

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. het plan:

het bestemmingsplan Heilaar van de gemeente Noord-Brabant;

2. de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Heilaar, bestaande uit de kaart met nummer 232575;

3. aan- uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van uit kan maken;

4. aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

5. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

7. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

8. bedrijfsmatige activiteit:

de in bijlage A (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

9. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

10. beroeps- cq. bedrijfspvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

11. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

15. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

16. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

17. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

18. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

19. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

20. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

21. complementair daghorecabedrijf:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

22. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

23. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

24. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

25. dierenspeciaalzaak

detailhandel in dieren en dierbenodigdheden;

26. facilitypoint

een complex van voorzieningen waarin/waarop aan de bedrijven gerelateerde dienstverlenende functies zijn ondergebracht zoals een kinderdagverblijf, vergaderfaciliteiten, bedrijfsrestaurant, fitnessruimte, pakketservice en parkmanagement, met uitzondering van een seksinrichting;

27. Floor - Space - Index

de Floor Space Index (FSI) is het getal dat de verhouding aangeeft tussen het bruto vloeroppervlak van het gebouw en de omvang van het bouwperceel.

28. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

29. growshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden.

30. headshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan headshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden.

31. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

32. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

33. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden, werkzaamheden die verband houden met zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

34. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsook kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

35. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

36. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

37. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

38. smartshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van psychotrope stoffen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden;

39. tuincentrum

Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledige assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment worden begrepen:

- I. basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- II. randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- III. gelegenheidsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld pasen en kerstmis.

Daarnaast mogen artikelen verkocht worden die passen binnen het geldende gemeentelijke beleid inzake perifere detailhandel.

40. verkoopvloeroppervlakte:

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

41. winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

42. vijvercentrum

een ruimte of terrein, al dan niet overdekt, waarop naast vijvers, vijverplanten, vijvervissen, aquariums, aquariumplanten en aquariumvissen het volledige assortiment aan vijver- en aquariumartikelen uit voorraad aan particulieren wordt aangeboden.

43. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

4. diepte van een hoofdgebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken.

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3. Bedrijventerrein

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage A, bedrijvenlijst, voor zover betreft:
 - 1. Zone BT(A) en BT(F): bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2;
 - 2. Zone BT(B), BT(C), BT(D) en BT(E) : bedrijven in de milieucategorie 2 en 3;

met de daarbij behorende:

- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. verkeersvoorzieningen waaronder parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishouding, waterloop, waterberging en waterretentie
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie dan maximaal is toegestaan binnen de zone mogen daar worden gehandhaafd.
- b. Bestaande bedrijven met een lichtere milieucategorie dan minimaal is toegestaan binnen de zone mogen daar worden gehandhaafd.
- c. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- d. Geluidzoneringsplichtige bedrijven, zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn niet toegestaan.
- e. Risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zijn niet toegestaan.
- f. Op het terrein van de Greenery, zones BT(C) en BT(D) dient om in de noodzakelijke wateropvang als gevolg van de herontwikkeling te voorzien voldoende retentiemogelijkheden te worden aangelegd. De inrichtingsplannen dienen hiertoe ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het waterschap.

3.3. Bouwvoorschriften

3.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bouwperceel in zone BT(C), BT(D) en zone BT(E) moet een minimale omvang hebben zoals aangegeven op de plankaart;
- b. de bebouwing mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- c. voor de bebouwing in zone BT(C) geldt een minimale FSI van 0,5;
- d. voor de bebouwing in zone BT(D) geldt een minimale FSI van 1,0;
- e. het bebouwingspercentage in de zones BT(A) en BT(B) mag per bouwperceel niet meer dan 80% bedragen;
- f. het bebouwingspercentage in de zones BT(C), BT(D) en BT(E) mag per bouwperceel niet meer dan 70% bedragen;
- g. het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(F) mag maximaal 2.000 m² bedragen;
- h. het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(A), zone BT(B) en zone BT(C) mag voor maximaal 30 % uit kantoren bestaan;
- i. het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(D) moet voor minimaal 30% en mag voor maximaal 70% uit kantoren bestaan, tot een maximum bruto vloeroppervlak kantoren van totaal 22.500 m² binnen zone BT(D);

- j. het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(E) moet voor minimaal 30% en mag voor maximaal 70% uit kantoren bestaan.
- k. per bouwperceel moeten het kantoor en de bedrijfsruimte tot een en hetzelfde bedrijf behoren;
- l. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,50 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen, tenzij op de plankaart een andere hoogte is aangegeven;
- n. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw moet ten minste 3 meter bedragen.

3.3.2. Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning' op de plankaart zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot;
- c. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% met een maximum van 200 m² ;

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 60 m² bedragen, met inachtneming van het bepaalde onder artikel 3.3.2.d;
- f. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,50 meter.

3.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van constructies voor de buitenopslag van materialen niet meer mag bedragen dan 4 meter;

3.4. Gebruiksvoorschriften

Ten behoeven van buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit dient buitenopslag zoveel mogelijk te worden beperkt;
- b. buitenopslag dient plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- c. buitenopslag mag een maximale hoogte van 6 meter hebben.

3.5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid en de openbare orde;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- nader eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

3.6. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.6.1. Vrijstellingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat een bedrijf met een hogere milieucategorie dan toegestaan binnen de zone wordt gevestigd mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat in de zone BT (F) één kinderdagverblijf en/of één sportschool of fitnesscentrum wordt gerealiseerd tot een maximum van 300 m² bvo.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het vestigen van een facilitypoint met dien verstande dat:
 1. dit uitsluitend bestemd is voor de op het bedrijventerrein Heilaar gevestigde bedrijven;
 2. dit niet binnen de invloedsgebieden van een al aanwezig risicovolle inrichting wordt gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het groepsrisico;
 3. het totaal bruto vloeroppervlak maximaal niet meer bedraagt dan 2.000 m².
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.1. sub a en toestaan dat een bouwperceel in zone BT(C) en BT(D) een kleinere omvang heeft om een meest doelmatige inrichting van het bedrijventerrein mogelijk te maken, mits het bouwperceel een minimale omvang heeft van 2.000 m²;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.1. sub e en f en toestaan dat het bebouwingspercentage wordt verhoogd tot 90 % met dien verstande dat:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is of noodzakelijk is in verband met de voorgestane ruimtelijke kwaliteit;
 2. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.1. sub l en toestaan dat bebouwing in de perceelsgrens wordt gesitueerd, met dien verstande dat:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is of noodzakelijk is in verband met de voorgestane ruimtelijke kwaliteit;
 2. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft;

3.7. Aanlegvergunning

- a. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied 'Voormalige stortplaats' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het rooien van diepwortelende beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
 2. het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
 3. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 6. het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
 7. alle overige werkzaamheden die de verontreinigingen in het terrein kunnen blootleggen en/of verspreiden en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden ter voorkoming van het blootleggen dan wel verspreiden van de aanwezige bodemverontreiniging.

Artikel 4. Detailhandel

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel binnen de branche 'In en om het huis', zoals nader vastgelegd in het vigerende detailhandelsbeleid, voor zover op de plankaart aangegeven als zone DH(1);
 - 2. tuin- en vijvercentrum voor zover op de plankaart aangegeven als zone DH(2);
- b. ondergeschikte dan wel ondersteunende horeca;

met de daarbijbehorende:

- c. verkeersvoorzieningen waaronder parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. dienstwoning, uitsluitend één woning en gelegen binnen de zone DH(2).

