oppervlakte van 250 m² en niet specifiek gekoppeld aan de bewoners van het woonhuis op hetzelfde perceel. Deze aanduiding is opgenomen voor de woningen grenzend aan bedrijventerrein Steenakker in het gebied ten oosten van de spoorlijn Breda - Dordrecht aan de Gageldonkseweg, Steenakkerstraat, Klein Hoogsteen en Groot Hoogsteen. Dit gebied heeft ruimtelijk een duidelijke relatie met het naastgelegen bedrijventerrein. Voor de woningen ten westen van deze spoorlijn is de aanduiding 'bedrijf' niet opgenomen, vanwege het andere gebiedskarakter waar een dergelijke vorm van bedrijvigheid niet goed bij aansluit. De spoorlijn vormt hierin een duidelijke ruimtelijke barrière.

Naast de woonfunctie en de specifieke bedrijfsaanduiding 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 nieuwe kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

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. Voor de locaties waar reeds bouwvergunning is verleend, maar nog niet daadwerkelijk is gebouwd, worden deze verleende rechten overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De vergunde situatie wordt gezien als 'bestaande situatie', ook al kan het zijn dat het vergunde nog niet gerealiseerd/gebouwd is. Om woningvermeerdering toe te staan is daartoe een aanduiding aan het betreffende perceel toegekend. ~~Er is daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om deze aanduiding te schrappen indien de vergunninghouder niet actief overgaat tot realisatie van het vergunde.~~

~~Daar waar in het verleden bouwmogelijkheden aan een perceel waren toegekend, maar waarvoor nooit bouwvergunning is aangevraagd én verleend, zijn deze bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen door het mogelijk maken van woningvermeerdering aangegeven door een specifieke aanduiding met bijbehorende regeling. Ook voor deze percelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het voor burgemeester en wethouders mogelijk om de bouwmogelijkheden ter plaatse te schrappen indien niet binnen de daarvoor in het bestemmingsplan gestelde termijn een bouwvergunning is aangevraagd én verleend. Er wordt hiermee van de grondeigenaar een actieve houding verwacht om tot ontwikkeling van het betreffende perceel te komen.~~

Deze wijzigingsbevoegdheid is vernietigd bij uitspraak van de Raad van State d.d. 11 juni 2014 nr. 201307622/1/R3

De regels zijn verder gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. Het bestemmingsplan bevat regels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. 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 afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

Leiding (artikel 15)

In het plangebied ligt een aantal gasleidingen, rioolleidingen en stadsverwarmingsleidingen. Ter bescherming van deze leidingen is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning in het belang van de betreffende leiding). Voordat een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie (artikel 16)

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.

Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (artikel 17)

De rivier de Mark is in het provinciaal beleid aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Hiertoe heeft de Mark een dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van ecologische waarden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

Er zijn aanduidingsregels opgenomen voor:

- 'geluidszone - industrie': De geluidszone van het gezoned industrie terrein Breda-Noord is opgenomen conform de geluidszone uit de 'Parapluzoening geluidszone industrie terrein Breda-Noord'. Binnen deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- 'vrijwaringszone - straalpad': over het plangebied zijn drie straalpaden gelegen, welke allen zijn opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' met respectievelijk de nummers 1 tot en met 3. De hoogteligging van deze straalpaden 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.
- 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone': de Mark en de oevers van de Mark zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de daartoe behorende aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone' is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m² is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen': Ook deze aanduiding is onderdeel van de EHS. Binnen deze aanduiding is het oprichten van bebouwing uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer

dan 100 m² en/of het ophogen van gronden is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

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 (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet 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 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, 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 gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten 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 bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. 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

Het concept ontwerp bestemmingsplan 'Steenakker' is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan diverse instanties. Aan deze instanties is gedurende 6 weken (13 december 2012 tot en met 23 januari 2013) de gelegenheid geboden een vooroverlegreactie in te dienen. Hoewel geen officiële vooroverlegpartner, is het concept bestemmingsplan ook opgestuurd naar de ondernemersvereniging.

Er zijn 6 vooroverlegreacties ingediend op het onderhavige bestemmingsplan. De ingediende reacties zijn in het hiernavolgende weergegeven en beantwoord. De beantwoording staat cursief weergegeven. De volgende instanties hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. N.V. Nederlandse Gasunie;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant;
5. Retail Platform Breda;
6. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland.

De **Provincie Noord-Brabant** heeft een vooroverlegreactie ingediend bij brief van 19 december 2012.

Reactie

De provincie geeft een provinciaal belang te hebben in het bestemmingsplan. De rivier de Mark is in de Verordening ruimte 2012 aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Als gevolg hiervan dienen de ecologische waarden ter plaatse ook beschermd te worden in de planregels. Dit is in het concept ontwerp bestemmingsplan niet het geval. De provincie verzoekt hiervoor een passende regeling op te nemen in het bestemmingsartikel 'Water'.

Antwoord

De rivier de Mark en de aanliggende gronden hebben conform de Verordening ruimte 2012 reeds de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' met een bijpassende regeling gekregen. In de gebiedsaanduiding 'wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingszone' zijn de ecologische waarden reeds geregeld. Dit betreft echter geen specifieke regeling toegespitst op de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zal conform de reactie van de provincie een passende regeling krijgen. Dit wordt overigens niet in het bestemmingsartikel 'Water' opgenomen, aangezien deze bestemming tevens van toepassing is op overig oppervlaktewater in het plangebied waaraan geen ecologische waarden zijn toegekend. Aan de rivier de Mark wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' toegekend. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van de provincie.

