



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heilaar, Heilaar-Noord.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Heilaar, Heilaar-Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013037006-0401 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied Heilaar, Heilaar Noord is een nog niet verkocht en niet ingericht deel van het bedrijventerrein Heilaar. Voor het plangebied is onderzocht of een herverkaveling en vergroting van de te verkopen bedrijfspercelen mogelijk is om zo geïnteresseerde bedrijven meer mogelijkheden te kunnen bieden voor het realiseren van hun bedrijf.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Beoogd effect van het besluit

Dit bestemmingsplan heeft als doelstelling het bieden van ruimere bouwmogelijkheden door het verruimen van het bouw- en bestemmingsvlak binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarnaast vindt een goede verankering van de benodigde waterberging en de gewenste ecologische groenstructuur plaats.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken terinzage gelegd en kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de bedrijfspercelen worden verkocht en kunnen op basis van het plan omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de bedrijven.

Argumenten

1. Om te komen tot een betere herverkaveling en verkoopbaarheid van dit deel van het bedrijventerrein Heilaar is het voorliggende bestemmingsplan Heilaar, Heilaar-Noord opgesteld. Dit plan is in lijn met de Structuurvisie Breda 2030 en de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020, waarin het principe van de compacte stad en het optimaliseren van de afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda als doelstellingen zijn opgenomen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. In de zienswijzen zijn geen dusdanig zwaarwegende argumenten naar voren gebracht dat het bestemmingsplan Heilaar, Heilaar-Noord niet kan worden vastgesteld.

Ad. 1.

Na vaststelling zal getracht worden de resterende bedrijfskavels te verkopen, zodat ook dit deel van het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Afgelopen periode hebben enkele geïnteresseerde partijen geïnformeerd.

Ad. 2.

Er zijn schriftelijke 3 zienswijzen ingediend door:

- a. De Gasunie Transport Services;
- b. Dhr. J. Van Steen en Mw. B. Van Steen - Van Oostveen, eigenaar Blauwtjes 2 te Breda;
- c. Dhr. M. Peters, Blauwtjes 4 te Breda;



Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Indien bepaalde onderdelen uit een zienswijze niet expliciet worden genoemd, betekent dit niet dat ze niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

Ad. a. zienswijze Gasunie

Verbeelding

Gasunie is voornemens een gedeelte van de leiding Z-527-01 aan de Neerloopweg, gelegen onder de huidige watergang, in opdracht van de gemeente te verleggen. De nieuwe leiding (zinker) wordt ter plaatse van de nieuwe watergang/waterberging aangelegd. De Gasunie verzoekt ook de nieuwe situatie met betrekking tot de nieuwe zinker te bestemmen. Omdat nog niet duidelijk is wat de exacte lengte en locatie van de leiding wordt verzocht om de breedte van de belemmeringenstrook te verbreden, zoals weergegeven in bijlage 1.

Artikel 7.3

Het huidige artikel 7.3 "afwijken van de bouwregels" biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De Gasunie verzoekt daarom u om sub c te schrappen.

Artikel 7.4

Wij verzoeken u de maatvoering van 100 m² te schrappen. Het aanbrengen van verhardingen binnen de belemmeringenstrook van onze leidingen, ongeacht de functie en/of oppervlakte van een verharding, kan de integriteit en veilige ligging van een leiding aantasten. Het aanbrengen van verhardingen kan leiden tot ongewenste zetting. Verharding belemmert daarnaast de toegang tot de leiding. Dit kan onbewust tot onveilige situaties leiden. Het is daarom voor Gasunie belangrijk dat in alle gevallen een belangenafweging gemaakt wordt of het aanbrengen van een verharding boven een gasleiding mogelijk is.

Reactie

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan is aangepast.

Ad. b. zienswijze dhr. J. Van Steen en Mw. B. Van Steen - Van Oostveen

In de toelichting wordt gesteld dat de groenzone een beperkte ecologische functie heeft. De Bethlehemloop bevat echter schoon kwelwater, waardoor het beekdal hoge ecologische potenties heeft. Verder verbindt de beek de Ecologische Hoofdstructuur van het Liesbos met de ecologische verbindingzone van de Mark. Door het omleggen van de beek komt deze ecologische potentie in gevaar. Ook het toelaten van een hogere milieucategorie is een mogelijk bedreiging.