4.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de doeleinden worden nagestreefd voor wat betreft instandhouding, beheer en ontwikkeling zoals omschreven in artikel 4.1 wordt als volgt nader gespecificeerd:

- a. binnen de zone DH(1) mag maximaal 88.000 m² bvo aanwezig zijn;
- b. binnen de zone DH(1) mogen maximaal 6 zelfstandige horecavestigingen worden gesitueerd, waarvoor per vestiging een maximale omvang geldt van 800 m² bvo;
- c. binnen het tuin- en vijvercentrum mogen tevens dieren en dierbenodigdheden worden verkocht met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak hiervoor maximaal 500 m² mag bedragen;

4.3. Bouwvoorschriften

4.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

4.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen, met uitzondering van de op de plankaart aangeduide 'Reclamezuil' waarvoor een maximale hoogte geldt van 40 meter.

4.4. Gebruiksvoorschriften

Ten behoeven van buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de zone DH(1) is buitenopslag niet toegestaan;
- b. binnen de zone DH(2) is buitenopslag toegestaan, mits gesitueerd binnen het bouwvlak en met een maximale hoogte van 6 meter.

4.5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid en de openbare orde;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- nader eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

Artikel 5. Woondoeleinden

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bestaande bedrijven en aan-huis-gebonden-beroepen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met de daarbijbehorende:
- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Algemene bepalingen

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- c. het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot;
- d. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 40% met een maximum van 450 m² ;

5.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. een hoofdgebouw moet aan de Heilaarstraat gesitueerd zijn, waarbij de naar deze weg gerichte gevel tot maximaal 6 meter achter de aangegeven bouwgrens van de Heilaarstraat mag worden gebouwd;
- d. de diepte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 15 meter;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 4 meter bedragen.
- f. het overschrijden van de bouwgrenzen is toegestaan ten behoeve van geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons met ten hoogste 1 meter over ten hoogste 80% van de breedte van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. situering uitsluitend binnen een bouwvlak;
- b. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 4 meter bedragen.
- c. de bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 60 m², met inachtneming van het bepaalde onder artikel 5.2.1.e;
- d. de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 3,50 en 5,50 meter bedragen.

5.2.4. Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bedrijfsgebouw dient ondergeschik te zijn aan de woonbestemming;
- b. de bedrijfsactiviteit dient voor te komen in bijlage A onder de milieucategorieën 1 en 2;
- c. het gebouw mag niet groter zijn dan 250 m² en het totale bebouwingspercentage maximaal 60% bedraagt per bouwperceel;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 meter te gedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de ligging, omvang alsmede bedrijfsuitoefening mag geen onevenredige schade toebrengen aan omliggende percelen;
- g. de functie mag niet een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat hiervoor extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, in het openbaar gebied noodzakelijk worden.

5.2.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en toestaan dat er woningen worden toegevoegd, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de perceelsbreedte aan de zijde van de Heilaarstraat dan wel de mr. Bierensweg dient minimaal 20 meter te bedragen;
- b. door middel van voorafgaand onderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving, waaronder geluidhinder, waterhuishouding, bodem, hinder van bedrijven, alsmede vanuit archeologie, de flora- en faunaregelgeving en/of de economische uitvoerbaarheid;
- c. aan de overigen bepalingen van artikel 5 wordt voldaan.

Artikel 6. Horecadoeleinden

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horecadoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage betreft maximaal 40% van het bouwperceel tot een maximum van 400m²;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 7. Nutsdoeleinden

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishouding;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage betreft maximaal 70% van het bouwperceel;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 8. Verkeersdoeleinden

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende:

- c. kunstwerken
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishouding;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen met uitzondering van lichtmasten en andere bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Artikel 9. Verkeers- en Verblijfsdoeleinden

9.1. bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishouding;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 10. Groenvoorzieningen

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. waterlopen, waterpartijen en waterretentie;

met de daarbij behorende:

- e. ecologische verbindingen;
- f. kunstwerken;
- g. verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speel- zit- en schuilvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van schuilgelegenheden met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter.

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 11. Water

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting;

met de daarbij behorende:

- f. ecologische verbindingen;
- g. paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 12. Leidingen

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. een hoofdaardgasleiding en/of eventuele andere leidingen; met de daarbijbehorende;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Bouwvoorschrift

In afwijking van het bepaalde bij de andere basisbestemming mag niet worden gebouwd binnen de beschermingszone, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

12.2.2. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen met uitzondering van hoogspanningsmasten.

12.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leidingen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1, artikel 12.2.2 en artikel 12.2.3 voor het toestaan van de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mits vooraf positief advies wordt afgegeven door de betreffende leidingbeheerder.

12.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de in artikel 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van hoogopgaand en diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
 - 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - 3. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals onder meer het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - 4. diepploegen;
 - 5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - 6. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - 7. het aanleggen van waterlopen, sloten of vijvers alsmede het vergraven, verruimen of dempen van bestaande sloten, vijvers of andere waterlopen;
 - 8. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - 9. het drijven van voorwerpen in de bodem.

- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag, zoals bedoeld in lid a, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leiding beheerder.
- c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid b.
- d. Aan een vergunning als onder a bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
 - 4. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

Artikel 13. Straalpad

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

Artikel 14. Archeologische beschermingszone

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

14.2. Bouwvoorschriften

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m², met uitzondering van het op de plankaart aangeduide gebied 'Archeologische beschermingszone'.

14.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 14.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel)bestemming aangegeven aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

14.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een grotere oppervlakte betreffen dan 100 m² en / of gelegen zijn in het op de plankaart aangeduide gebied 'Archeologische beschermingszone':
 1. het rooien van diepwortelende beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
 2. het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
 3. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 6. het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
 7. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand adequaat archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
- c. Geen aanlegvergunning is vereist indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.

Artikel 15. Overige bepalingen

15.1. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

15.2. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

15.3. Algemene gebruiksbeperking

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop of een combinatie hiervan en gebruik van de opstallen voor een sexinrichting.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 15.3, lid a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.4. Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40.00 m.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

15.5. Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen wijzigen in de bestemming nutsdoeleinden:

- a. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 50 meter.

15.6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.7. Procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp-besluit tot wijziging waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van de voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

Artikel 16. Slotbepalingen

16.1. Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 15.3 lid a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

16.2. Overgangsbepalingen

16.2.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

16.2.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 16.2.1, dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in artikel 16.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

16.2.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

16.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Artikel 16.2.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Artikel 16.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.3. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

16.4. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Heilaar van de Gemeente Breda.

Bijlagen

Bijlagen bij voorschriften

A. Bedrijvenlijst

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2		
172	Weven van textiel:								
172	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2		
172	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2		
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1		
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1		
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1		
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2		
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1		
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
191	Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2		
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1		
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2		
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1		
2010.2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2		
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2		
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2		
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1		
2112	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1		
2112	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1		
2112	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2		
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
2121.2	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2		
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2		
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2		
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2		
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2442	Farmaceutische productenfabrieken:								
2442	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1		
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2		
2451	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2		
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2		
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2		
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1		
2512	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1		
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2		
252	Kunststofverwerkende bedrijven:								
252	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1		
252	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2		
252	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
261	Glasfabrieken:								
261	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2		
261	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2		
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1		
262, 263	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2		
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

[illegible]

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

[illegible]

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1		
5154	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2		
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2		
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2		
5157	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2		
5157	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1		
5157.2/3	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2		
5157.2/3	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1		
5162	Grth in machines en apparaten:								
5162	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2		
63	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1		
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1		
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1		
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2		
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2		



Raadsvoorstel

Agendapuntnummer: 1c

Registratienr: [33607]

Dienst/afdeling: VSO/JP

Aantal bijlagen: --

Betreft:

Vaststellen bestemmingsplan Heilaar.