N.V. Nederlandse Gasunie heeft een vooroverlegreactie ingediend bij e-mail van 27 december 2012. Het concept ontwerp bestemmingsplan geeft Gasunie aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen.

Reactie

Gasunie constateert dat op de verbeelding een buiten gebruik gestelde leiding is opgenomen, welke niet meer planologisch relevant is. Gasunie verzoekt de betreffende leiding van de verbeelding te verwijderen.

Antwoord

De verbeelding wordt aangepast waarbij de betreffende leiding wordt verwijderd.

Reactie

In het bestemmingsartikel 15 'Leiding' wordt in lid 3 'Afwijken van de bouwregels' onder c. een voorwaarde gesteld die in strijd is met het bepaalde in artikel 14, derde lid Besluit externe veiligheid buisleidingen. In de voorwaarde is ten onrechte het woord 'onevenredig' toegevoegd.

Antwoord

De voorwaarde wordt aangepast, waarbij het woord 'onevenredig' wordt geschrapt.

Reactie

In het bestemmingsartikel 15 'Leiding' wordt in lid 4 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' een opsomming van verboden werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gegeven. Gasunie is van mening dat de opgenomen opsomming onvoldoende is om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen te beperken. Gasunie geeft een aantal toevoegingen aan deze opsomming.

Antwoord

De aangegeven toevoegingen aan de opsomming worden in artikel 15 lid 4 verwerkt.

Reactie

In de toelichting wordt ten onrechte aangegeven dat er één leiding in het plangebied is gelegen. Gasunie geeft aan dat er drie leidingen van haar organisatie in het plangebied zijn gesitueerd en verzoekt de toelichting hierop aan te passen.

Antwoord

De ontbrekende leidingen worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie

Gasunie verzoekt een aantal door haar aangeleverde gegevens betreffende het groepsrisico in de toelichting te vermelden.

Antwoord

De aangeleverde gegevens worden in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief d.d. 4 januari 2013 een vooroverlegreactie ingediend. Het waterschap geeft in haar brief aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op grond hiervan geeft het waterschap een positief wateradvies. Het waterschap heeft daarnaast nog een aantal kleine aanvullingen ter verbetering van de waterparagraaf in de toelichting.

Reactie

In de toelichting is een waterparagraaf opgenomen, waarin onder meer diverse zaken ten aanzien van het landelijk en regionaal waterbeheer zijn beschreven. Ten aanzien van de taken van het waterschap wordt verzocht een aanvullend tekstfragment op te nemen.

Antwoord

Het betreffende tekstfragment wordt integraal in de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie

In de waterparagraaf is sprake van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo ingeval van grondwateronttrekking. Verzocht wordt hieraan toe te voegen dat een Watervergunning op grond van de Waterwet eveneens noodzakelijk kan zijn, waarbij de verdere wetgeving hiervoor is opgenomen in de Keur Waterschap Brabantse Delta.

Antwoord

De verwijzing naar een Watervergunning op grond van de Waterwet wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie

Het waterschap wijst erop dat bij (nieuwe) ontwikkelingen/wijzigingen op basis van de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden de mogelijkheid aanwezig is dat retentie aangelegd dient te worden.

Antwoord

De randvoorwaarde wordt voor kennis aangenomen en bij (nieuwe) ontwikkelingen/wijzigingen in ogenschouw genomen.

Bij brief van 8 januari 2013 heeft de **Brandweer Midden- en West-Brabant** een vooroverlegreactie op het concept ontwerp bestemmingsplan ingediend. Het betreft een advies inzake artikel 4.3 circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen met een gelijke uitwerking van het ruimtelijk besluit artikel 13 lid 3 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Reactie

De brandweer geeft aan dat in het westelijk deel van het plangebied en op Emer-Zuid aanvullend geboorde putten noodzakelijk zijn, afhankelijk van de nieuw te realiseren bouwwerken. Geadviseerd wordt in de exploitatieverordening rekening te houden met de aanleg van tussen de 8 en 10 geboorde putten op openbaar terrein.

Antwoord

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn derhalve geen (concrete) nieuwe ontwikkelingen toegestaan welke ook al niet reeds op grond van het voorgaande ruimtelijk besluit waren toegestaan. Indien er nieuw gebouwd gaat worden, dient dat plaats te vinden op grond van wat voorheen ook al in het bestemmingsplan was toegestaan. Bij een eventuele omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het aspect veiligheid eveneens in ogenschouw genomen.

Reactie

In het advies beschrijft de brandweer een aantal scenario's in relatie tot het groepsrisico.

Antwoord

De conclusies ten aanzien van het groepsrisico worden in de toelichting van het bestemmingsplan vertaald. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan waarin uitsluitend bouwmogelijkheden/ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt welke in het voorgaande vigerende bestemmingsplan reeds waren toegestaan. Als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan zijn geen extra ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het **Retail Platform Breda** heeft een vooroverlegreactie ingediend bij brief van 17 januari 2013.