Tevens vragen de indieners zich af hoe de Bethlehemloop wordt verlegd en of er onderzoek is gedaan naar de gevolgen, bijvoorbeeld voor de Kleine Modderkruiper en andere aanwezige diersoorten. Ook vragen zij of de 9 knotwilgen worden gekapt?

Reactie

In de huidige situatie is de ecologische waarde van de beek ter plaatse beperkt. De beek heeft op dit moment steile oevers, maakt binnen het plangebied een onnatuurlijke knik en wordt twee keer overkluist door duikers. De gemeente onderschrijft dat de beek hoge ecologische potenties heeft. Daarom heeft de beek in de structuurvisie 2030 ook de status gekregen van gemeentelijk ecologische verbindingzone. Dat betekent dat de beek een zelfde status heeft als een officiële Ecologische Verbindingszone.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de oevers aan te passen en om 1 overkluizing te verwijderen. De beek wordt slechts beperkt omgelegd, juist om deze overkluizing er uit te halen en daarmee de ecologische barrière te slechten.



Er is uiteraard gekeken naar de ecologische consequenties van het plan. Dit is gebeurd door middel van een Quick-Scan Flora- en faunawet. Terecht wijst de indiener op het mogelijk voorkomen van de Kleine Modderkruiper. In de Quick-Scan Flora- en faunawet is beschreven dat de aanwezigheid van de Kleine Modderkruiper wordt verwacht. Bij het daadwerkelijk verleggen van de beek zal, indien de soort ook daadwerkelijk wordt aangetroffen, gewerkt worden volgens het protocol van het waterschap om te voorkomen dat er significante schade ontstaat voor het voortbestaan van de Kleine Modderkruiper.

Voor wat betreft de vraag van de indieners naar de 9 knotwilgen kan worden opgemerkt dat in een bestemmingsplan niet wordt bepaald of aanwezige beplanting binnen de bestemming "Groen" dient te worden gehandhaafd of niet. In het op basis van het bestemmingsplan opgestelde inrichtingsplan wordt overigens niet voorzien in de kap van de aanwezige knotwilgen.

De zienswijze is ongegrond. Wel is de toelichting aangevuld om een en ander te verduidelijken.

De indieners geven aan dat in de toelichting van het plan ten aanzien van het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) wordt gesteld dat het plan hiermee niet in strijd is. Er wordt onvoldoende informatie verschaft waarom dit niet het geval is.

Reactie

In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is uitgebreid ingegaan op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het besluit zijn regels opgenomen ter bescherming van nationale belangen. Uitsluitend het nationale belang: de uit oefening van defensietaken, raakt het plangebied, aangezien het gehele plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Binnen dit gebied gelden beperkingen met betrekking tot de toegestane bouwhoogte. In dit deel van het obstakelbeheergebied geldt een maximale hoogte van 162,5 meter. Dit is ruim hoger dan de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van 20 meter, waardoor het bestemmingsplan dus niet in strijd is met de regels uit het Barro.

De zienswijze is ongegrond.

De indieners vinden dat in de toelichting het zorgvuldig ruimtegebruik vaag is omschreven. Uit paragraaf 3.3.2 blijkt dat een hogere bedrijfscategorie wordt toegestaan. In 2012-2013 is er nogal wat commotie rond sloopbedrijf Vermeulen geweest.

Indieners vragen om aan de hand van een worst-case scenario toe te lichten wat voor bedrijven zich mogen vestigen. Het is de indieners niet helemaal duidelijk waarom het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden, omdat er nu ook al bedrijven in de milieucategorie 2 en 3 zich kunnen vestigen.

Reactie

In de paragraaf "3.3.2 Verordening ruimte 2014", waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, wordt de term zorgvuldig ruimtegebruik niet als zodanig genoemd. Wel wordt de term meervoudig ruimtegebruik genoemd. Hiermee wordt bedoeld dat de provincie graag wil dat gronden intensief gebruikt worden, bijvoorbeeld door dubbelgebruik. Dit is echter voor deze ontwikkeling minder van toepassing aangezien bedrijfsgrond van een bedrijf moeilijk is in te zetten voor een ander gebruik naast het aanwezige bedrijf.

In deze paragraaf wordt ook niet gesproken over het toestaan van een hogere bedrijfscategorie. De milieucategorie die in het onderhavige bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, is niet anders dan wat al mogelijk was op basis van het thans nog geldende bestemmingsplan Heilaar. Het betreft bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Met een omgevingsvergunning met afwijking kan, net als in het bestemmingsplan Heilaar, ook een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de in deze regels direct toegelaten activiteiten, worden gevestigd.