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heilaar" heeft vóór 1 juli 2008 ter inzage gelegen en dient daarom procedureel conform de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te worden afgehandeld en hoeft daarom ook niet te voldoen aan de standaardregels omtrent de (uiterlijke) vormgeving (SVBP2008). Tijdens de terinzagetermijn zijn een zestal zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, verder zijn ambtshalve aanpassing doorgevoerd in verband met gewijzigde inzichten, nieuw dan wel gewijzigd beleid en nieuwe ontwikkelingen. Een en ander zal hieronder nader worden toegelicht.

Voorstel

Het bestemmingsplan "Heilaar" vast te stellen zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, maar met inachtneming van de in het raadsbesluit opgenomen punten van wijziging. De tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Heilaar" ingediende zienswijzen gedeeltelijk (on)gegrond te verklaren en de indieners van de zienswijzen conform bijgevoegde conceptbrieven te berichten.

Motivering/Toelichting

Gedurende de terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie;
2. Greenery Vastgoed;
3. BADOR, Bouw Advies Organisatie;
4. Vereniging Wester Wetering;
5. De Groene Koepel;
6. Lens Transport B.V.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk.

Zienswijzen

Ziens wijze nr. 1 is gegrond, zienswijze nr. 2 en 3 zijn deels gegrond en deels ongegrond. Zienswijze nr. 4, 5 en 6 zijn ongegrond. Hieronder staat een nadere toelichting per zienswijze.

1. N.V. Nederlandse Gasunie

In artikel 12 "Leidingen" is op verzoek van de Gasunie een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het opgenomen stelsel sluit niet aan op het te beschermen belang van de leiding. Verzocht wordt om een meer toegesneden regeling op te nemen.

Beoordeling

De zienswijze is gegrond; het aanlegvergunningstelsel is aangepast.

2. Greenery Vastgoed

Greenery verzoekt om alle vier de woningen gelegen ten zuidoosten van hun terrein de bestemming woon-doeleinden te geven, daar deze woningen al geruime tijd niet meer als bedrijfswoning in gebruik zijn en de activiteiten van de The Greenery B.V. op deze locatie in Breda zullen worden geminimaliseerd.

Beoordeling

Conform het verzoek in de zienswijze hebben de vier woningen een woonbestemming gekregen.



Raadsvoorstel

Greenery maakt bezwaar tegen de aangegeven bouwvlakken in het noordelijk deel van het plangebied en de bestemming 'G', Groendoeleinden. Het plan gaat uit van drie delen, het Greeneryterrein, het oude spoortracé en het gebied onder de shuttleboog. De Greenery wil dat het gebied in het bestemmingsplan als eenheid wordt gezien. De Greenery is eigenaar van het oude spoortracé en heeft een voorkeursrecht op de percelen direct ten zuiden van de shuttleboog.

Greenery verzoekt het bebouwingsvlak, de plangrens en de bestemmingsgrens te volgen, zoals in de rest van het plangebied, namelijk op circa 10 meter uit de bestemmingsgrens. Verder verzoekt ze behalve een strook van 30 meter evenwijdig aan de shuttleboog, de bestemming BT(C) te geven, alsmede de dubbelbestemming archeologie. Op basis van eisen gesteld door de gemeente kan de zone doelmatig worden gebruikt zonder de archeologische waarden te schaden. Een archeologische beschermingszone sluit niet uit dat er gebouwd kan worden, wanneer wordt voldaan aan de door de gemeente te stellen eisen.

Beoordeling

Bij het onderzoek van Greenery 3 en 4 (2006 en 2007) werden bewoningsresten aangetoond uit de ijzertijd, vroege middeleeuwen en late middeleeuwen. Op een deel van de parkeerplaats van het voormalige Greeneryterrein werden zelfs de resten aangesneden van een deel van de linie uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. De bewoningresten op Greenery 4 waren dusdanig goed geconserveerd en door haar landschappelijke ligging op een deel van de flank bijzonder, dat behoud in situ van deze archeologische resten de voorkeur heeft.

In 2007 is op basis van de archeologisch (voor)onderzoeken voor het Greeneryterrein het "Selectiebesluit archeologie Greenery 3+4, Breda", gedateerd 24 oktober 2007 genomen. In dit besluit is voor het hoger gelegen noordelijk deelgebied bepaald dat behoud in situ vereist is. Het opnemen van een bouwvlak op dit deel van het terrein behoort op basis van het selectiebesluit niet tot de mogelijkheden. Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Wel kan voor een deel van het terrein alsnog de bestemming 'Bedrijventerrein' worden toegekend, maar dan zonder bouwvlak. Het terrein zou mogelijk door middel van een aanlegvergunning onder strikte voorwaarden kunnen worden gebruikt als parkeerterrein.

Om de Greenery enigszins tegemoet te komen is besloten om het bouwvlak van het oorspronkelijke Greeneryterrein iets naar het noorden te verschuiven en het bouwvlak ten noorden van de oude spoorbaan in westelijke richting te vergroten.

Greenery maakt bezwaar tegen een onderdeel van artikel 3.3.1, onder h. Verzocht wordt de eis dat minimaal 50% van het gerealiseerd bruto vloeroppervlak uit kantoor moet bestaan te schrappen. Dit is, gelet op de FSI van 1, de minimale bouwhoogte van 16 meter en de beeldkwaliteitsparagraaf onnodig belemmerend en ondoelmatig en zal leiden tot veel verzoeken om vrijstelling (thans ontheffing).

Beoordeling

Deze zienswijze is gegrond en is aanleiding geweest om artikel 3.3.1 onder h als zodanig aan te passen.

3. Bador

Bador geeft aan dat het huidige bestemmingsplan Heilaar-Noord, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan Heilaar wordt geschreven, niet of niet juist is overgenomen. Het betreft onder meer het toestaan van zelfstandige kantoren en het maximaal percentage aan kantoor(ruimte) en het tot één bedrijf behoren van kantoor- en bedrijfsruimte. Verder wijkt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens af van die in bestemmingsplan Heilaar-Noord.

Tot slot wijst Bador op een foutieve verwijzing naar de algemene vrijstellingsbepaling en het niet overnemen van de in bestemmingsplan Heilaar-Noord opgenomen specifieke vrijstellingsbevoegdheid voor een sportschool, fitnesscentrum of kinderdagverblijf.



Raadsvoorstel

Beoordeling

In het bestemmingsplan Heilaar wordt voor de percelen waarop Bador wil ontwikkelen een bestemming BT (F) toegevoegd, waarin de 'oude' rechten uit het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' alsnog zijn opgenomen. Echter in tegenstelling tot Bador in haar zienswijze aangeeft, waren ook in het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' zelfstandige kantoren niet toegestaan. Deze zijn destijds bewust niet opgenomen in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' en derhalve als zodanig uitgesloten.