Reactie:

Het Retail Platform Breda geeft aan dat de gronden voor de zogeheten 'Praxislocatie' in het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) zijn bestemd voor volumineuze detailhandel, inclusief bouwmarkten. Andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. In het concept ontwerp bestemmingsplan is de bestemming verruimd naar 'in en om het huis'. Dit is dezelfde bestemming als welke is toegekend aan de Woonboulevard Breda. Het Retail Platform Breda is van mening dat een dergelijke verruiming leidt tot een verstoring van de bestaande winkelstructuur. Het Retail Platform Breda adviseert om een dergelijke verruiming van gebruiksmogelijkheden op de 'Praxislocatie' niet mogelijk te maken.

Antwoord:

De gemeente Breda deelt de visie dat een verruiming van de gebruiksmogelijkheden kan leiden tot verstoring van de bestaande winkelstructuur. De 'Detailhandelsnota 2010-2020' is op dit punt gebaseerd op andere economische vooruitzichten dan de huidige. Voor een gezond economisch detailhandelsklimaat in de stad is het van belang in te spelen op deze veranderde marktsituatie. De gemeente is derhalve voornemens het advies van het Retail Platform Breda op te volgen en de in het concept ontwerp bestemmingsplan opgenomen verruiming van gebruiksmogelijkheden te laten vervallen. Er wordt aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001).

De **Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland** heeft een vooroverlegreactie ingediend per e-mail van 23 januari 2013.

Reactie:

De Kamer van Koophandel constateert dat in de toelichting een voorwaarde is opgenomen voor een minimale winkelomvang van 500 m² in de bestemming 'Detailhandel', maar dat deze maat niet terugkomt in de regels van het bestemmingsplan. De Kamer van Koophandel verzoekt deze minimumomvang in de regels vast te leggen.

Antwoord:

Deze minimumomvang behoort bij de specifieke branchering 'in en om het huis'. Mede op verzoek van de ondernemersvereniging van de woonboulevard en het retailplatform is deze branchering komen te vervallen voor de Praxislocatie, waar deze detailhandelsbestemming uitsluitend is opgenomen. Met het vervallen van deze branchering is ook de minimum omvangseis komen te vervallen.

Reactie:

De Kamer van Koophandel geeft aan dat in de afwijkingsmogelijkheden (artikel 5.4 onder b) van de bestemming 'Bedrijventerrein' een mogelijkheid wordt geboden voor ondergeschikte detailhandel bij ter plaatse gevestigde bedrijven, maar dat het met de regeling zoals deze in het concept ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, mogelijk is detailhandel bij bijvoorbeeld een webshop te realiseren. De Kamer van Koophandel acht dit ter wille van het behoud van een levensvatbare detailhandelsstructuur onwenselijk en verzoekt de regeling zodanig aan te passen dat ondergeschikte detailhandel uitsluitend is toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde goederen.

Antwoord:

Het is niet de bedoeling om detailhandel mogelijk te maken bij niet-productie gerelateerde bedrijvigheid. De bedoelde regeling wordt aangepast conform het verzoek van de Kamer van Koophandel.

Reactie:

De Kamer van Koophandel constateert dat in de afwijkingsmogelijkheden (artikel 5.4 onder c) bij de bestemming 'Bedrijventerrein' een mogelijkheid is opgenomen voor ondergeschikte detailhandel bij perifere detailhandelsvestigingen. Onduidelijk is wat met deze regeling wordt bedoeld. De Kamer van Koophandel verzoekt om een verdere verduidelijking hiervan in de toelichting.

Antwoord:

In de toelichting wordt in het hoofdstuk 'Juridische planbeschrijving' een verdere verduidelijking van deze regeling opgenomen bij de beschrijving van de diverse bestemmingen.

Reactie:

In de toelichting is een nadere specificatie opgenomen van wat er aan nevenassortiment bij perifere detailhandel is toegestaan en tot welke maximum omvang. In de regels wordt hier geen verdere regeling aan gekoppeld. De Kamer van Koophandel adviseert omwille van de handhaafbaarheid van deze randvoorwaarden een regeling in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord:

De regels ten aanzien van perifere detailhandel worden uitgebreid met een regeling voor waaraan het nevenassortiment qua omvang bij perifere detailhandel dient te voldoen. De inhoud van het assortiment is niet ruimtelijk relevant en valt daarom niet te regelen in een bestemmingsplan. Op dit punt worden de regels van het bestemmingsplan derhalve niet aangepast.

8.2.2 Inspraak

Gelet op de proceduretijd is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd, zonder daarbij van tevoren de informele inspraak te raadplegen. Tijdens deze terinzageperiode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan.

Het concept ontwerp bestemmingsplan 'Steenakker' is in het kader van de inspraak voor een periode van 4 weken (13 december 2012 tot en met 9 januari 2013) ter inzage gelegd bij de Infobalie in het Stadskantoor voor ingezetenen van de gemeente Breda en belanghebbenden. Daarnaast is het concept ontwerp bestemmingsplan beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Er zijn 9 inspraakreacties ingediend op het onderhavige bestemmingsplan. De ingediende inspraakreacties zijn in het hiernavolgende weergegeven en beantwoord. De beantwoording staat cursief weergegeven. De onderstaande insprekers hebben een reactie ingediend:

1. G. Bartels, Gageldonkseweg 10 Breda;
2. C.A.J. Beekers, Gageldonkseweg 1 Breda;
3. A.C. Roelands, Steenakkerstraat 7 Breda;
4. Perfetti van Melle Benelux B.V., Zoete Inval 20 Breda;
5. J.T.M. Kropman, Gageldonkseweg 39 Breda;
6. Belangenvereniging Steenakker, namens deze Th. Van Noort, p/a Gageldonkseweg 9 Breda;
7. Mureau Advies namens de heer De Jong, Meester Bierensweg 46 Prinsenbeek;
8. Ondernemersvereniging Woonboulevard Breda, namens deze J.N.A.M. Nieuwesteeg, p/a Jan van Nieuwenhuijzenstraat 3/APP 1 Breda;
9. Rasenberg Wegenbouw B.V., Industriekade 10 Breda.