De worstcase verkenning is uitgevoerd, met behulp van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Hieruit blijkt dat een categorie 3-inrichting een potentieel invloedsgebied heeft van 100 meter en dat deze zich overal op het plangebied kunnen vestigen. Een invloedsgebied is hierin niet hetzelfde als een minimale afstand tot woningen. Op basis van onderzoek, ontwerp en maatregelen kan een bedrijf zich vestigen op kortere afstand tot woningen.

De woningen in Westerpark waaronder die van de indieners zijn gelegen op meer dan 100 meter van het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" en is derhalve gelegen buiten het invloedsgebied van het bedrijventerrein.

Omdat het nog niet duidelijk is of er een drukkerij, een autoherstelbedrijf of een ander bedrijf zich gaat vestigen, is het onmogelijk een verdere, meer specifieke verkenning uit te voeren. Het bedrijf kan zich uiteraard alleen op het bedrijventerrein vestigen, wanneer dit niet leidt tot overschrijding van milieunormen of andere normen. Hierbij wordt rekening gehouden met de feitelijke afstand tot de dichtstbijzijnde woning.

De wijziging van het bestemmingsplan Heilaar is noodzakelijk om te komen tot een betere verkaveling, die aansluiten bij de wensen van de veranderende vastgoedmarkt voor bedrijfskavels. In het bestemmingsplan krijgen de toekomstige bedrijven de beschikking over een grotere bedrijfskavel, een grote bouwvlak en mag voor een deel van het perceel tot 20 meter hoog worden gebouwd.

De zienswijze is ongegrond.

De ingeplande groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied is beperkter in omvang. Is hiervoor onderzoek uitgevoerd? Zo ja, waarom mag dit beperkter zijn?

Reactie

De constatering is dus juist. In het oude bestemmingsplan Bedrijventerrein Heilaar was de groenbestemming inderdaad breder dan in de nieuwe situatie. De thans opgenomen groenbestemming is echter gelegd over wat in de huidige, feitelijke situatie ook als "groen" is ingericht. Het is dus niet zo dat er ter plaatse groen zal verdwijnen. Er is echter voor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan de beek een prominentere rol te geven. De beek wordt ecologisch in gericht en 1 overkluizing zal worden verwijderd.

Voor het gehele bestemmingsplan is gekeken wat de effecten zijn op beschermde planten en dieren. In de bijlage is deze Quick-Scan bijgevoegd. Daaruit blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn.

De zienswijze is ongegrond.

De indieners geven verder aan dat de gronden boven de aanwezige gastransportleiding gebruikt gaan worden als bedrijfskavel. Dit lijkt bijzonder risicovol, is dit onderzocht.

Reactie

In paragraaf 3.9, Externe veiligheid is beschreven wat de effecten van de aardgasleiding zijn. Indien zich specifieke bedrijven vestigen dan worden er afstanden tot de aardgasleiding gerespecteerd. Er is geen sprake van een verhoogd risicoprofiel. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aan de leidingbeheerder de Gasunie gestuurd. Deze heeft een inhoudelijk reactie gegeven op de planvorming. Deze reactie leidt tot aanpassing in planregels en verbeelding. Na aanpassing heeft de leidingbeheerder geen problemen met het onderhavige bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.



Onder het kopje "Natura 2000" wordt gezegd dat de ontwikkeling een zeer beperkte verkeers-aantrekkende werking zal hebben. Dit is afhankelijk van het soort bedrijf. Er is reeds veel verkeer op het Baanzicht.

Reactie

Het grootste deel van het plangebied had al de bestemming "Bedrijventerrein" met de mogelijkheid van vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. De uitbreiding van het bedrijventerrein is zodanig beperkt in omvang dat er bij een maximale invulling maar een beperkt aantal voertuigbewegingen bij komt. Dit moet gezien worden in de context van de "Natura 2000 wetgeving". De toename van verkeer door de aanpassing van de bedrijvenkavels zal niet zoveel voertuigbewegingen tot gevolg hebben dat dit een significant effect veroorzaakt op de "Natura 2000 gebieden", De Biesbos en het Ulvenhoutse bos.

