

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 verbindingzone' en 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' met een bijpassende regeling gekregen. In de gebiedsaanduiding 'wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingzone' 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 vondstmaterialen. 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 Fyratreinen 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 bouwvoorwaarden 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 bouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden 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.