In overleg met Bador is voorts besloten, gelet op de kleinschalige ontwikkeling die zij voorstaan, de bouwhoogte voor de zone BT(F) te stellen op 10 meter en voorts in plaats van een bebouwingspercentage een maximum bruto vloeroppervlak op te nemen van 2.000 m².

Voorts is in verband met het overnemen van de oude rechten uit het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens verkleind naar 2,5 meter. Dit geldt dan overigens voor alle percelen met de bestemming 'bedrijventerrein'.

Voor wat betreft de algemene vrijstellingsbepaling kan worden opgemerkt dat deze verwijzing inderdaad onjuist is, bedoeld werd artikel 16, lid 3, sub a. De verwijzing is aangepast en de vrijstellingsbepaling als zodanig wordt gehandhaafd.

Tevens is met betrekking tot de percelen van Bador de specifieke vrijstelling voor een sportschool, fitnesscentrum of kinderdagverblijf uit het bestemmingsplan Heilaar-Noord overgenomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

4. Vereniging Wester Wetering

De vereniging is van mening dat er sprake zal zijn van een toename van geluid en achteruitgang van de luchtkwaliteit.

Uit de tabel op bladzijde 19 blijkt een verkeerstoename van 100% op de Westerparklaan in 2010 en dat voor de periode 2010-2020 geen toename wordt verwacht, terwijl dat voor andere wegen wel het geval is. Het rapport is volgens de vereniging onzorgvuldig tot stand gekomen en had de verkeersintensiteiten moeten uitsplitsen in dag en nacht en licht en zwaar verkeer.

Verder vindt de vereniging dat er in Breda-West fijnstofmetingen verricht zouden moeten worden.

In hoofdstuk 4 onder het kopje geluid wordt gesteld dat ten gevolge van de nieuwe bedrijvigheid in het plan het verkeer in de omgeving zal toenemen. De vereniging verbaast zich er over dat er tevens staat dat de huidige wegen in het plangebied al intensief gebruikt worden en dat door de toename van het verkeer de geluidproductie ten gevolge van het wegverkeerslawaai nauwelijks zal toenemen.

De vereniging is van mening dat het een en ander met elkaar in tegenspraak is. Ze vinden het onbegrijpelijk dat het KEMA-rapport een toename van 100% constateert en er geen nieuwe geluidsberekeningen worden gemaakt. Dit is onzorgvuldig temeer daar er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht is geworden en de norm voor geluid is aangescherpt naar 48 dB.

Beoordeling

Uit de verkeersprognoses blijkt dat de verkeerstoename ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan beperkt is. De grootste toename wordt veroorzaakt door de autonome toename van het verkeer. De autonome toename is de toename van het verkeer ongeacht of de voorgenomen plannen, wel of niet worden uitgevoerd.

In de nieuwe Wet geluidhinder is een andere rekenmethodiek opgenomen. De uitkomsten van deze methodiek liggen gemiddeld 2 dB lager dan de oude methodiek. Om te voorkomen dat de nieuwe regelgeving zou leiden tot een toename van de geluidsoverlast, zijn de normen met 2 dB aangescherpt. Dit betekent dus dat de normen min of meer gelijk zijn gebleven. Er dus geen sprake van strengere normen.



Raadsvoorstel

De verkeersprognoses zijn door de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente Breda samengesteld op basis van toekomstige verwachtingen. Ten behoeve van de Westerparklaan zijn intensieve berekeningen uitgevoerd in het kader van het verbinden van de Noordelijke Rondweg, deze vormen hier het uitgangspunt voor de berekeningen van de luchtkwaliteit. Dit verklaart waarom niet een geprognosticeerde groei van een bepaald percentage is toegepast, zoals bij andere wegen wél is gebeurd.

Door KEMA is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd, hetgeen is weergegeven in het rapport van 31 mei 2007. Voorts heeft in verband met gewijzigde verkeersintensiteiten nog een herberekening plaatsgevonden, die is weergegeven in het rapport van 8 oktober 2007. Uit beide rapporten blijkt dat aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

De verkeersintensiteiten zijn daarbij wel degelijk uitgesplitst in licht, middel en zwaar verkeer (zie pagina 7 van het onderzoek). Tevens worden berekeningen gemaakt op basis van uurgemiddelde waarden, wat zelfs nauwkeuriger is dan wat door de Vereniging Wester Wetering wordt voorgesteld (uitsplitsing dag/nacht). De uitgangspunten van het KEMA Stacks+ model staan voor de volledigheid opgenomen in bijlage A van het onderzoek.

Voorts kan nog worden opgemerkt dat aan de (vele) berekeningen, die vooraf zijn gegaan aan de totstandkoming van de Westerparklaan, het Bredase verkeersmodel ten grondslag lag. Het verkeersmodel prognosticeerde steeds een grote verkeersstroom over de Westerparklaan. Inmiddels is eind 2005 de 2^e fase voor de Westerparklaan voltooid en zijn er verschillende tellingen gehouden op deze weg. De tellingen tonen aan dat het verkeersmodel de intensiteiten op de Westerparklaan heeft overschat. In het jaar 2007 zijn ruim 11.000 motorvoertuigen geteld op de Westerparklaan (ter hoogte van het spoorviaduct), terwijl het verkeersmodel voor het jaar 2010 ruim 21.000 motorvoertuigen prognosticeerde.

Na 2006 wordt voor prognoses omtrent de Westerparklaan uitgegaan van tellingen, aangevuld met 1,5% autonome groei per jaar. Deze cijfers zijn dus beduidend lager dan de prognoses die voorheen zijn gebruikt voor berekeningen aan de Westerparklaan. Bij het milieuonderzoek is echter nog gebruikt gemaakt van de 'oude' gegevens van de Westerparklaan (van voor het jaar 2006). Neemt men dit in acht dan kan worden geconcludeerd dat indien zou worden uitgegaan van de tellingen uit 2007 en daarop gebaseerde prognoses, zeker aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit kan worden voldaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

5. De Groene Koepel

Er is geen sprake van zuinig ruimtegebruik, zoals beschreven in de door de provincie opgestelde handleiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen". In het bestemmingsplan is niets terug te vinden over het streven naar 30% ruimtebesparing. Ook is niet voorzien in ondergrondse opslag van goederen, grondstoffen en voertuigen en het samenbrengen van gemeenschappelijke voorzieningen op één plaats.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is voor deel uitgegaan van de bebouwingsvoorschriften van het al bestaande bedrijventerrein Heilaar. Het bebouwingspercentage op het terrein is afhankelijk van de zone 70 dan wel 80 en met een binnenplanse vrijstelling is zelfs 90% mogelijk. Dit is, gelet op de wenselijke stedenbouwkundige kwaliteit, maximaal gebruik maken van de beschikbare ruimte. De toegelaten hoogten sluiten eveneens aan bij de bestaande rechten en de wensen van de ondernemers. Daar waar mogelijk en stedenbouwkundig wenselijk zijn grotere hoogtes toegestaan. Bijvoorbeeld op het Greeneryterrein langs de infrabundel HSL-A16.

Het bestemmingsplan sluit ondergrondse opslag binnen het bouwvlak niet uit. Verder is voor wat betreft het Greeneryterrein juist een facilitypoint opgenomen, waar gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gehuisvest.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.