G. Bartels heeft een inspraakreactie ingediend bij e-mail van 17 december 2012. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker geeft aan dat er een afspraak bestaat tussen de gemeente Breda en zijn familie over de realisatie van twee woningen op het perceel oostelijk grenzend aan het perceel Gageldonkseweg 10. In het vigerende bestemmingsplan is deze mogelijkheid volgens inspreker nog wel opgenomen, terwijl in het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan de realisatie van twee woningen niet meer is toegestaan. Hierdoor worden inspreker en zijn familie ernstig benadeeld. Inspreker verzoekt het onderhavige bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de realisatie van twee woningen op het betreffende perceel mogelijk blijft.

Antwoord:

Door de veranderingen op de woningmarkt als gevolg van het huidige economisch klimaat, heeft de gemeente Breda haar beleid ten aanzien van de woningvoorraad in de stad moeten herzien. Deze beleidswijziging is door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgelegd in de nota 'Koers gezet'. Op grond van dit beleid is in het plangebied nieuwbouw van woningen uitsluitend toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is verleend. Beide uitzonderingssituaties zijn in dit geval niet van toepassing. Van de (voormalige) bouwmogelijkheden voor de twee woningen is de afgelopen 17 jaar geen gebruik gemaakt, noch is er op enige andere wijze initiatief genomen tot ontwikkeling. Het bovengenoemde gewijzigde beleid is daarnaast reeds sinds twee jaar van kracht, waarop eveneens geen actie tot ontwikkeling is ondernomen. De mogelijkheid voor het opnemen van bouwmogelijkheden van twee woningen op het betreffende perceel, wordt derhalve niet in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

Reactie:

Op het oostelijk van Gageldonkseweg 10 gelegen perceel is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Inspreker geeft aan dat in de jaren '50 / '60 van de vorige eeuw het gehele perceel tot een diepte van circa 1,25 meter is afgegraven voor grond ten behoeve van de aanleg van de rijksweg A16. Inspreker verzoekt daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het betreffende perceel te laten vervallen.

Antwoord:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' beoogt een verwachte archeologische waarde van de ondergrond te beschermen. De begrenzing van de gronden waaraan deze verwachtingswaarde is toegekend is mede tot stand gekomen aan de hand van historische bronnen, zowel schriftelijk als aangetroffen vondstmateriaal. Voor een deel van het perceel kan, gezien de informatie vanuit inspreker, de dubbelbestemming komen te vervallen. Echter, voor een strook van circa 6 meter parallel langs de Gageldonkseweg blijft deze dubbelbestemming gehandhaafd gezien de historische context van deze weg. Voor het overig deel van het betreffende perceel wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de verbeelding aangepast.

Reactie:

De voorste bouwgrens van het bouwvlak op het perceel oostelijk van de Gageldonkseweg 10 is een aantal meter naar achteren verschoven ten opzichte van de voorgevel van de bebouwing op het perceel Gageldonkseweg 10. Gezien de voorgenomen toekomstige bouwactiviteiten op het perceel wordt verzocht deze voorste bouwgrens richting de Gageldonkseweg op te schuiven, gelijkliggend aan de voorgevel van het pand Gageldonkseweg 10.

Antwoord:

De voorste bouwgrens wordt niet aangepast conform het verzoek van inspreker. Op dit gedeelte van het perceel zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan (zie ook bovenstaande beantwoording ten aanzien van de twee woningen). De bouwgrens voor bijgebouwen is binnen de gehele gemeente drie meter terug gelegen ten opzichte van het bijbehorend hoofdgebouw, zoals op de verbeelding van het concept ontwerp bestemmingsplan ook is opgenomen.

C.A.J. Beekers heeft een inspraakreactie ingediend bij e-mail van 18 december 2012, aangevuld per brief d.d. 8 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Door inspreker wordt aangegeven dat het perceel aan de Gageldonkseweg 1 is onderverdeeld in diverse gebouwen en adressen, namelijk Gageldonkseweg 1, Gageldonkseweg 1a en Moskesweg 2. Het gebruik van de percelen en opstallen bestaat onder meer uit werkplaats, showroom/verkoopruimte, magazijn, kantoor en op het adres Gageldonkseweg 1 tevens een bedrijfswoning. Inspreker geeft aan dat het gebruik vergelijkbaar is met een aantal andere percelen in de directe nabijheid met eenzelfde bestemming, maar dat aan die andere percelen een aanduiding 'detailhandel' (dh) is gegeven terwijl zijn perceel uitsluitend is bestemd als 'Bedrijf'. Verzocht wordt deze aanduiding, gezien de vergelijkbare bedrijfsvoering, ook aan het perceel van inspreker toe te kennen.

