



Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpplan ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark de Posthoren' (NL.IMRO.0758.BP2017208002-0401) ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
- Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?

In verband met de herontwikkeling van het bedrijventerrein 'Digit Parc' is door de eigenaren/ontwikkelaars een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd. Begin 2016 is het college in principe met de herziening van het bestemmingsplan 'Digit Parc' akkoord gegaan.

Het plangebied is middels het bestemmingsplan 'Digit Parc' oorspronkelijk opgezet als een bedrijven- en kantorenpark voor een specifieke doelgroep. Zo zijn uitsluitend "inrichtingen, bedrijven of bedrijfsactiviteiten op het gebied van ontwikkeling, ontwerp, vervaardiging, research, ICT, met bijzondere ontwerp-, development-, research-, automatiserings- en robottiseringsprocessen, met een maximale milieucategorie 3" toegestaan. Daarnaast zijn voor een deel van het gebied ook kantoren zonder publieksaantrekkende werking c.q. baliefunctie en een facilitypoint toegestaan.

Gezien de marktomstandigheden van afgelopen jaren is de vraag naar ruimte voor dit soort bedrijvigheid en kantoren zodanig afgenomen dat het plangebied nog niet tot ontwikkeling is gebracht en momenteel nog steeds braak ligt. De eigenaar van het gebied heeft daarom gevraagd om een meer marktconforme invulling te mogen realiseren. In plaats van een specifieke typologie bedrijvigheid vragen zij 'reguliere' bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 met een beperking van de hoeveelheid kantoren. Ter plaatse zou dus een regulier 'modern gemengd' bedrijventerrein moeten ontstaan om zo het gebied tot ontwikkeling te brengen.

Een en ander past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Digit Parc', aangezien het bestemmingsplan een gedetailleerde opzet en uitwerking kent ten aanzien van de toegestane functies en bouwvlakken. Andere typen bedrijfsfuncties dan zoals hierboven genoemd en ruimere bouwvlakken zijn hierbinnen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk waartoe het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Posthoren' is opgesteld en in procedure gebracht en nu ter vaststelling aan u voorligt.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
- Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
- Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
- Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?



Te komen tot een bestemmingsplan waarin de gewijzigde opzet van het bedrijventerrein is vastgelegd en om te kunnen voldoen aan de huidige vraag naar bedrijventerrein.

Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?
- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan: netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

Na vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark de Posthoren zal dit in het kader van de beroepsprocedure gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De indieners van de zienswijze zullen van de vaststelling persoonlijk op de hoogte worden gebracht.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

Inhoudelijke onderbouwing bestemmingsplan

Principebesluit maart 2016

Op 8 maart 2016 is het college in principe akkoord gegaan met wijziging van het bestemming 'Digit Parc'. Hierin is het volgende aangegeven:

'Voorliggend initiatief geeft een grotere mate van flexibiliteit in programmatische invulling en bouwvlakken waardoor het plangebied alsnog marktconform ontwikkeld kan worden.' Ten opzichte van het vigerende plan biedt het voorliggende initiatief de volgende voordelen:

- Een meer marktconforme ontwikkeling van het gebied;
- Halvering van het aantal vierkante meters aan kantoren waardoor bestemmingsplancapaciteit geschrapt kan worden;
- Grote uitgeefbare kavels wat aansluit bij de behoefte. Er is thans een beperkt aanbod van grotere bedrijfskavels aanwezig in Breda (in het schrijven d.d. 15 maart 2016 aan De Posthoren BV naar aanleiding van het collegebesluit zijn nog expliciet genoemd logistieke bedrijven tot 5 ha);
- Lagere bebouwing langs de randen, met name bij de overgang met de bestaande woningen die gelegen zijn aan de Oosterhoutseweg.

Op 3 april 2018 is het ontwerp van het bestemmingsplan vrijgegeven voor terinzagelgging in et kader va n de zienswijzeprocedure.

Communicatie

In de voorbereiding van het plan is er aandacht geweest voor het betrekken van de omgeving bij de planvorming via een inloopavond en contacten met de voorzitter van de bewonersvereniging. Uit deze contacten zijn een aantal zaken naar voren gekomen die de omwonende graag geregeld zouden willen zien. Te denken valt hierbij aan voldoende groen als afscheiding tussen het bedrijventerrein en de tuinen van de woningen en voorkomen van geluidhinder door vrachtverkeer.



Voor wat betreft groen is voorzien in een brede groenstrook tussen de woningen en het bedrijventerrein welke in volgroeiende vorm het zicht op het terrein vanuit de tuinen van de omwonenden zal wegnemen. Het vrachtverkeer zal ontsluiten via een centrale ontsluiting op de Nieuwe Kadijk. Verder is bij de stedenbouwkundige invulling (zie beeldkwaliteitsplan in de bijlagen op de toelichting) er rekening mee gehouden dat aan de zijde van de woningen geen ontsluitingen worden gerealiseerd en de nieuwe bebouwing zal kunnen fungeren als buffer tussen de verkeersbewegingen op het terrein en de tuinen van omwonenden. Overigens is op basis van een akoestische rapportage vastgesteld dat op het terrein kan worden voldaan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende afstanden tot woningen.