Ieder bedrijfstype kent een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Het CROW heeft een publicatie opgesteld met gestandaardiseerde getallen over de verkeersaantrekkende werking van een bepaald categorie bedrijf. Deze publicatie is algemeen geaccepteerd in het kader van planologische procedures. Verkenningen op dit abstractieniveau zijn afdoende nauwkeurig om een uitspraak te kunnen doen over het effect op de omgeving.

De zienswijze is ongegrond. Wel is de toelichting aangevuld om een en ander te verduidelijken.

Onder het kopje "Soorten beleid" wordt gesproken over een 'Quick-Scan'. Hoe verschilt dit van een grondig onderzoek. Gelieve een verslag van dit onderzoek te verzorgen.

Reactie

Een Quick-Scan is geen uitgebreid veldonderzoek ter plaatse, maar bestaat uit een kort locatiebezoek, waarna er door een ecoloog een ingeschat wordt gemaakt op basis van reeds bekende waarnemingen, literatuur en veldkenmerken, welke beschermde soorten er binnen het gebied voor zouden kunnen komen. Het is een zeer gebruikelijke en aanvaarde werkwijze.

De uitgevoerde Quick-Scan is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De zienswijze is ongegrond.

Indieners wijzen naar paragraaf 5.6 Bedrijven. Hierin staat opgenomen dat het over een beperkt aantal woningen in de omgeving gaat, terwijl het terrein is ingesloten door verschillende woonwijken. Er wordt te lichtvaardig omgesprongen met de belangen van de eigenaren in deze woonwijken.

Reactie

In paragraaf 5.6 wordt bedoeld dat een beperkt aantal woningen zich bevindt binnen de invloedssfeer van het bedrijventerrein. De invloedssfeer van het bedrijventerrein wordt bepaald door de maximaal toegelaten milieucategorie. De milieucategorieën lopen van lichte bedrijvigheid in milieucategorie 1 tot zware industrie in milieucategorie 6. Op basis van de op dit bedrijventerrein toegelaten milieucategorie 3 is de invloedssfeer 100 meter. Deze afstand is bedoeld ter voorkoming van hinder en bescherming van het woon- en leefklimaat.

Het betreft overigens een richtafstand, waarvan mag worden afgeweken. Op basis van onderzoek, ontwerp en maatregelen kan een bedrijf zich vestigen op kortere afstand tot woningen. Het bedrijf kan zich uiteraard alleen op het bedrijventerrein vestigen, wanneer dit niet leidt tot overschrijding van milieunormen of andere normen. Hierbij wordt rekening gehouden met de feitelijke afstand tot de dichtstbijzijnde woning.

Het bedrijventerrein kent zelf geen woonbestemmingen of woonfuncties. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op circa 80 meter afstand van de uiterste begrenzing van het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat er planologisch voldoende ruimte is gelegen tussen bedrijven en woningen. De belangen van bewoners zijn op een juiste wijze afgewogen en hiermee is sprake van goede ruimtelijke ordening. De mogelijke milieucategorieën op het bedrijventerrein zijn tenslotte identiek aan de mogelijkheden op basis van het thans nog geldende bestemmingsplan, zodat er geen sprake is van een 'nadeliger' invloed op de dichtstbijzijnde woonwijk.



De woning van de indieners is gelegen op meer dan 100 meter van het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" en is derhalve gelegen buiten het invloedsgebied van het bedrijventerrein.

De zienswijze is ongegrond.

Indieners merken op dat in paragraaf 5.7 Geluid wordt aangegeven dat de bedrijven bijdrage tot vermindering van het geluid van de treinen. Dit geldt enkel wanneer dat bedrijf zelf geen lawaai maakt, anders wordt het geluid versterkt. Welke soort bedrijven die geluidsoverlast kunnen veroorzaken mogen zich hier vestigen?

Reactie

Bedoeld wordt dat indien er hier bedrijven komen, de bedrijfsbebouwing langs het spoor een afschermende werking hebben voor de bedrijven en woningen, die verder van het spoor zijn gelegen. De bedrijven, die worden toegelaten in het plangebied hebben zelf ten hoogste milieucategorie 3. Bovendien zijn in artikel 3.3 en 3.4 lawaaimakende bedrijven die vallen onder artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht expliciet uitgesloten. In de bijlage van de planregels is een bedrijvenlijst opgenomen met de mogelijke bedrijven die voldoen. Deze bedrijven mogen zich enkel vestigen als ze voldoen aan milieunormen, waaronder geluid. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de toetsing identiek, op basis van dezelfde milieucategorieën.