Raadsvoorstel

Het bestemmingsplan biedt volgens de Groene Koepel de mogelijkheid bedrijven te vestigen in de milieucategorieën 1 en 2 en laat 22.500 m² kantoren toe, terwijl er leegstand is en er nieuwe locaties worden ontwikkeld bij het station.

Kantoren zorgen voor veel extra autobewegingen als gevolg van het ontbreken van goed openbaar vervoer op korte afstand.

Beoordeling

Het bestemmingsplan laat geen zelfstandige kantoren toe. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van bedrijven. Bij ieder bedrijf hoort een hoeveelheid kantoorvolume dat onlosmakelijk met de bedrijfsvoering is verbonden. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er tussen kantoorvolume en de omvang van de bedrijfshal een bepaalde verhouding moet zijn (maximaal 70 % van het vloeroppervlak van het bedrijf mag uit kantoorruimten bestaan). De genoemde 22.500 m² bvo is de maximale omvang van het kantoorvolume dat de bedrijven op het Greeneryterrein mogen ontwikkelen.

Kantoren die in de omgeving van het station worden ontwikkeld zijn zelfstandige kantoren en dus evenmin vergelijkbaar met het in dit bestemmingsplan toegelaten kantoorvolume. Kortom, het gaat hier niet om kantoren, maar om kantoorruimten behorende bij een bedrijf. Er is daarmee ook geen risico dat hier voor de leegstand wordt gebouwd.

Voorts is inmiddels langs de Ettense Baan een HOV-halte gerealiseerd die voorziet in een goede, hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding met Etten-Leur en richting Breda centrum en het centraal station.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

In het plan wordt aangegeven dat invulling gegeven moet worden aan de wens van representatie naar de infrastructuurbundel. Dit corridorconcept is volgens de Groene Koepel achterhaald. De hoogbouw voor kantoren is niet gewenst en levert horizonvervuiling op vanuit het buitengebied Liesbos en Rith. De kerktoren en de molen moeten beeldbepalend blijven.

Beoordeling

Het plan is ontwikkeld in samenspraak met diverse marktpartijen en de provincie. Het in het bestemmingsplan opgenomen concept is, vanuit de markt wenselijke en zeker niet achterhaald. Van horizonvervuiling is geen sprake, te meer daar de afstand tot de kerktoren en de molen groot is, aangezien de grotere hoogte slechts langs de HSL-A 16 en bijna uitsluitend ten noorden van de Ettense Baan wordt toegestaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Het cijfermateriaal over verkeer is wel heel summier. Niet is te herleiden hoe de resultaten tot stand zijn gekomen. Bovendien heeft de Groene Koepel grote verschillen in verkeerstoenames geconstateerd. Vermoed wordt dat in het KEMA-rapport niet de noodzakelijke zorgvuldigheid in acht is genomen. Ook mist de Groene Koepel in het rapport de cumulatie van vervuilingsbronnen, zoals de A16 en de invloed van nieuwe bedrijvigheid op de luchtkwaliteit in de nabij gelegen woonwijken. Zij vragen zich af of in het Kema-rapport niet aandacht besteed had moeten worden aan de nieuwe Europese richtlijn voor fijnstof.

Beoordeling

Het betreft hier een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein. Uit de verkeersmodellen is gebleken dat de toename van het verkeer ten gevolge van de (geboden) ontwikkelingen in het bestemmingsplan beperkt zijn. De toename van de geluidbelasting ten gevolge van het plan zijn, gelet op de aanwezige verkeersstromen en de al heersende geluidsniveaus zodanig dat de relatieve bijdrage zo beperkt is, dat besloten is geen akoestisch onderzoek uit te voeren.

Het luchtkwaliteitonderzoek is volgens geldende regelgeving en rekenregels uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat de normen op de wegen niet worden overschreden. Hierbij is ook gekeken naar de A16. Op grotere afstand van de wegen zullen de concentraties lager zijn. Dit betekent dat de normen in de woonwijken zeker zullen worden gehaald.



Raadsvoorstel

De aard en de omvang van de nieuwe bedrijvigheid geven geen aanleiding om een grote invloed hiervan op de luchtkwaliteit te verwachten. Deze zijn daarom niet meegenomen in de luchtkwaliteitsberekeningen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

6. Lens Transport B.V.

Lens Transport B.V. verzoekt om zich te mogen vestigen op het perceel kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie , nummer 2060, plaatselijk bekend Heilaarstraat 239-241 te Breda en verzoekt de bestemming in het bestemmingsplan Heilaar hierop aan te passen.

Beoordeling

Het perceel is gelegen langs de Heilaarstraat en maakt onderdeel uit van een woonlint met op een paar plaatsen lichte bedrijvigheid. De bestemming 'agrarische doeleinden;glastuinbouw' met de nadere aanduiding 'agrarisch toeleveringsbedrijf' was gelet op het veranderde karakter van het gebied niet meer te handhaven en is daarom omgezet naar 'woondoeleinden', hetgeen beter aansluit bij de omliggende percelen. Wel is lichte bedrijvigheid milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Een transportbedrijf past niet in dit beeld en zal te veel milieuhinder, verkeers- en manoeuvreerbewegingen tot gevolg hebben, die op deze specifieke locatie niet wenselijk zijn.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan is, zowel in de toelichting als in de voorschriften en op de plankaart de inmiddels afgeronde vrijstellingsprocedure voor uitbreiding van de Woonboulevard (fase V) als eindbestemming opgenomen in plaats van als wijzigingsbevoegdheid (artikel 15).

Ditzelfde geldt voor de vrijstellingsprocedure, zoals doorlopen voor de percelen Heilaarstraat 235 en Heilaarstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie P, nummers 2434 en 2435.

Vanuit de directie Buitenruimte is verzocht om in paragraaf 4.7 te vermelden dat er in het gebied nog geen faunapassages zijn aangelegd ter verbinding van de verschillende waterlopen. Zij hebben verzocht in de voorschriften van de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Water' de functie 'ecologische verbindingen' dan ook expliciet op te nemen. Hiertegen bestaan vanuit ruimtelijke ordening geen bezwaren.

In de voorschriften is het maximaal aantal m² per horecavestiging aangepast van 300 m² naar 800 m² in verband met de grootte van de reeds aanwezige horecavestigingen in de uitbreiding 4^e fase van de woonboulevard.

Op de plankaart is een aanduiding opgenomen met betrekking tot de dubbelbestemming voor archeologie. De contouren van deze aanduiding kwamen echter niet overeen met het selectiebesluit Greenery 3+4, zoals genomen op 24 oktober 2007. Dit is op de definitieve plankaart gecorrigeerd.

Ook is op de plankaart de verkeersbestemming langs de Heilaarstraat aansluitend op de Mr. Bierensweg aangepast in verband met de aanpassing van de fietspaden ter plaatse. Daarnaast zijn op de plankaart de bouwgrenzen rond de Ikea aangepast aan de feitelijke situatie.

Tot slot is ambtshalve besloten om in de voorschriften in artikel 3.3.1 onder m te schrappen daar deze een minimale hoogte voor kantoren geeft, hetgeen eveneens beperking geeft van mogelijke verschijningsvormen. Deze bepaling zou onder meer kantoorruimte boven een bedrijfshal uitsluiten.



Raadsvoorstel

Advies

U wordt geadviseerd om het bestemmingsplan "Heilaar" vast te stellen, zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, maar met inachtneming van de in het raadsbesluit opgenomen punten van wijziging en de indieners van de zienswijzen conform bijgevoegde conceptbrieven te berichten.