Beleid

Structuurvisie Breda 2030

In de Structuurvisie Breda 2030 (vastgesteld op 26 september 2013, hierna: SV2030) is de visie op economie beschreven. In de Structuurvisie is de gewenste hoofdontwikkelingsrichting voor werken weergegeven. Aangegeven is dat de nadruk ligt op kansrijke sectoren, te weten, logistiek en maintenance, gezondheidszorg en zorgeconomie, creatieve industrie, hospitality, retail, toerisme, kennis, onderwijs en agro/food.

Voor wat betreft ruimte voor economie wordt gewerkt aan een vraaggerichte ontwikkeling, werklandschappen en functiemenging. De aandacht ligt primair op bestaande locaties en structuren. Voor bedrijven betekent dit concreet minder nieuwe of toe te voegen hectares, meer menging en aandacht voor herstructurering. Voor kantoren ligt er een sterke prioriteit bij het Stationskwartier, het bestaande kantoorvastgoed en is er ruimte in het nieuwe werklandschap Rithmeesterpark.

In de Structuurvisie is een duidelijke keuze gemaakt welke bedrijventerreinen exclusief beschikbaar blijven om bedrijven te kunnen faciliteren, welke locaties voor kantoren geschikt zijn en op welke locaties ook andere voorzieningen zich mogen vestigen (functiemenging). Dit moet leiden tot bedrijventerreinen, kantorenlocaties en voorzieningenstructuren die meegaan met de tijd en zich kunnen aanpassen. Het doel is een beter werkende markt voor bedrijven, kantoren en voorzieningen, waarbij wordt ingespeeld op: de wensen en belangen van ondernemers, werknemers en consumenten, versterking van de Bredase en West-Brabantse (internationale) concurrentiepositie, de maatschappelijke eisen van deze tijd en waardecreatie op lange termijn.

Voorliggend plangebied is in de SV2030 reeds aangeduid als 'bedrijventerrein'. De locatie is opgenomen in de zgn. 'harde plancapaciteit'. Het verzoek betreft ook geen uitbreiding van vierkante meters bedrijvigheid maar slechts een verandering in doelgroep en plansystematiek, zodat meer aangesloten kan worden op de vraag uit de markt qua bedrijvenmilieu.

Het gebied is thans aangeduid als 'hoogwaardig bedrijvenpark', omdat in het geldende bestemmingsplan specifieke ICT-achtige bedrijven mogelijk zijn. Met voorliggend verzoek zal het bedrijvenmilieu wijzigen naar een 'modern gemengd' bedrijventerrein. De kwaliteit in de zin van het 'concept' met technologisch hoogwaardige (kantoorachtige) bedrijven wordt losgelaten. Dit betekent niet dat dit type bedrijven hier geen plaats meer zouden kunnen krijgen. Het bedrijvensegment wordt nu alleen verruimd.

In regionaal verband wordt gesproken over de extra opgave ten opzichte van de huidige voorraad om aan de vraag te kunnen voldoen. Het plangebied Digit Parc is geen onderdeel van de extra opgave, maar is reeds opgenomen in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad is nodig om de vraag (tot 2030) te kunnen accommoderen.

Uit ervaring blijkt dat veel bedrijven in Breda of A16 of A27 georiënteerd zijn. Het kan op bepaalde segmenten wel concurreren met andere terreinen in de stad, maar de specificaties van de diverse terreinen zijn sowieso verschillend. Onderscheidend voor dit plangebied is bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het uitgeven van grotere percelen, bijvoorbeeld voor logistieke bedrijven (tot 5 hectare). Er zijn weinig grote kavels beschikbaar in Breda voor deze bedrijven, terwijl hier wel vraag naar is.

Daarnaast wordt in regioverband nagedacht over zgn "schuifruimte". Ook daarvoor kan dit plangebied worden ingezet. Schuifruimte betekent dat binnen de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen bedrijven verplaatst kunnen worden. Bijvoorbeeld indien uitbreiding op de bestaande locatie niet mogelijk is of indien bij herstructurering blijkt dat een bedrijf beter passend is op een ander bedrijventerrein, i.c. Bedrijvenpark De Posthoren. Bovendien kan het ook nog zijn dat de bestaande voorraad afneemt, indien op een oorspronkelijk bedrijventerrein in de toekomst (gedeeltelijk) andere functies mogelijk worden gemaakt, waardoor een stuk bedrijventerrein verdwijnt.



Het is daarom wenselijk en nodig dat dit gebied als bedrijventerrein beschikbaar blijft om aan de thans aanwezige vraag te kunnen voldoen. Zeker met een flexibelere toegestane bedrijfstypologie kan dit bedrijventerrein hier invulling aan geven.

Voor wat betreft de kantoorontwikkeling is in de Kantorennota Breda 2020 en de SV2030 vastgelegd dat Breda toe wil naar een kwantitatief en kwalitatief toereikende ruimtelijke planning van kantoorlocaties.

Voor zelfstandige kantoorontwikkeling is in de beleidsstukken aangegeven dat de prioriteit ligt bij het Stationskwartier, het bestaande kantoorvastgoed en in het nieuwe werklandschap Rithmeesterpark. Dit betekent dat voor kantoorontwikkeling de prioriteit dus niet meer bij dit plangebied ligt. Het schrappen van de vele kantorenmeters draagt dus wezenlijk bij aan het voorkomen en terugdringen van de kantorenleegstand.

De voorgestelde wijziging naar 'meer bedrijven en minder kantoren', dus een meer regulier bedrijventerrein, past derhalve binnen de beleidsdoelen.