De zienswijze is ongegrond.

Indieners merken op dat in paragraaf 5.8 Luchtkwaliteit staat dat er maar 325 verkeersbewegingen per weekdag bijkomen en dat hiervan maar 20% vrachtverkeer is. Indieners geven aan dat men toch niet weet wat voor bedrijven er gaan komen? Het lijkt erop dat er enkel rekening is gehouden met de maximale norm en dat er een berekening is gemaakt om niet boven deze maximale norm uit te komen. Volgens indieners zegt men dat de grens voor "Niet in betekende mate" $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Echter de maximale bijdrage van het extra verkeer is volgens de tabel in paragraaf 5.8., $1,35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is dan toch $0,15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ boven de maximaal toegestane norm?

De Westerparklaan is reeds druk qua verkeer, is er onderzoek gedaan naar het reeds aanwezige fijnstofniveau?

Reactie

Er is bewust toegerekend naar het kantelpunt. Dit is om de maximaal aantal extra vervoersbewegingen te kunnen berekenen, om dit aantal vervolgens te vergelijken met het werkelijk te verwachten aantal. Het kantelpunt is bepaald middels de "Niet in betekende mate – tool" (NIBM-tool), uitgegeven door het ministerie Infrastructuur en Milieu. Hieruit blijkt dat er 325 extra voertuigen per etmaal kunnen worden toegevoegd, met een percentage van 20% vrachtwagens, zonder dat dit leidt tot een relevante bijdrage voor de luchtkwaliteit ($> 1,2$ microgram per m^3).

De toename van het aantal vervoersbewegingen blijft ruim onder het berekende aantal op basis van de tool. Bij 1 hectare uitbreiding modern gemengd bedrijventerrein spreekt men namelijk over 158 vervoersbewegingen op een weekdaggemiddelde met 19% vrachtwagenbewegingen. Zie hiervoor CROW publicatie 317 (Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie). Hoogwaardige bedrijventerreinen met veel kantoorpersoneel hebben het hoogste weekdaggemiddelde van 208 voertuigbewegingen per hectare per etmaal.

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard, er wordt enkel qua bebouwd oppervlak en bouwhoogte extra ruimte mogelijk gemaakt. De uitbreiding betreft ca. 1 hectare bedrijfsground. Hierdoor blijft de te verwachte toename aan vervoersbewegingen ruim onder de 325, zijnde het berekende kantelpunt.

Derhalve mag in de toelichting van het bestemmingsplan de conclusie worden getrokken dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, er geen nader onderzoek nodig is en het plan geen belemmeringen kent ten aanzien van de luchtkwaliteit.



Indieners stellen voorts dat de toename 1,35 microgram per kubieke meter is. Dit is echter niet juist. Indieners tellen abusievelijk de toename van NOx, 1,18 en fijnstof, 0,17 bij elkaar op, en vergelijken dit met de kantelpunt van 1,2 microgram per kubieke meter. Echter dienen beide uitkomsten afzonderlijk te worden getoetst aan dit kantelpunt. Aangezien beide toenames niet uitkomen boven het kantelpunt van 1,2 microgram per kubieke meter, wordt voor beide voldaan aan de norm.

De zienswijze is ongegrond. Wel is de toelichting aangevuld om een en ander te verduidelijken.

De indieners geven aan dat de Westerparklaan reeds druk is qua verkeer, is er onderzoek gedaan naar het reeds aanwezige fijnstofniveau?

De Westerparklaan heeft een doorgaande functie en verwerkt hierdoor relatief veel verkeer per etmaal. Onlangs is de monitoringstool luchtkwaliteit 2013 vrijgegeven, waarmee de werkelijke luchtkwaliteit inzichtelijk wordt gemaakt. Hiermee zijn geen overschrijdingen gevonden in het Bredase wegennetwerk. Ook de Westerparklaan voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit. In de toekomst worden door technologische ontwikkelingen (elektrische auto) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) steeds lagere concentraties luchtverontreinigende stoffen verwacht, zodat ook richting de toekomst geen knelpunten zullen ontstaan.

De zienswijze is ongegrond.

Indieners wijzen er op dat in paragraaf 6.3 Bestemmingen onder "Bedrijventerrein" wordt aangegeven dat kan worden afgeweken van de toegestane bedrijfsactiviteiten. Naar welke afwijkmogelijkheden wordt hier verwezen?