Consequenties

Juridische

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heilaar" heeft vóór 1 juli 2008 ter inzage gelegen en dient daarom procedureel conform de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te worden afgehandeld. Derhalve kunnen degenen die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze bij de gemeenteraad tijdig kenbaar te maken, kan gedurende een termijn van 6 weken bij Gedeputeerde Staten bedenkingen inbrengen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende genoemde termijn bij Gedeputeerde Staten tegen de wijzigingen bedenkingen inbrengen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het Stadsblad en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit van uw raad op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

* Ligt ter inzage:

- het bestemmingsplan Heilaar
- de diverse onderzoeken

Commissiebehandeling

De commissie Bouwen en Wonen kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

griffier.



Raadsbesluit

Registratienr: [33607]

Dienst/afdeling: VSO/JP

Aantal bijlagen: --

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De zienswijze onder nummer 1 gegrond te verklaren.
2. De zienswijzen onder de nummers 2 en 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
3. De zienswijzen onder de nummer 4, 5 en 6 ongegrond te verklaren.
4. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. In paragraaf 1.4. 'Positionering' is de tekst aangepast aan het rechtstreekse bestemmen van de uitbreiding vijfde fase van de Woonboulevard.
 - b. In paragraaf 2.2 'Provinciaal beleid' is het meest recente beleid opgenomen.
 - c. In paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid' is het meest recente beleid opgenomen.
 - d. In paragraaf 3.1 is figuur 5. 'Archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen' verwijderd, daar deze niet langer actueel is.
 - e. In paragraaf 3.3. 'Ruimtelijke en functionele structuur' is de tekst aangepast aan het rechtstreekse bestemmen van de uitbreiding vijfde fase van de Woonboulevard.
 - f. In paragraaf 4.3. 'Externe veiligheid en calamiteiten' is de tekst aangepast aan het feit dat de op IABC 5101 groothandel in landbouwmachines bouwkundige maatregelen heeft getroffen en er niet langer sprake is van risicocontouren rond dit bedrijf.
 - g. In paragraaf 5.1. 'Deelgebied Woonboulevard' is de tekst aangepast aan het rechtstreekse bestemmen van de uitbreiding vijfde fase van de Woonboulevard.
 - h. In paragraaf 5.3. is onder het kopje 'Zone 1. Westzijde' het minimum percentage van 50% gewijzigd in 30%.
 - i. In paragraaf 5.6. is de benaming van het bedrijventerrein 'De Wig' conform recente besluitvorming gewijzigd in 'De Rithmeester'.
 - j. In paragraaf 6.2 'De afzonderlijke bestemmingen' is onder het kopje 'Bedrijventerrein' het minimum percentage van 50% gewijzigd in 30%.
 - k. In paragraaf 6.2 'De afzonderlijke bestemmingen' is de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de woonboulevard, vijfde fase geschrapt nu hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen en deze rechtstreeks is bestemd.
5. Tot de volgende wijzigingen in de voorschriften:
 - a. In artikel 1 'begripsbepalingen' de tekst van het begrip '39. tuincentrum' te vervangen door:

'Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledige assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment worden begrepen:

 - I. basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;*
 - II. randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;*
 - III. gelegenheidsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld pasen en kerstmis.*

Daarnaast mogen artikelen verkocht worden die passen binnen het geldende gemeentelijke beleid inzake perifere detailhandel'.
 - b. In artikel 3.1. 'Bestemmingsomschrijving' in lid a, sub 1. na 'BT(A)' in te voegen 'en BT(F)'.
 - c. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' na lid f. een nieuw lid g. in te voegen, luidend:

'het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(F) mag maximaal 2.000 m² bedragen;'. De leden g. tot en met l. worden hierdoor thans de leden h. tot en met m.



Raadsbesluit

- d. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' in lid i. het minimaal percentage voor kantoren van '50%' te vervangen door '30%'.
- e. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' in lid j. het minimaal percentage voor kantoren van '50%' te vervangen door '30%'.
- f. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' in lid l. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verlagen van '3,50 meter' naar '2,50 meter'.
- g. Uit artikel 3.3.1. 'Gebouwen' lid m. luidend 'binnen de zones BT(D) en BT(E) geldt voor de kantoren een minimale bouwhoogte van 16 meter' te schrappen.
- h. In artikel 3.6.1. 'Vrijstellingsbevoegdheid' na lid a. een nieuw lid b. in te voegen, luidend: 'Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat in de zone BT (F) één kinderdagverblijf en/of één sportschool of fitnesscentrum wordt gerealiseerd tot een maximum van 300 m² bvo.' De leden b. tot en met e. worden hierdoor thans de leden c. tot en met f.
- i. In artikel 3.6.1. 'vrijstellingsbevoegdheid', in lid d. de verwijzing '3.3.1.a' te vervangen door '3.3.1. sub a'.
- j. In artikel 3.6.1. 'vrijstellingsbevoegdheid', in lid e. de verwijzing '3.3.1.b' te vervangen door '3.3.1. sub e en f'.
- k. In artikel 3.6.1. 'vrijstellingsbevoegdheid', in lid f. de verwijzing '3.3.1.c' te vervangen door '3.3.1. sub l'.
- l. In artikel 4.2. 'Beschrijving in hoofdlijnen', in lid a. het maximum aantal bvo te wijzigen van '80.000' in '88.000'.
- m. In artikel 4.2. 'Beschrijving in hoofdlijnen', in lid b. het maximum aantal zelfstandige horecavestigingen te wijzigen van '5' in '6' en het maximum bvo van '300' in '800' m².
- n. In artikel 5.2.4. 'Bedrijfsgebouwen', in lid c. de grootte van het oppervlak van het gebouw te wijzigen van '200 m²' in '250 m²'.
In artikel 10.1. 'Bestemmingsomschrijving' na lid d. een nieuw lid e. in te voegen luidend 'ecologische verbindingen'. De leden e. tot en met i. worden hierdoor thans de leden f. tot en met j.
- o. In artikel 10.1. 'Bestemmingsomschrijving' na lid d. een nieuw lid f. in te voegen luidend 'ecologische verbindingen'. De leden f. en g. worden hierdoor thans de leden g. en h.
- p. In artikel 12.4. 'Aanlegvergunning' wordt de volledige tekst van dat artikel vervangen door:
'a. Het is verboden op of in de in artikel 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. *het aanbrengen van hoogopgaand en diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;*
 - 2. *het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;*
 - 3. *het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals onder meer het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;*
 - 4. *diepploegen;*
 - 5. *het aanbrengen van gesloten verhardingen;*
 - 6. *het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;*
 - 7. *het aanleggen van waterlopen, sloten of vijvers alsmede het vergraven, verruimen of dempen van bestaande sloten, vijvers of andere waterlopen;*
 - 8. *het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
 - 9. *het drijven van voorwerpen in de bodem.*
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag, zoals bedoeld in lid a, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leiding beheerder.
c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid b.
d. Aan een vergunning als onder a bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden.
e. Het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. *voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;*
 - 2. *reeds in uitvoering zijn op tijdstip van het van kracht worden van het plan;*