Ruimtelijke hoofdopzet

De voorgestelde ruimtelijke hoofdopzet is wezenlijk anders geworden dan in het plan 'Digit Parc' was opgenomen en dit wordt mede veroorzaakt door de flexibiliteit die het plan moet bieden aan geïnteresseerde bedrijven. Het aangepaste plan bestaat uit centrale ontsluiting met twee bouwvlakken waarbinnen circa 60.000 m² ruimte is voor bedrijvigheid in de categorieën 1 t/m 3.2. De randen van het terrein zijn vormgegeven middels water of groen. Binnen de bedrijfsbestemming is een grote flexibiliteit qua programmatische invulling mogelijk. In het nieuwe plan is nog slechts zeer beperkt ruimte voor zelfstandige kantoren. Dat betekent dat met het wijzigen van het bestemmingsplan deze vierkante meters zelfstandige kantoren (15.000 m²) uit het vigerende bestemmingsplan uit de totale kantorenvorraad geschrapt kunnen worden.

In het nieuwe plan is, net als in het oude plan, een mogelijkheid voor het oprichten van een facilitypoint (maximaal 2500 m² bvo) meegenomen. In het facilitypoint kan een aantal voorzieningen worden gevestigd die ondersteunend zijn aan het bedrijventerrein. Aangegeven wordt dat het facilitypoint niet alleen een functie voor de bedrijven in het plangebied kan vervullen, maar ook voor de omliggende bedrijven op Moleneind en Hoogeind.

Ook de bouwhoogten zijn aangepast aan de nieuwe opzet. Zitten de bouwhoogten in het vigerende plan nog tussen de 20 en 35 meter (bebouwing langs de Nieuwe Kadijk) is dit nu teruggebracht naar maximaal 16 meter.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is in het nieuwe plan aangepast. Was het in eerste aanleg nog de bedoeling de oorspronkelijke structuur te handhaven, mede vanwege de reeds aangebrachte riolering onder een deel van de wegen, is nu gekozen voor het vastleggen van alleen de hoofdontsluiting om zo de flexibiliteit in de verkaveling geheel open te houden. Hiermee wordt ook de mogelijkheid behouden om het plangebied aan grotere bedrijven te verkopen. De nieuwe hoofdontsluiting maakt gebruik van de bestaande ontsluiting op de Nieuwe Kadijk. De interne hoofdinfrastructuur is hiermee afhankelijk gesteld van de uiteindelijke verkaveling van het plangebied.

Groen- en waterstructuur

Ook voor de groen- en waterstructuur geldt in principe als uitgangspunt het oorspronkelijke plan. Aangegeven is dat door een andere ruimtelijke/programmatische invulling met minder kantoren en meer bedrijven de oppervlakte aan verharding zal toenemen. Dit betekent dat er in het plangebied meer ruimte dient te zijn voor waterberging. Dit aspect wordt ingezet om de groene uitstraling van het plangebied te versterken. Voorgesteld is het water te situeren aan de randen van het plangebied, waardoor samen met de bebouwing een hoogwaardige en representatieve rand ontstaat. Ter hoogte van de entree aan de oostzijde wordt voorgesteld de waterpartij te verbreden waarmee de entree verbijzonderd wordt.

De groenstructuur aan de westzijde van het plangebied (als buffer tussen de woningen aan de Oosterhoutseweg en de bedrijven) blijft intact en wordt op plaatsen versterkt.



Bebouwingsstructuur en programmatische aspecten

De voorgestelde bebouwing is georiënteerd op de verkeers-, groen- en waterstructuur. De programmatische invulling is flexibel qua omvang met een maximale milieucategorie 3.2 (conform vigerend bestemmingsplan).

Ruimtelijke beoordeling

Het gewijzigde stedenbouwkundig plan is qua ruimtelijke hoofdopzet geënt op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en bijbehorende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig gezien dient in de nieuwe situatie ook een bepaalde mate van kwaliteit aanwezig te zijn, dit is zeker van belang voor de kavels die op de Noordelijke Rondweg zijn georiënteerd.

Verkeer en parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Er zal te allen tijde op eigen terrein voldoende parkeerruimte moeten worden gerealiseerd. Deze eis is ook in de regels bij het plan vastgelegd. Uitgangspunt blijft een hoofdontsluiting van het bedrijventerrein voor auto- en vrachtverkeer aan de oostzijde van het plangebied. De ontsluiting aan de zuidzijde, op de Lage Weg, blijft uitsluitend voor fietsers en voetgangers en bij calamiteiten toegankelijk, niet voor autoverkeer.

Milieuaspecten

In het onderhavige plan zijn de milieuaspecten verder uitgewerkt en daar waar nodig zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven niet zodanige belemmeringen dat het plan daarop aangepast is hoeven worden. Deze aspecten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 5 van de toelichting op het plan.

Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark de Posthoren' heeft van 22 mei 2018 tot en met 2 juli 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagetermijn is een zienswijze ingekomen van de Vereniging Belangenbehartiging Oosterhoutseweg e.o., p/a Lage Weg 1 te Breda. Deze zienswijze is tijdig ingekomen en dus ontvankelijk.

Hieronder zal de zienswijze kort worden samengevat en van een beoordeling en conclusie worden voorzien. Mochten niet alle punten uit de zienswijze in de korte samenvatting zijn opgenomen dan zijn deze toch meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de zienswijze.