Antwoord:

De hoofdbestemming voor de percelen met de nadere aanduiding 'dh' is 'Bedrijf' en daarmee gelijk aan de hoofdbestemming van de percelen van inspreker. Deze hoofdbestemming blijft gehandhaafd, maar gezien de bedrijfsvoering wordt aan de percelen van de inspreker de nadere aanduiding 'detailhandel' toegevoegd.

Reactie:

Er wordt door inspreker verzocht geïnformeerd te worden over het plasbrand aandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf het spoor. Een gedeelte van zijn gronden en opstallen is gelegen binnen het PAG.

Antwoord:

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden gekregen in het kader van het wettelijk vooroverleg (zie de behandeling van de vooroverlegreacties). Hierbij heeft de brandweer tevens de effecten van een plasbrand beoordeeld. Hieruit vloeien echter niet direct ruimtelijke consequenties voort. Het gebruik van de gronden en opstallen van inspreker kan ongewijzigd worden voortgezet, voor zover conform de regels zoals in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

A.C. Roelands heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 21 december 2012. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker geeft aan in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Steenakker' uit 2001 een drietal bouwpercelen toegekend te hebben gekregen aan de Gageldonkseweg tussen de huisnummer 4 en 6. Op één van deze bouwpercelen is in de afgelopen periode daadwerkelijk een woning gebouwd. Inspreker constateert dat in het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan de bouwmogelijkheden op de overige twee bouwpercelen niet meer zijn opgenomen. Inspreker geeft aan ernstig benadeeld te zijn door het vervallen van deze bouwmogelijkheden.

Antwoord:

Door de veranderingen op de woningmarkt als gevolg van het huidig economisch klimaat, heeft de gemeente Breda haar beleid ten aanzien van de woningvoorraad in de stad moeten herzien. Deze beleidswijziging is door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgelegd in de nota 'Koers gezet'. Op grond van dit beleid is in het plangebied nieuwbouw van woningen uitsluitend toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is verleend. Beide uitzonderingssituaties zijn in dit geval niet van toepassing. Van de (voormalige) bouwmogelijkheden voor de twee woningen is de afgelopen 12 jaar geen gebruik gemaakt, noch is er op enige andere wijze initiatief genomen tot ontwikkeling. Het bovengenoemde gewijzigde beleid is daarnaast reeds sinds twee jaar van kracht, waarop eveneens geen actie tot ontwikkeling is ondernomen. De mogelijkheid voor het opnemen van bouwmogelijkheden van twee woningen op de betreffende percelen, wordt derhalve niet in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

Perfetti van Melle Benelux B.V. heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 3 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

In de toelichting wordt aangegeven dat in de zone langs de Mark transformatie mogelijk is. Inspreker vraagt om verduidelijking van het begrip transformatie in de toelichting.

Antwoord:

Het begrip transformatie wordt nader verduidelijkt in de toelichting.

Reactie:

In de toelichting staat dat het gebied Emer-Zuid is aangemerkt als herstructureringsgebied. Er wordt verzocht om verdere verduidelijking van wat dit inhoudt.

Antwoord:

De toelichting wordt aangepast met een nadere verduidelijking van het begrip herstructureringsgebied.

Reactie:

In de toelichting wordt verwezen naar een bijlage waarin de meest actuele bedrijvenlijst is opgenomen. Inspreker geeft aan dat deze bijlage ontbreekt en verzoekt deze bijlage toe te voegen dan wel de tekst overeenkomstig aan te passen.

Antwoord:

De tekst in de toelichting wordt aangepast door de verwijzing naar deze bijlage te schrappen. Bij de regels is een bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten gevoegd, waaruit de toegestane bedrijven kunnen worden afgeleid.

J.T.M. Kropman heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 6 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker geeft aan dat het dwarsstraat Gageldonkseweg langs huisnummers 33, 33a enz. in strijd met het standpunt van de Raad van State is bestemd als 'Kantoor' en niet als straat. Daarbij valt de bebouwingsgrens in de bestemming 'Kantoor' gelijk met de kant van de huidige asfaltverharding, wat onwenselijk is. Daarnaast vindt inspreker de kap van bomen aan die zijde van de straat niet gewenst. Inspreker geeft aan dat het logischer lijkt de bebouwingsgrens gelijk te leggen met de reeds bestaande voorgevelrooilijn van de panden in de straat.

Antwoord:

De bestemming 'Kantoor' voorziet eveneens in verkeersdoeleinden. Daarnaast is aan de gronden waarop de betreffende straat is gelegen geen bouwvlak toegekend. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld geen gebouwen worden opgericht ter plaatse van het bedoelde straatje. De Raad van State heeft zich destijds bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) niet negatief uitgesproken over toekenning van een andere bestemming aan dit straatje dan een verkeersbestemming. In bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) is aan het door inspreker bedoelde gedeelte van het straatje de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend, waarbinnen ook kantoordoeleinden zijn toegestaan.

De bouwgrens die in het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan is opgenomen komt overeen met de bouwgrens in het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001). Deze bouwgrens wordt aangepast aan de situering van de bomen.

Reactie:

De noordelijke bouwgrens van het bouwvlak ten zuiden van het Esso tankstation aan de Backer en Ruebweg is naar de mening van inspreker niet mogelijk vanwege de veiligheids- en milieueisen behorende bij de LPG-installatie van dit tankstation.