Reactie

Hiermee wordt de binnenplanse afwijking in de artikelen 3.3 en 3.4 onder a. van de planregels bedoeld. Het betreft een afwijkmogelijkheid die ook in het thans nog geldende bestemmingsplan Heilaar is opgenomen. Van deze afwijkmogelijkheid kan alleen gebruik gemaakt indien wordt aangetoond dat een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met milieucategorie 3.

De zienswijze is ongegrond.

Indieners merken op dat in paragraaf 8.2.1 "Vooroverleg" wordt aangegeven dat de wijkraad Tuinzigt-Westerpark een uitnodiging heeft gekregen voor het vooroverleg, maar dat zij niet schriftelijk hebben gereageerd. Indieners geven aan dat zij niets vernomen hebben. Indieners verwijzen naar de commotie rond sloperij Vermeulen en geven aan dat zij vinden dat er toen gebrekkig is gecommuniceerd. Waarom is er niet meer vooronderzoek en vooroverleg met belanghebbenden geweest.

Reactie

De wijkraad Tuinzigt-Westerpark is, zoals tegenwoordig gebruikelijk, per e-mail uitgenodigd om in het kader van het vooroverleg tussen 20 maart en 1 mei 2014 te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De wijkraad heeft kennelijk geen aanleiding gezien om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Het is voorts aan de wijkraad om te bezien op welke wijze zij de wijkbewoners betreft bij een ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

Ad. c. zienswijze dhr. M. Peters

Indieners merken op dat in de introductie van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het tot doel heeft "het bieden van ruimere bouwmogelijkheden en het verruimen van de bestemming 'Bedrijventerrein'..." Niet duidelijk wat er met het verruimen van de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt bedoeld. In het huidige bestemmingsplan zijn milieucategorieën 2 en 3 toegestaan, net als in dit plan. Waar zit de verruiming dan precies in?



Reactie

De ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben betrekking op de herverkaveling, het grotere bouwvlak en voor een deel van het plangebied de bouwhoogte van 20 meter, die aansluiten bij de wensen van de veranderende vastgoedmarkt voor bedrijfskavels.. De verruiming betreft dus niet de toegestane milieucategorieën.

De zienswijze is ongegrond. Wel is de toelichting aangevuld om een en ander te verduidelijken.

Indiener geeft aan dat in de Gebruiks- en Bouwregels (artikel 3.3 en 3.4) wordt verwezen naar artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Dit besluit is echter per 1-10-2010 vervallen.

Reactie

De zienswijze is gegrond, deze verwijzing is abusievelijk overgenomen uit het thans geldende bestemmingsplan Heilaar. Artikel 3.3 lid a. is in het geheel verwijderd aangezien het geen afwijking van de bouwregels betreft. In artikel 3.4 is de verwijzing aangepast naar "artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht".

Indiener is van mening dat de artikelen 3.3 en 3.4 niet van toepassing dienen te zijn op dit plan en daarom geschrapt moeten worden, aangezien dit voor de omgeving leidt tot onzekerheid over de te vestigen categorieën bedrijven en de nadelige gevolgen van die hogere categorie. Indien het noodzakelijk wordt geacht een bedrijf van categorie 4 toe te laten, dient dit gewoon te worden opgenomen in het bestemmingsplan en niet door het toepassen van een afwijkingsregel.

Reactie

In tegenstelling tot hetgeen de indiener aangeeft, wil de gemeente niet zonder meer bedrijven in de milieucategorie 4 mogelijk maken, maar slechts die bedrijven uit een hogere milieucategorie, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die rechtstreeks worden toegelaten. Dit juist om hinder en overlast voor omwonenden en omliggende bedrijven te voorkomen.

De zienswijze is ongegrond.

Omdat in de toelichting en planregels de mogelijkheid wordt geboden tot afwijken, vermoedt de indiener dat de gemeente hierop voorsorteert. Hij vraagt of er concrete plannen, afspraken of intenties van derden zijn en daarbij de afwijkingsregeling wordt toegepast.

Reactie

De milieucategorieën die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet anders dan op basis van het thans nog geldende bestemmingsplan Heilaar, milieucategorieën 2 en 3.