Samenvatting zienswijzen, beoordeling en conclusies

1. In het bestuursakkoord 'Lef en Liefde' is onder het kopje 'meer woningen voor Breda' de ambitie opgenomen om de komende 4 jaar 6.000 woningen in realisatie te brengen. Hiertoe is een tienpunten plan opgesteld met onder punt 5: 'De bestemmingsplannen voor leegstaande bedrijventerreinen en/of kantoorpanden die geen toekomst hebben, willen wij snel beschikbaar krijgen voor woningen.'

Het Digit Parc is in de structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 opgenomen als een "hoogwaardig bedrijventerrein". Met het huidige plan geen gewilde entree (logo van Digit Parc 'een entree om trots op te zijn') voor de stad Breda gezien de uitgangspunten zoals die in het plan zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan (enkele grote hallen opgebouwd uit beton en geprofileerde staalplaten.).

Reclamanten zijn van mening dat met dit plan gebrek aan visie, lef en ondernemerschap tot norm is verheven. Reclamanten zijn dan ook fervent voorstander van het omvormen van dit terrein voor woningbouw.

Beoordeling

Door de verscheidenheid van functies in de omgeving en de ligging nabij het spoor en de Nieuwe Kadijk is het plangebied niet bij voorrang geschikt voor woningbouw. Daarnaast is voor het plangebied op de kaart 'Werken' in de Structuurvisie Breda 2030 de ontwikkeling 'bedrijven' aangegeven. In de Structuurvisie Breda 2030 blijkt dat voor het plangebied een transformatie en intensiveringsopgave ligt. In de structuurvisie is het plangebied aangegeven als een gebied voor bedrijvigheid in een parkachtige setting (zie paragraaf 3.4.2 toelichting).



Het plangebied heeft al een bedrijfsbestemming en met de wijziging in opzet en type bedrijvigheid kan het ruimte gaan bieden aan kleinschalige en grotere bedrijfsruimtegebruikers, zodat ontwikkelaars kunnen inspelen op de vraag vanuit de markt. Dat dit terrein geen toekomst meer heeft bestrijden wij dan ook. Uit het gestelde in de Structuurvisie Breda 2030 en de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2020 blijkt dat de gemeente niet alleen ambitieus is ten aanzien van woningbouw maar in gelijke mate ambitieus ten aanzien van de ontwikkeling van een krachtige economische basis in Breda. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark de Posthoren komt volledig tegemoet aan die economische ambities.

Het plangebied is een bedrijventerrein dat bestaat uit bedrijfshallen en ondersteunende kantoorgebouwen (niet zelfstandige) in een groene setting. Omringd door water en omzoomd door bomen is de bebouwing ontsloten via een eigen interne ontsluitingsweg. Richting de Nieuwe Kadijk vormt de bebouwing een representatieve rand. De kantoren van de bedrijven bevinden zich hier aan een brede waterpartij. Hiertoe zijn ontwerpprincipes opgesteld die moeten zorgen voor samenhang in het totale beeld. Tegelijkertijd geven ze ruimte aan individuele expressie van bebouwing. Vanuit de ontwikkelaar zullen deze aan de kopers worden meegegeven waartoe een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Daarnaast zullen de bouwplannen nog worden getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente waarbij zowel de gebouwen op zichzelf als in hun omgeving zullen worden beoordeeld. Op deze manier is er een constante kwaliteitscontrole en kan ook in de nieuwe situatie gesproken worden van een bedrijventerrein met een hoogwaardige invulling en zorgvuldige inpassing.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Er wordt voorbijgegaan aan de ontstaansgeschiedenis van Digit Parc waarbij het dan gaat om o.a. een groenstrook, die na het onherroepelijk worden van het plan, hoewel wel toegezegd, nooit is afgemaakt. Namens het college is ooit gesteld dat dit bedrijventerrein nooit een normaal bedrijventerrein zou worden. Gemaakte afspraken worden dus niet nagekomen.

Beoordeling

De hier bedoelde groenstrook, grenzend aan de bestaande bebouwing aan de Oosterhoutseweg, is indertijd wel degelijk aangelegd en zal met de realisatie van het onderhavige plan nog worden verbreed. Voor wat betreft de opmerking dat het onderhavige plangebied nooit een normaal bedrijventerrein worden wordt opgemerkt dat men zich kan afvragen wat een 'normaal bedrijventerrein' is. Digit Parc was in die zin afwijkend dat hier specifieke functies waren benoemd die daar mochten vestigen. Dit wordt nu vervangen door milieucategorieën waardoor meerdere functies op het bedrijventerrein mogelijk worden en de reikwijdte daarmee qua vestigingsmogelijkheden, en daarmee uiteraard ook de verkoop van de gronden, worden verruimd. Voortschrijdend inzicht kan soms noodzaken tot het afwijken van een eerder ingenomen standpunt. De ambitie blijft in lijn met de eerdere voornemens om een bedrijventerrein met een hoogwaardige invulling en zorgvuldige inpassing te realiseren.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Reclamanten herkennen zich niet in hetgeen in hoofdstuk 8 is opgenomen over de gehouden informatiebijeenkomst. Vonden het al vreemd dat er ambtenaren van de gemeente bij aanwezig waren waardoor de indruk ontstond dat zij op een lijn stonden met de ontwikkelaar. Reclamanten voelden zich verder niet serieus genomen. Voorbeeld hiervan is dat met het nieuwe bestemmingsplan de voorgestane open structuur met veel groen is losgelaten voor iets minder bvo wat dan weer wordt afgespiegeld als positief. Een en ander betekent dat de voorwaarde dat 25% van het gebied mag worden bebouwd vervalt en vervolgens het plangebied veel dichter wordt bebouwd en daarmee ook het idee van een groene corridor uit de Structuurvisie Breda 2030 vervalt. Verder zien reclamanten in het plan niets terug over verdiept parkeren. Mogelijk is een ander vastgelegd in de anterieure overeenkomst maar van de inhoud hiervan zijn reclamanten niet op de hoogte. Verder halen zij een discussie aan omtrent een omgevingsvergunning aan de Lage Weg 160 waarbij ook afspraken niet nagekomen zouden zijn.