Antwoord:

De relevante risicocontouren behorende bij de LPG-installatie van het Esso tankstation vallen niet binnen het plangebied van het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan. Er vloeien hieruit derhalve geen belemmeringen voort voor het oprichten van bebouwing binnen de in het concept ontwerp bestemmingsplan aangegeven bouwgrenzen.

Reactie:

De bouwhoogte van de bebouwing is achter de woningen aan de Gageldonksestraat ten hoogste 15 meter, maar voor een gedeelte van het bouwvlak langs de zijstraat Gageldonkseweg geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Inspreker geeft aan dat dit in verband met de privacy van de direct aangrenzende percelen en de overgang naar het (agrarisch) rijksmonument aan de Gageldonkseweg 39 juist lager dan 15 meter zou moeten zijn.

Antwoord:

De opgenomen bouwhoogtes zijn conform de toegestane bouwhoogtes in bestemmingsplan 'Steenakker' (2001). In de procedure bij dit laatstgenoemde bestemmingsplan zijn deze bouwhoogtes reeds aan bod geweest, waarbij de Raad van State deze aanvaardbaar heeft geacht. De maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) blijft derhalve ongewijzigd van toepassing in het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan, mede op grond van het conserverende karakter hiervan.

Reactie:

Op de verbeelding van het concept ontwerp bestemmingsplan is achter de woonpercelen aan de Gageldonksestraat een strook grond met een breedte van 17,5 meter bestemd als 'Groen'. Inspreker verzoekt deze groenstrook te verbreden tot 25 meter.

Antwoord:

De breedte van de betreffende groenstrook bedraagt in het concept ontwerp bestemmingsplan 20 meter in tegenstelling tot de door inspreker aangegeven 17,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) bedraagt de breedte van deze groenstrook eveneens 20 meter. Er bestaat geen aanleiding tot een verdere verbreding van deze groenstrook naar 25 meter. De in het concept ontwerp bestemmingsplan opgenomen maatvoering van 20 meter blijft gehandhaafd.

Reactie:

In het bestemmingsplan staat niets opgenomen over de ontsluiting van de gronden met een kantoorbestemming. Inspreker geeft aan tijdens de informatieavond op 20 december 2012 te hebben vernomen dat dit zeker niet via de Gageldonkseweg of Moskesweg zou gaan geschieden. Inspreker ziet dit graag bevestigd in het bestemmingsplan.

Antwoord:

De wijze van ontsluiting is in dit bestemmingsplan (nog) niet vastgelegd, omdat er nog geen uitgewerkt plan bestaat voor een eventuele uitwerking van het gebied met de kantoorbestemming. Welke ontsluiting benodigd is en met welke verkeerscapaciteit is derhalve op dit moment nog niet aan te geven. Afhankelijk van een nadere uitwerking van een mogelijk bouwinitiatief, kan de situatie zich voordoen dat gebruik gemaakt kan worden van de huidige ligging van de bestaande infrastructuur. Daarbij zou evenwel tot de conclusie gekomen kunnen worden dat de bestaande inrichting hiervan niet afdoende is voor de gewenste ontwikkeling, zoals ook aangegeven op de informatieavond van 20 december 2012. Het is dus mogelijk dat er niet ontsloten kan worden via de Gageldonkseweg (en eventueel de daarop aansluitende zijwegen Gageldonkseweg) en/of Moskesweg zoals in de huidige inrichting bestaand. Er is niet uitgesloten dat deze wegen met een andere inrichting wel geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor ontsluiting van het achterliggende gebied. Het verzoek van inspreker om deze wegen in het bestemmingsplan als mogelijke plaats voor ontsluiting uit te sluiten, wordt derhalve niet ingewilligd.

Reactie:

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie H, nummer 10764 is niet aangemerkt als bouwperceel. Inspreker geeft aan dit onwenselijk te vinden.

Antwoord:

Door de veranderingen op de woningmarkt als gevolg van het huidig economisch klimaat, heeft de gemeente Breda haar beleid ten aanzien van de woningvoorraad in de stad moeten herzien. Deze beleidswijziging is door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgelegd in de nota 'Koers gezet'. Op grond van dit beleid is in het plangebied nieuwbouw van woningen uitsluitend toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is verleend. Uit het dossier blijkt voor het perceel kadastraal bekend gemeente Breda, sectie H, nummer 3375 in 2001 op grond van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning is verleend onder nummer 2000/0948/10/02. Gebleken is dat dit kadastraal perceel in een later stadium in het kadaster is ingeschreven als gemeente Breda, sectie H, nummer 10764. Hiermee wordt voor de door inspreker bedoelde locatie voldaan aan de uitzonderingsmogelijkheid van het vastgestelde beleid in 'Koers gezet'. De bouw mogelijkheden conform deze bouwvergunning worden in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Belangenvereniging Steenakker heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 7 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker wijst erop dat in de toelichting in de beschrijving van 'groen als buffer' ten onrechte een verwijzing is opgenomen naar gronden met een gemengde bestemming in plaats van een kantoorbestemming. Daarnaast staat in dezelfde alinea de 'Galdonksestraat' benoemd, waar dit waarschijnlijk de 'Gageldonkseweg' betreft.

Antwoord:

Het klopt dat het gronden betreft met een kantoorbestemming in plaats van een gemengde bestemming. Ook de verwijzing naar de straatnaam dient aangepast te worden, het betreft de Gageldonkseweg. De toelichting wordt hierop aangepast.