Raadsbesluit

3. *mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;*
 4. *worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).'*
 - q. Artikel 15. 'Wijzigingsbevoegdheid' wordt volledig geschrapt in verband met het direct bestemmen van uitbreiding van woonboulevard (fase v). Hierdoor worden de artikelen '16 en 17' vernummerd tot '15 en 16'.
 - r. In het artikel 16.3. 'Algemene gebruiksbepalingen'(thans vernummerd tot 15.3) wordt in lid b. de verwijzing 'lid 13.5.1.' vervangen door 'artikel 15.3., lid a'.
 - s. In het artikel 17.1. 'Strafbaarstellingsbepaling' (thans vernummerd tot 16.1.) wordt de verwijzing 'lid 16.3 ldi a' vervangen door 'artikel 15.3., lid a'.
6. Tot de volgende wijzigingen op de plankaart van het bestemmingsplan Heilaar:
- a. Het aanpassen van de grootte van de archeologische beschermingszone en de bestemming 'Bedrijventerrein zone C; BT(C)' en het bouwvlak daarvan aan de noordwestzijde van het plangebied aan het selectiebesluit Greenery 3+4 van 24 oktober 2007.
 - b. Het aanpassen van de begrenzing bestemming 'Bedrijventerrein zone C; BT(C)' en 'Groenvoorzieningen; G' aan de noordwestzijde van het plangebied naar aanleiding van de zienswijze van Greenery Vastgoed B.V.
 - c. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoningen van Greenery Vastgoed B.V. naar de bestemming 'Woondoeleinden' conform de zienswijze van Greenery Vastgoed B.V.
 - d. Het wijzigen van de bestemming van het perceel ten zuiden van de tot 'Woondoeleinden' herbestemde bedrijfswoningen van Greenery Vastgoed B.V. van 'Bedrijventerrein zone A; BT(A)' in de bestemming 'Woondoeleinden'.
 - e. Het aanpassen van de begrenzingen van de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden; VV' aan de plannen voor de aanleg van een fietsroute langs Heilaarstraat tussen het Baanzicht en de Mr. Bierensweg.
 - f. Het toevoegen van de bestemming 'Bedrijventerrein zone F; BT(F)' in plaats van de bestemming 'Bedrijventerrein zone A; BT(A)' op de percelen gelegen op de hoek Heilaarstraat-Baanzicht en de hoek Heilaarstraat-Tuinbouwveilingweg in verband met het overnemen van de oude rechten van 'BADOR Bouw Advies Organisatie' uit het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord'. Een en ander conform de door Bador ingediende zienswijze en het overleg dat heeft plaatsgevonden.
 - g. Het opnemen van het bouwplan op het perceel kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2434, plaatselijk bekend Heilaarstraat ongenummerd waarvoor een vrijstelling ex artikel 19 WRO is doorlopen.
 - h. Het omzetten van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO met betrekking tot de uitbreiding van de Woonboulevard (5^e fase) in definitieve bestemmingen; hierdoor wijzigt de bestemming van het perceel Kruisvoort 91 van 'Bedrijventerrein zone B'; BT (B)' met de bouwhoogte van 20 meter in de bestemming 'Detailhandel 1; DH1' met een bouwhoogte van 10 meter in verband met de inmiddels doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.
 - i. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein zone B; BT(B)' in de bestemming 'Water' voor een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2322, plaatselijk bekend IABC ongenummerd; gelegen direct te oosten van de infrastructuurbundel HSL-A16 als compensatie voor de uitbreiding van de Woonboulevard (5^e fase).
 - j. Het aanpassen van de bestemmingen 'Bedrijventerrein zone B; BT(B)' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden; VV' aan de extra afslag vanaf IABC naar de Kruisvoort.
 - k. Het aanpassen van de bestemmingen 'Water; W' en 'Detailhandel 1; DH1' in verband met het mogelijk maken van de bypass van de rotonde aan de Kruisweide naar de Kruisvoort.
 - l. Het op de juiste wijze vastleggen van het bouwvlak van IKEA, Kruisweide 1.
 - m. Het aanpassen van de leesbaarheid van de straatnamen op de ondergrond.



Registratienr: [33607]
Dienst/afdeling: VSO/JP

Raadsbesluit

7. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Heilaar', zoals dat van 24 april tot en met 4 juni 2008 ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 4 tot en met 6 voorgestelde wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 februari 2009.

, voorzitter.

, griffier.

24 SEP 2009

Het college van burgemeester en
wethouders van Breda
Postbus 3920
4800 DX BREDA

Onderwerp

Bestemmingsplan "Heilaar"

GEMEENTE BREDA	
 * BRD 200925313 *	
DD	25 SEP. 2009
CL	Bestemmingsplan
AFD	SE

Hans Koning

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 12 februari 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Heilaar" hebben wij heden goedkeuring verleend. De redenen hiervoor treft u aan in bijgaand besluit.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant, genomen besluit,
namens deze,

[Handwritten signature]
drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Datum

22 september 2009

Ons kenmerk

1506765/1581108

Uw kenmerk

BRD20094113

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

diversen (pak A)

E-mail

BCoolen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Bestemmingsplan Heilaar (Breda)

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 22 september 2009, nummer 1506765, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Heilaar" van de gemeente Breda.

Nummer

1506765

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 12 februari 2009 het bestemmingsplan "Heilaar" gewijzigd vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 20 februari 2009, die wij op 25 februari 2009 hebben ontvangen, dit bestemmings-plan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 9 september 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:
 1. Vereniging Wester Wetering, Blauwoogvinder 34, 4814 ST Breda;
 2. Milieuvereniging De Groene Koepel, t.a.v. de heer M. Vriends, Heemskerkstraat 16, 4812 AJ Breda;

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



3. Business Houses, t.a.v. de heer J. van den Heuvel, Heerbaan 248,
4817 NL Breda.

Nummer
1506765

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Op grond van het bepaalde in artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op ons de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te bezien of het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en of het plan dan wel de totstandkoming ervan niet in strijd zijn met het recht. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

2.1 Planinhoud

Het bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridische regeling te treffen voor bedrijventerrein “De Heilaar”, dat vijf deelgebieden omvat, te weten:

1. de woonboulevard;
2. IABC;
3. Greenery/voormalig veilingterrein;
4. Heilaar Noord en
5. Heilaar Zuid.

Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard en poogt de economische betekenis van het gebied van nieuwe impulsen te voorzien. Het plan voorziet niet in grootschalige uitbreiding van het bedrijvensgebied.

2.2 Provinciaal beleid

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt.

Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

Nummer
1506765

Met betrekking tot het onderhavige plan kan gewezen worden op hoofdstuk 2 en 3 van de Paraplunota, waarin uitgangspunten opgenomen zijn betreffende inbreiden, herstructureren en intensiveren (hoofdstuk 2) alsmede de concentratie van verstedelijking (hoofdstuk 3).

2.3 Beoordeling

Het plan betreft een actualisering van het bestemmingsplan ten behoeve van het bedrijventerrein "Heilaar" en heeft tot doel de huidige functies in het plangebied te bestendigen en waar mogelijk van nieuwe impulsen te voorzien.

Uit provinciaal oogpunt voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Paraplunota ruimtelijke ordening van 1 juli 2008. Vanuit die optiek komt het voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Vereniging Wester Wetering, Blauwoogvlinder 34, 4814 ST Breda;

Reclamant richt zich met zijn bedenkingen met name tegen geluidsoverlast en aantasting van de luchtkwaliteit, als gevolg van toename van de verkeersintensiteit.