Reclamanten hebben niet het vertrouwen dat met het plan de belangen van de bewoners van de stad zijn gediend wat volgens hen mogelijk voortkomt uit het selectief informeren van de burgers.

Beoordeling

Het is te doen gebruikelijk dat ambtenaren als toehoorders aanwezig zijn bij informatiebijeenkomsten die door ontwikkelaars over ontwikkelingen worden georganiseerd. Het college in eerste aanleg al aangegeven te willen meewerken aan de herziening van het bestemmingsplan Digit Parc naar het bestemmingsplan Bedrijvenpark d Posthoren. Uiteindelijk zal de raad beslissen over de eventuele vaststelling van het plan. Hetgeen tijdens de avond is verwoord is in overeenstemming met hetgeen door het college is geaccordeerd en uiteindelijk als ontwerp ter inzage is gelegd. De informatie die daar is verstrekt is niet anders dan nu in het plan is opgenomen. Bovendien is er voorafgaand aan die bijeenkomst nog een vertegenwoordiging van de inwoners (waar vanuit de gemeente meer overleg mee is) op hoofdlijnen over de plannen geïnformeerd. Daarnaast is een aangewezen persoon vanuit de buurt en lid van de vereniging regelmatig op de hoogte gehouden door de gemeente over de stand van zaken aangaande het plan.

Met betrekking tot de genoemde voorbeelden het volgende. Het klopt dat de opzet van het plangebied wijzigt en dat daarmee het bebouwingspercentage van het gebied ook toeneemt. Daar staat echter tegenover dat de maximale bouwhoogte in de nieuwe situatie naar 16 meter gaat terwijl dit in het bestemmingsplan Digit Parc nog 20 of 35 meter is. Hierdoor zal het zicht voor omwonenden in positieve zin wijzigen. Daar staat dan inderdaad wel tegenover dat het bebouwd oppervlak ook zal toenemen. Deze wijzigingen achten wij gezamenlijk bezien aanvaardbaar. Voor (bedrijfs)gebouwen geldt dat ze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Er zijn twee ruime bouwvlakken opgenomen, met het oog op de noodzakelijke flexibiliteit met dien verstande dat altijd voldaan moet worden aan de parkeerregeling en dat gebouwen minimaal 5 meter van de openbare weg moeten worden gebouwd. Beoogd wordt om rondom de ontsluitingswegen een 'representatieve zone' te creëren, waar in principe de kantoren bij de bedrijven zijn voorzien. Hiertoe is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Binnen deze zone mag ten behoeve van kantoren de bouwhoogte worden verhoogd naar 20 meter, over maximaal 50% van de breedte van de betreffende gevel(s).

Ten aanzien van het ontbreken van verdiept parkeren wordt opgemerkt dat ook in het bestemmingsplan Digit Parc geen sprake is van verdiept parkeren. In Digit Parc was het de bedoeling te parkeren onder een opgetild maaiveld waar bovenop dan de gebouwen gerealiseerd zouden worden. In feite zou in dat plan dus ook op maaiveld worden geparkeerd alleen dan in een gebouwde voorziening. Er wordt verder door reclamanten de indruk gewekt dat het groen in het plangebied volledig verdwijnt maar dit is zeker niet het geval. In het plan is aangegeven dat er langs de west- en zuidzijde van het plangebied een robuuste groenstrook aangelegd/verdicht gaat worden die zorgt voor een buffer tussen de woningen aan de Oosterhoutseweg en het bedrijventerrein.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Net als ten tijde van het opstellen van de plannen voor Digit Parc wordt er in dit plan ook weer geschermd met het feit dat er veel belangstelling is voor dit terrein. In de toelichting op het bestemmingsplan is daarvoor geen enkele kwantitatieve of kwalitatieve onderbouwing gegeven. Daar komt dan volgens reclamanten bij dat dit niet strookt met hetgeen in de toelichting is omschreven dat het om een globaal eindplan zou gaan waarvoor is gekozen vanwege de relatief lange termijn waarbinnen het plan gerealiseerd wordt. Dit laatste rijmt volgens reclamanten niet met de voorgestelde 'grote belangstelling'.

Beoordeling

In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.2. onder de overweging met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing opgenomen voor de nieuwe verkaveling van de bedrijven. De behoefte is voldoende aangetoond. De in de toelichting beschreven belangstelling betreft informele belangstelling van partijen. Het is niet zo dat er nu al gegadigden genoemd kunnen worden die interesse hebben om ter plaatse te vestigen zolang er nog geen duidelijk is of het plan ook daadwerkelijk zal doorgaan.