Reactie:

In paragraaf 5.6.3 van de toelichting wordt de geluidsbelasting als gevolg van de spoorweg beschreven. Inspreker vraagt hoe recent en relevant de daartoe gebruikte gegevens zijn en of er rekening is gehouden met de komst van de Fyrtreinen en de HSL. Daarbij wordt opgemerkt dat het op een gedeelte van het spoor ter plaatse regelmatig voorkomt dat er twee treinen tegelijk rijden, met een aanzienlijke verhoging van de geluidsbelasting tot gevolg. Het aanbrengen van geluidsschermen dan wel maatregelen aan de gevel van woningen is volgens inspreker gewenst.

Antwoord:

De geluidsbelasting als gevolg van het spoor is bepaald aan de hand van modelmatige berekeningen, waarbij gegevens zijn gebruikt die eveneens zijn gehanteerd bij het bepalen van de gevolgen van het tracébesluit voor deze infrastructuur. Hierbij zijn eveneens maatregelen bepaald welke noodzakelijk waren voor de uitvoering van het tracébesluit. Metingen bij individuele gevallen worden voor de besluitvorming nooit toegepast, omdat er met een bredere scope en een langduriger tijdsperspectief tot randvoorwaarden gekomen wordt, waarbij ook de toekomstige situatie modelmatig in beeld gebracht wordt op grond van de dan bekende gegevens. Piekbelastingen worden eveneens uitgevlakt in de rekenresultaten. Een individuele meting levert voor een modelstudie geen geschikte data. Daarnaast kan er bij het opstellen en doorrekenen van geluidsmodellen geen rekening gehouden worden met eventuele wijzigingen in de dienstregeling, waardoor het kan voorkomen dat in de feitelijke situatie twee treinen tegelijkertijd op het tracé aanwezig zijn, met een hogere piekbelasting als gevolg. Er worden op grond van het voorliggende concept ontwerp bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden, waardoor de bestaande (juridische) situatie blijft gehandhaafd. Eerder vastgestelde noodzakelijke maatregelen zijn reeds bij uitvoering van het toenmalig besluit doorgevoerd. De vaststelling van dit bestemmingsplan sluit aan op deze eerdere besluitvorming. De vaststelling van dit bestemmingsplan leidt derhalve niet tot andere inzichten ten aanzien van de geluidssituatie in het plangebied en het al dan niet moeten nemen van maatregelen op dat vlak. Op grond van dit nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsbepalende maatregelen uitgevoerd. Daarentegen biedt het bestemmingsplan wel een zekere ruimte voor de uitvoering van geluidswerende maatregelen, waarmee deze niet onmogelijk worden gemaakt.

Reactie:

In de toelichting staat in paragraaf 6.3 onder 'Wonen' aangegeven dat voor een gedeelte van het plangebied mogelijkheden zijn voor het vestigen van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 (is passend in een woonomgeving), zonder een relatie met de op het perceel staande woning. Inspreker is voorstander van versterking van de woonfunctie in het gebied. Elders zijn volgens inspreker voldoende mogelijkheden voor bedrijfsvestiging. Inspreker geeft aan ter plaatse alleen ruimte te zien voor aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

Antwoord:

De regeling voor bedrijfsvestiging in het door inspreker bedoelde gedeelte van het plangebied is dezelfde als die in het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) is opgenomen. Gezien het conserverende karakter van het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan is deze regeling overgenomen uit het bestemmingsplan 'Steenakker' (2001). Deze regeling wordt in het nieuwe plan niet gewijzigd ten faveure van een versterkte woonfunctie.

Mureau Advies namens de heer De Jong heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 7 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker geeft aan dat aan een aantal gronden in het zuidwestelijk deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch' is toegekend. Inspreker geeft aan dat deze gronden in privégebruik zijn behorend bij tot 'Wonen' bestemde gronden aan de Meester Bierensweg. De toegekende agrarische bestemming doet geen recht aan de feitelijke situatie. Inspreker verzoekt de bestemming 'Wonen' aan de gronden toe te kennen en wil in gesprek met de gemeente treden over gewenste toekomstige bouw mogelijkheden voor woningen op deze gronden. Dit zou in het kader van de vaststelling van het onderhavige concept ontwerp bestemmingsplan kunnen dan wel via een separate planologische procedure. Inspreker geeft aan dat de inspraakreactie past binnen het provinciaal beleid uit de Verordening ruimte 2012, waarin de locatie is opgenomen als bestaand stedelijk gebied (stedelijk

concentratiegebied). Inspreker is verder van mening dat een ontwikkeling waarbij een evenwicht bestaat tussen het toevoegen van woningen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een andere insteek is dan grootschalige woningbouwontwikkeling waarvoor het gemeentelijk beleid geen ruimte biedt.