Omdat het nog niet duidelijk wat voor bedrijf zich wil gaan vestigen is, net als in het bestemmingsplan Heilaar, tevens de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning met afwijking een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de in deze regels direct toegelaten activiteiten, toe te laten. Het betreft een standaard flexibiliteitsbepaling.

De zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting zijn diverse redactionele aanpassingen doorgevoerd. In de planregels was abusievelijk in artikel 9.3, lid a onder 2 geen maatvoering opgenomen. In dit artikel is thans de standaard maatvoering van 100 m² opgenomen.

Voorts zijn er op basis van het onderliggende inrichtingsplan aan de zuidwestkant van het plangebied een strook alsnog bestemd tot "Groen" in plaats van "Verkeer" en aan de zuidoostkant een strook als "Bedrijventerrein" in plaats van "Verkeer". Dit is derhalve gewijzigd op de verbeelding.



Juridisch

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter kennis worden gebracht van de provincie, waarna het vanwege de gewijzigde vaststelling, pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. Om de provincie de mogelijkheid te geven om de wijzigingen te toetsen aan het provinciaal belang. Publicatie zal plaatsvinden op de gemeentelijke website, overheid.nl, in de Bredase Bode en in de Staatscourant.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage en belanghebbenden kunnen binnen deze periode in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

De percelen in het plangebied zijn eigendom van de gemeente en maken onderdeel uit van een Grondexploitatie (GreX). Na dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, worden de percelen op de markt ter verkoop aangeboden. Aangezien de percelen onderdeel uitmaken van een GreX hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Heilaar, Heilaar Noord heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter kennis worden gebracht aan de provincie en na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, overheid.nl, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep.

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Analoge versie bestemmingsplan Heilaar, Heilaar Noord.



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. om zienswijze a, gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.
2. om zienswijze b. ongegrond te verklaren, maar naar aanleiding van de zienswijze de toelichting aan te vullen om een en ander te verduidelijken
3. om zienswijze c. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.
4. om in de toelichting:
 - I. in paragraaf 1.1 'Aanleiding en doel' en in paragraaf 4.2 'Planbeschrijving' de verruiming ten opzichte van het huidige bestemmingsplan beter te omschrijven.
 - II. in paragraaf 5.5 'Ecologie', naar aanleiding van de zienswijzen, ten aanzien van de onderwerpen 'Natura 2000' en 'Soorten beleid' een en ander aan te vullen en te verduidelijken.
 - III. in paragraaf 5.8 'Luchtkwaliteit', naar aanleiding van de zienswijzen, een en ander aan te vullen en te verduidelijken.
5. om in de planregels:
 - I. artikel 3.3 sublid a. in zijn geheel te verwijderen, waardoor het artikel 3.3 als volgt komt te luiden:
"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, onder c, ten behoeve van het bouwen op één zijdelingse bouwperceelgrens in verband met het koppelen van twee bedrijfsgebouwen tot een bedrijfspan met dien verstande dat:
 - a. *dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;*
 - b. *dit vanuit een oogpunt van de brandveiligheid aanvaardbaar is;*
 - c. *het bedrijf blijft voldoen aan het bepaalde in artikel 17.1, ten aanzien van parkeren."*
 - II. in artikel 3.4, "artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit" te vervangen door "artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht".
 - III. artikel 7.3 lid c. luidende: "met dien verstande dat de belangen van de leidingbeheerder niet evenredig worden geschaad" geheel te verwijderen, onder wijziging van de opsomming van het nakomende sublid.
 - IV. in artikel 7.4 lid a. de tekst "met een oppervlakte van meer dan 100 m²" te verwijderen.
 - V. in artikel 9.3, lid a. onder 2 als oppervlaktemaat "100 m²" op te nemen.
6. om op de verbeelding:
 - I. overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie de belemmeringenstrook te verbreden.
 - II. op basis van het onderliggende inrichtingsplan aan de zuidwestkant van het plangebied een strook alsnog te bestemmen tot "Groen" in plaats van "Verkeer" en aan de zuidoostkant alsnog een strook te bestemmen tot "Bedrijventerrein" in plaats van "Verkeer".
7. Het bestemmingsplan Heilaar, Heilaar-Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013037006-0401, met inachtneming van het gestelde onder 4 t/m 6, vast te stellen.
8. Voor het bestemmingsplan Heilaar, Heilaar-Noord geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van ~~12 november~~ 2014

4 december

, voorzitter.

, griffier.