Hiervoor is eerst besluitvorming van de raad nodig zodat er wat meer zekerheid is dat de realisatie van het plan ook doorgang zal vinden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

5. Reclamanten schrikken van de stelling dat de eisen die bedrijven aan hun percelen stellen zich niet verhouden tot een hoge mate van detaillering van de planregels. Dit lijkt reclamanten prima op een bedrijventerrein in de periferie maar niet zo dicht op bebouwing. Hier dienen de belangen van bewoners zwaar te wegen.

Beoordeling

In het onderhavige bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Dat komt met name tot uiting in de milieuzonering, gebaseerd op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, waarmee wordt voorkomen dat zich bedrijven gaan vestigen met een bepaalde milieuhindercirkel te kort om de omliggende woningen.

De genoemde uitgave van de VNG geeft bedrijfsoorten met daarbij de richtafstanden voor 4 milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) waarbij de grootste afstand bepalend is voor de milieucategorie. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om deze uitgave van de VNG te gebruiken om bij nieuwe bedrijventerreinen de toegestane bedrijvigheid te bepalen en daar waar nodig te zoneren zoals ook in het onderhavige bestemmingsplan is gebeurd.

Met de zonering, zoals die nu in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, wordt voorkomen dat te vestigen bedrijven onaanvaardbare hinder zullen gaan veroorzaken op de bestaande woningen in de omgeving. Naast deze milieuzonering, die een concrete inkadering van de geboden planologische mogelijkheden vormt, zijn door middel van de opgenomen bouwvlakken, maximale hoogten en bouwregels de kaders gesteld, waaraan gebruikers moeten voldoen. Bij het bepalen van deze kaders zijn ook de belangen van de omwonenden nadrukkelijk betrokken.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Reclamanten menen dat de leefbaarheid in hun woonomgeving al langere tijd wordt aangetast door allerlei voorzieningen en bedrijven in de nabije omgeving. Ten denken valt hierbij aan treinverkeer, verkeersintensiteiten op de Noordelijke rondweg en de installaties van Hero.

Beoordeling

Deze omstandigheden liggen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan worden enkel wijzigingen in de verkaveling/bebouwing van het bedrijventerrein gebracht. Middels de milieuzonering is geborgd dat de verkaveling van het bedrijventerrein geen (onevenredige) negatieve invloeden zal hebben op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. De ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het plan is daarmee aangetoond. De invloeden die buiten dit plangebied zijn gelegen zijn niet relevant voor de onderbouwing van het onderhavige plan. De door appellanten genoemde activiteiten hebben hun eigen separate beoordelingscriteria en normen waaraan voldaan dient te worden.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

7. Uit de toelichting blijkt volgens reclamanten dat de mogelijkheid voor het realiseren van kantoorruimte met 10% zal toenemen t.a.v. het plan Digit Parc. Bovendien worden grotere bouwkvavels mogelijk binnen het plangebied dan op grond van het vigerende plan was toegestaan.

Beoordeling

In de zienswijze wordt niet aangegeven wat het exacte bezwaar is op deze punten en waar voor de omwonenden de pijnpunten zitten, maar wordt slechts een constatering gedaan. De door reclamanten gestelde vergelijking is bovendien onvolledig. Opgemerkt wordt dat in het plan Digit Parc er ruimte was voor 20% kantoren sec (zelfstandige kantoren dus) terwijl er in het bestemmingsplan Bedrijvenpark de Posthoren ruimte wordt geboden voor maximaal 30% niet-zelfstandige kantoren.

Dit laatste betekent dat dit kantoorruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is aan de ter plaatse te vestigen bedrijven en ook alleen bedoeld is voor de huisvesting van de directie, stafmedewerkers en het administratieve personeel van het betreffende bedrijf. Dit is wezenlijk verschillend van aard met zelfstandige kantoorruimte, die in het plan Digit Parc toegelaten was. In de in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking opgenomen verantwoording in de toelichting op het plan is onderbouwd dat er vraag is naar grotere kavels, terwijl er daarvan in Breda weinig beschikbaar zijn. Bovendien geeft het bestemmingsplan Digit Parc, anders dan reclamanten aangeven in hun zienswijze, wel degelijk ruimte voor grotere kavels en wel binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein –A, C en D' (artikel 5, lid 5.2.1 onder d 1, 3 en 4) waar in de regels geen maximaal bedrijfsvloeroppervlak wordt vastgelegd. Ook in dit opzicht is de constatering van reclamanten dus niet geheel juist, nog daargelaten dat niet aangegeven is waarom dit onaanvaardbaar zou zijn.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

8. Met het toestaan van maximaal milieucategorie 3.2 is de bescherming die de bewoners hadden t.o.v. hetgeen in Digit Parc was toegestaan verdwenen. Er is geen enkele waarborg meer over.

Beoordeling

In het onderhavige bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Dat komt met name tot uiting in de milieuzonering, gebaseerd op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, waarmee wordt voorkomen dat zich bedrijven gaan vestigen met een bepaalde milieuhindercirkel te kort om de omliggende woningen.

De genoemde uitgave van de VNG geeft bedrijfssoorten met daarbij de richtafstanden voor 4 milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) waarbij de grootste afstand bepalend is voor de milieucategorie. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om deze uitgave van de VNG te gebruiken om bij nieuwe bedrijventerreinen de toegestane bedrijvigheid te bepalen en daar waar nodig te zoneren zoals ook in het onderhavige bestemmingsplan is gebeurd.