Antwoord:

Door de veranderingen op de woningmarkt als gevolg van het huidig economisch klimaat, heeft de gemeente Breda haar beleid ten aanzien van de woningvoorraad in de stad moeten herzien. Deze beleidswijziging is door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgelegd in de nota 'Koers gezet'. Op grond van dit beleid is in het plangebied nieuwbouw van woningen uitsluitend toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is verleend. Beide uitzonderingssituaties zijn in dit geval niet van toepassing. Andere uitzonderingssituaties zijn in het beleid niet gedefinieerd, waardoor ook woningbouw anders dan grootschalige woningbouw niet wordt toegestaan. Ook individuele woningen die nog niet gebouwd dan wel aangevraagd zijn op locaties waaraan voorheen bouwmogelijkheden waren toegekend, zijn op basis van het beleid in 'Koers gezet' komen te vervallen. Op de betreffende percelen is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek' de bestemming 'Kernrandzone' gelegd. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoelinden en voor het functioneren als onbebouwde bufferzone tussen het buitengebied en de bebouwde kom. Hierbinnen is woningbouw niet voorzien, dus er zijn planologisch geen gronden om hier woningbouw tot ontwikkeling te laten komen. Het bovengenoemde gewijzigde beleid is daarnaast reeds sinds twee jaar van kracht, waarop geen actie tot ontwikkeling is ondernomen. De mogelijkheid voor het opnemen van bouwmogelijkheden van woningen op de betreffende percelen, wordt derhalve niet in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

Reactie:

Aan de betreffende percelen is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Inspreker geeft aan dat van archeologische waarden op de percelen geen sprake meer kan zijn, gezien de aanwezigheid van drainage en beregeningsbuizen op een diepte van 80 centimeter beneden maaiveld en op een afstand van 10 meter. Bij de aanleg hiervan is het bodemarchief verstoord tot een diepte van ruim 80 centimeter. Inspreker verzoekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse te laten vervallen.

Antwoord:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft betrekking op aan de gronden toegekende te verwachten archeologische waarden in de ondergrond. Archeologie kan ook dieper in de ondergrond aanwezig zijn. Gezien de historische context van het gebied is de verwachtingswaarde op de gronden nog steeds actueel, zoals ook omschreven in de beleidsnota 'Erfgoed in context, ErfgoedVisie Breda 2008-2015'. De beleidsuitgangspunten die daarin beschreven staan, alsmede de daarbij behorende beleidsadvieskaart zijn nog steeds van toepassing en zijn daarmee geldend beleid. Op het perceel Meester Bierensweg 46a is archeologisch onderzoek verricht, waarbij sporen uit de ijzertijd zijn aangetroffen. Hieruit blijkt een reële verwachting voor deze omgeving. Drainage en beregening kunnen weliswaar archeologie deels verstoord hebben, maar deze liggen om de 10 meter. Dat betekent dat er, ruim genomen, steeds een strook van circa een halve meter is verstoord tot een diepte van 80 centimeter beneden maaiveld, gevolgd door een onverstoord strook van circa 9,5 meter. Het grootste deel van de potentieel aanwezige sporen is dus niet verstoord door de drainaige- en beregeningsvoorzieningen. Er is voor de door inspreker bedoelde gronden ook geen archeologisch onderzoek beschikbaar op grond waarvan de archeologische verwachtingswaarde al dan niet geschrapt kan worden. Derhalve blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing en gehandhaafd.

Ondernemersvereniging Woonboulevard Breda heeft een inspraakreactie ingediend bij brief van 9 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker geeft aan dat de gronden voor de zogeheten 'Steenakker/Praxislocatie' in het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001) zijn bestemd voor volumineuze detailhandel, inclusief bouwmarkten. Andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. In de 'Detailhandelsnota 2010-2020' zit beleidsmatig de mogelijkheid om de bestemming te verruimen naar 'in en om het huis'. Dit is dezelfde bestemming als welke is toegekend aan de Woonboulevard Breda. Deze beleidsmatige verruiming is in het concept ontwerp bestemmingsplan voor Steenakker toegepast. Inspreker is van mening dat de 'Detailhandelsnota 2010-2020' is ingehaald door de huidige economische situatie en adviseert om een dergelijke verruiming van gebruiksmogelijkheden op de 'Steenakker/Praxislocatie' niet mogelijk te maken.

Antwoord:

De gemeente Breda deelt de visie dat de 'Detailhandelsnota 2010-2020' op dit punt is gebaseerd op andere economische vooruitzichten dan de huidige. Voor een gezond economisch detailhandelsklimaat in de stad is het van belang in te spelen op deze veranderde marktsituatie. De gemeente is derhalve voornemens het advies van inspreker op te volgen en de in het concept ontwerp bestemmingsplan opgenomen verruiming van gebruiksmogelijkheden te laten vervallen. Er wordt aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker' (2001).

Rasenberg Wegenbouw B.V. heeft een inspraakreactie ingediend bij e-mail van 9 januari 2013. De reactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Reactie:

Inspreker geeft aan op de locatie Rat Verlegstraat 120 een deel van haar bedrijfsonderdelen te willen huisvesten. Het betreft onder meer ontwerp-, meet- en Research and Developmentafdelingen, alsmede de uitvoeringsorganisatie van milieukundig bodemonderzoek, veldwerk, incidentmanagement en opslag van hulpmaterialen / persoonlijke beschermingsmiddelen. Het concept ontwerp bestemmingsplan staat deze activiteiten niet toe. Inspreker verzoekt deze functies op de betreffende locatie toe te staan.

Antwoord:

De betreffende locatie maakt deel uit van een bedrijventerrein. Gezien de activiteiten zoals omschreven door inspreker zijn deze activiteiten te beschouwen als passend binnen de regels van het onderhavige bestemmingsplan.

8.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd 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 onherroepelijk.