Met de zonering, zoals die nu in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, wordt voorkomen dat te vestigen bedrijven onaanvaardbare hinder zullen gaan veroorzaken op de bestaande woningen in de omgeving. Naast deze milieuzonering, die een concrete inkadering van de geboden planologische mogelijkheden vormt, zijn door middel van de opgenomen bouwvlakken, maximale hoogten en bouwregels de kaders gesteld, waaraan gebruikers moeten voldoen. Bij het bepalen van deze kaders zijn ook de belangen van de omwonenden nadrukkelijk betrokken.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

9. Reclamanten missen in het plan de duurzame verstedelijking. Dit is zeker niet terug te vinden in paragraaf 5.1.1 'Duurzaamheid'.

Beoordeling

Voor zover reclamanten doelen op de Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de toelichting bij het plan en de beoordeling onder punt 4. In paragraaf 5.11 van de toelichting is beknopt ingegaan op het thema 'duurzaamheid'. De gemeente vindt duurzaamheid een belangrijk thema. Het voorliggende bestemmingsplan is faciliterend voor duurzame bedrijvigheid. Het voert echter te ver om in het kader van dit plan aanvullende eisen in het kader van duurzaamheid op te leggen. Ter verduidelijking wordt paragraaf 5.11 Duurzaamheid van de toelichting gewijzigd, waarbij een duidelijker toelichting met betrekking tot de wijze waarop met dit thema wordt omgegaan is opgenomen en zijn in dit kader aanbevelingen opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.



10. In paragraaf 5.2.4 van de toelichting is de conclusie getrokken dat door middel van het hanteren van milieuzoneringen zorg wordt gedragen voor een goed woon- en leefklimaat. In de toelichting is echter geen getalsmatige onderbouwing hiervan te vinden.

Beoordeling

In het onderhavige bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Dat komt met name tot uiting in de milieuzonering, gebaseerd op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, waarmee wordt voorkomen dat zich bedrijven gaan vestigen met een bepaalde milieuhinderkring te kort om de omliggende woningen.

De genoemde uitgave van de VNG geeft bedrijfssoorten met daarbij de richtafstanden voor 4 milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) waarbij de grootste afstand bepalend is voor de milieucategorie. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om deze uitgave van de VNG te gebruiken om bij nieuwe bedrijventerreinen de toegestane bedrijvigheid te bepalen en daar waar nodig te zoneren zoals ook in het onderhavige bestemmingsplan is gebeurd.

Met de zonering, zoals die nu in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, wordt voorkomen dat te vestigen bedrijven onaanvaardbare hinder zullen gaan veroorzaken op de bestaande woningen in de omgeving. Naast deze milieuzonering, die een concrete inkadering van de geboden planologische mogelijkheden vormt, zijn door middel van de opgenomen bouwvlakken, maximale hoogten en bouwregels de kaders gesteld, waaraan gebruikers moeten voldoen. Bij het bepalen van deze kaders zijn ook de belangen van de omwonenden nadrukkelijk betrokken.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

11. In paragraaf 5.4.2 van de toelichting wordt gesteld dat op het terrein 50 km per uur gereden mag worden. Dit lijkt reclamanten onverantwoord hard.

Beoordeling

In paragraaf 5.4.2 wordt de geluidssituatie binnen het plan beschreven. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij voor het berekenen van het geluid op de omgeving is uitgegaan van een worstcase scenario. Dit betekent weer dat er daarom bij de berekeningen in het onderzoek voor het berekenen van de geluidsbelasting van het verkeersbewegingen binnen het plangebied is uitgegaan van een maximum snelheid van 50 km. Dit betekent zeker niet dat dit ook daadwerkelijk de maximum snelheid wordt binnen het plangebied. Uiteindelijk zal er, met name ook vanuit verkeersveiligheid, gekeken worden wat de maximum snelheid moet worden binnen het plangebied.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

12. De conclusie in paragraaf 5.5.2 inzake de luchtkwaliteit (geen verschil in totaalconcentratie tussen vigerende en nieuwe plan) lijkt reclamanten voorbarig gelet op de bedrijvigheid wel op grond van milieucategorie 3.2 mogelijk worden gemaakt.

Beoordeling

De resultaten inzake luchtkwaliteit zijn gebaseerd op onderzoeken die in dat kader op de daartoe voorgeschreven manier zijn uitgevoerd. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de vigerende en de beoogde planologische mogelijkheden. In de zienswijze wordt niet aangetoond dat deze uitkomsten niet juist zouden zijn.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

13. In paragraaf 5.7.2 van de toelichting inzake Bodem wordt gerefereerd aan een onderzoek uit 2007. Sindsdien heeft er volgens reclamanten wel het een en andere plaatsgevonden waaronder een ophoging van het perceel. Met name hierover bestaan twijfels.



Beoordeling

Door Geofox is in oktober 2017 een onderzoek uitgevoerd waarin inzicht wordt gegeven in de historie van het terrein, de activiteiten op het terrein en de omgeving en de reeds bekende gegevens van de bodemkwaliteit. De aangetroffen bodemverontreinigingen, de concentraties waarin deze stoffen voorkomen in combinatie met de beoogde bestemmingen, maken een sanering van deze bodemverontreinigingen niet noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormt een beperkte asbestverontreiniging, maar hiervoor zal via nader onderzoek de ernst en omvang moeten worden vastgesteld voordat een uitspraak over een eventuele sanering kan worden gedaan. Deze vormen echter geen belemmering voor de realisatie van het bedrijventerrein. Sinds het onderzoek hebben alleen landbouwactiviteiten op de percelen plaatsgevonden en geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Bovendien blijft de toekomstige functie gelijk (bestemming bedrijventerrein). Het onderzoek uit oktober 2017 bevestigt dat de aangetroffen verdachte activiteiten/deellocaties en de bekende bodemkwaliteit geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en daarmee de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

14. In paragraaf 5.8.2 Water is aangegeven hoe wordt omgegaan met de afvoer van hemelwater. Er is nu vastgelegd dat er een waterbuffer komt in de noordoostelijke groenzone. Dit lijkt reclamanten geen wenselijke oplossing want groenzones zijn geen waterbuffers. In het plan staat verder dat het mogelijk is om op een andere duurzame manier het water te verwerken maar dat die omwille van efficiency reden niet de voorkeur hebben. Dit is in het plan echter niet verder onderbouwd. Reclamanten verwijzen in dit kader verder naar de reactie van Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg en de beoordeling van deze reactie door de gemeente en stellen dat de conclusie dat het regenwater in voldoende mate wordt opgevangen op het terrein niet juist is.

Beoordeling

Water geeft net als groen een waardevolle bijdrage aan de beleving en uitstraling van de groenstructuren. Op deze manier wordt er een aantrekkelijke groenzone gerealiseerd waarbij tevens water geborgen kan worden. Deze functies kunnen uitstekend samen. In het waterhuishoudkundig onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten, randvoorwaarde en mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Gezien de optredende grondwaterstanden dient bovengronds voldoende waterberging gerealiseerd te worden. Dit sluit aan op de gemeentelijke voorkeuren om een zichtbare bovengrondse berging te realiseren waardoor naast de opgave voor water door verdamping en infiltratie de thema's hittestress en droogte ook een adaptieve invulling krijgen.

Het waterschap Brabantse Delta heeft op 18 december 2017 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan (samenvatting en reactie opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting op het bestemmingsplan). In deze reactie en op basis van een berekening in het kader van de waterparagraaf is geconstateerd dat op basis van het gewenste stedenbouwkundige plan onvoldoende ruimte was gereserveerd om in de vereiste waterberging in oppervlaktewater te kunnen voorzien. Voor de resterende opgave is in de waterparagraaf een aantal opties beschreven. Het Waterschap heeft geadviseerd om de in de toelichting genoemde opties wat betreft de resterende benodigde invulling in de verdere planuitwerking tijdig te toetsen op het beleid van het waterschap en de gemeente. Dit zal dienen te gebeuren voorafgaand aan de uitvoering.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

15. In paragraaf 5.11.2 Duurzaamheid wordt gesproken over organische groei en voorzien van bedrijf die een functionele binding hebben waarbij de ontwikkelaar hogere eisen oplegt. Dit is verder niet onderbouwd.



Beoordeling

De functionele binding is in het kader van duurzaamheid benoemt zodat ter plaatse bijvoorbeeld kleinschalig energie opgewekt kan worden, en dit vervolgens direct gekoppeld wordt aan gebruikers of bedrijven die zich specialiseren in omzetting van die energie in een ander medium. In paragraaf 5.11 van de toelichting zal een en ander worden verduidelijkt.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

16. Onder paragraaf 6.3 is opgenomen dat er mogelijkheden worden geboden voor een hogere mast voor naamsbekendheid van maximaal 25 meter. Dit lijkt reclamanten zeer onwenselijk.

Beoordeling

In dit kader wordt opgemerkt dat dit past binnen het reclamebeleid van de gemeente Breda en dit wordt als zodanig ook al toegepast. Er is gekozen om dit niet rechtstreeks toe te staan maar te koppelen aan een afwijkinsprocedure waaraan nadere voorwaarden zijn verbonden. Hiermee heeft zowel de gemeente als omwonenden nog een mogelijkheid hierover een separaat oordeel te vellen respectievelijk mogelijk bezwaar te maken hiertegen.

Overigens wordt hierbij nadrukkelijk opgemerkt dat de reclamemasten alleen bedoeld zijn voor naamsbekendheid van de bedrijven die op het betreffende terrein zijn gevestigd.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Het vastgestelde plan zal na vaststelling ter inzage gelegd moeten worden tijdens welke termijn belanghebbenden een beroep kunnen instellen tegen het vastgestelde plan. In principe kunnen alleen zij reageren die ook een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

De raad op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

De terinzagelegging van het vastgestelde plan zal bekend worden gemaakt via de Staatscourant. Overheid.nl en de site van de Gemeente Breda. Verder zal van de bekendmaking melding worden gedaan aan degene die een zienswijze hebben ingediend.

Financieel

☒ Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).



Alle kosten ten behoeve van de planwijziging (o.a. aanpassing van het stedenbouwkundig plan, de kosten voor het opstellen van een anterieure overeenkomst, de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan, aanpassingen in de openbare ruimte, garantstelling voor de tegemoetkoming in de planschade, eventueel opstellen beeldkwaliteitsplan, etc.) zijn voor rekening van initiatiefnemer en dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

☐ Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meeggezonden Bijlagen

Noem de meegestuurde documenten.

Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bedrijvenpark de Posthoren'

☒ Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.
raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark de Posthoren".

Aantal bijlagen: 0

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 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpplan ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark de Posthoren' (NL.IMRO.0758.BP2017208002-0401) ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

20 DEC. 2018

, voorzitter

, griffier