Samenvatting

- a. Reclamant is van mening dat onvoldoende is ingegaan op de eerdere zienswijze omtrent verkeersprognoses. De gemeente verwijst naar tellingen uit 2007, terwijl uit het KEMA-rapport van 8 oktober 2007 blijkt dat de verkeersintensiteit op de Westerparklaan tussen 2010 en 2020 niet zal toenemen, terwijl dit voor andere wegen in het plangebied wel wordt verwacht;
- b. Uit metingen op de Tilburgseweg te Breda blijkt dat de normen voor fijnstof in Breda worden overschreden;

Beoordeling

- a. Uit prognoses en intensieve (her)berekeningen blijkt dat de verkeers-toename als gevolg van het nieuwe plan gering is. Een groot deel van de toename van het verkeer wordt veroorzaakt door de autonome verkeerstoename, die los staat van de ontwikkeling in het plangebied.

Bij de berekening is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied.

Nummer
1506765

- b. Ook na diverse (her)berekeningen is gebleken dat wordt voldaan aan de normen van het Besluit Luchtkwaliteit. Wij hebben geen redenen om te veronderstellen dat de uitgevoerde onderzoeken onjuist zouden zijn; De metingen aan de Tilburgseweg waren een momentopname, terwijl de genoemde berekeningen veel meer toekomstgericht zijn. Voor het overige sluiten wij ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur op de ingebrachte bedenkingen.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.2 Milieuvereniging De Groene Koepel, t.a.v. de heer M. Vriends, Heemskerkstraat 16, 4812 AJ Breda;

Samenvatting

- a. Terwijl het plan voorziet in ca. 22.500m² nieuwe kantoorruimte, wijzen reclamanten op - langdurige - leegstand van ca. 130.000m² aan kantoorruimte, vooral bij het station. De gemeente heeft een financieel belang bij de vestiging van nieuwe kantoren;
- b. Daarnaast is sprake van horizonvervuiling richting het Liesbos en De Rith;
- c. De gemeente is niet ingegaan op de zienswijze betreffende de vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2, in relatie tot zuinig ruimtegebruik;
- d. Ondanks het KEMA-rapport, dat wijst op een toename van het verkeer, heeft de gemeente besloten geen nader onderzoek uit te voeren naar akoestiek en luchtkwaliteit. Deze onderbouwing is te mager;
- e. Op de eerdere zienswijze betreffende fijnstof heeft de gemeente in het geheel niet gereageerd.

Beoordeling

- a. Anders dan de zelfstandige kantoorruimten nabij het station gaat het in dit plan om kantoorruimten die gekoppeld zijn aan de bedrijfsbestemmingen. De genoemde oppervlakte van 22.500m² is een maximum. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. De kantoorruimten in het plangebied zijn dan ook niet vergelijkbaar met de zelfstandige kantoorruimten in het stationsgebied. Aan de realisering van kantoren in het plangebied Heilaar ligt daarmee geen economische belang ten grondslag, waarbij tevens in ogenschouw is genomen dat de gemeente geen eigenaar is van de grond;
- b. Gelet op de situering (tussen het Liesbos en De Rith zijn liggen de A16 en de HSL gelegen) en de afstanden kan met de bouw van kantoren geen sprake zijn van horizonvervuiling richting het Liesbos en De Rith.
- c. De keuze voor milieucategorie-1 en -2 bedrijven is gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan (§4.8 en §5.2). Het plangebied is

gezoneerd. Dat wil zeggen dat naarmate de bedrijven dichterbij woningen liggen, de maximale milieucategorie is beperkt tot 2. Wat verderweg gelegen bedrijven kunnen worden toegelaten tot maximaal milieucategorie 3. Gelet op de bouwvoorschriften zijn wij van mening dat zorgvuldig en zuinig met de beschikbare ruimte in het plangebied wordt omgegaan. Voor het overige sluiten wij ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur op de ingebrachte bedenkingen.

- d. Met het gemeentebestuur zijn wij van mening dat de toename van de ontwikkelingen in het plangebied "Heilaar" ten opzichte van de bestaande situatie gering is. Met betrekking tot luchtkwaliteit heeft in 2007 nog een herberekening plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat aan de wettelijke vereisten wordt voldaan;
- e. Op de eerdere zienswijze heeft de gemeente niet kunnen reageren omdat de aangehaalde Europese richtlijn voor fijnstof nog niet was vertaald in een normenkader. De bedenking betreffende de gevolgen van fijnstof zijn in de weerlegging nu wel gemotiveerd weerlegd. Wij kunnen hiermee instemmen.

Wij achten de bedenkingen zijn ongegrond.

3.3 Business Houses, t.a.v. de heer J. van den Heuvel, Heerbaan 248,
4817 NL Breda;

Deze reclamant heeft eerder zienswijzen ingediend onder de naam:
BADOR

Samenvatting

- a. Oude rechten zijn in het bestemmingsplan Heilaar slechts gedeeltelijk hersteld. Zelfstandige kantoren, die voorheen in het bestemmingsplan Heilaar Noord waren toegestaan, worden ten onrechte uitgesloten;
- b. Verzocht wordt om aan de betreffende percelen goedkeuring te onthouden;
- c. In een fax d.d. 10 september 2009 wordt aangegeven dat op 28 juli 2009 door het college van B&W van Breda bouwvergunning is verleend voor een aantal in het desbetreffende plandeel te realiseren business houses. Deze bouwvergunning onderstreept volgens reclamant de juistheid van de ingediende bedenkingen. De bedenkingen dienen te worden gehonoreerd, met daaraan gekoppeld een onthouding van goedkeuring aan het betreffende plandeel.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan "Heilaar" is conserverend van aard en betreft een actualisering van vijf voorheen geldende plannen, waaronder "Heilaar Noord". Ook in dit plan was zelfstandige kantooruimte uitgesloten. Daarbij houden wij in het stedelijk gebied vast aan de principes van zuinig ruimtegebruik.

Wij scharen ons dan ook achter het standpunt van de raad, om nieuwe kantoorruimte zoveel mogelijk te laten aan te sluiten bij de bedrijfsbestemmingen. Dit vormde het beleidsuitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan "Heilaar";

Numer
1506765

- b. Gelet op de hiervoor vermelde situatie, zien wij geen aanleiding om aan de betreffende bedrijfsbestemmingen, waarbij geen zelfstandige kantoorruimte is toegestaan, goedkeuring te onthouden.
- c. Uit ingewonnen informatie bij de gemeente blijkt dat de verleende bouwvergunning betrekking heeft op bedrijfsruimten en niet op kantoren. De bouwvergunning is verleend omdat de bouwaanvraag (zonder kantoren) past in zowel het oude bestemmingsplan Heilaar Noord als in het onderhavige bestemmingsplan.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

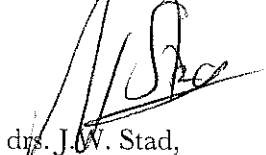
gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Heilaar" vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 12 februari 2009;
- 4.2 - de bedenkingen ongegrond te verklaren;
- 5. *Bekendmaken en mededeling aan:*
 - de raad van de gemeente Breda;
 - degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
 - de Provinciale Planologische Commissie;
 - de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 22 september 2009.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit
namens/deze,



drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Registratienr: [33607]
Dienst/afdeling: VSO/JP

Raadsvoorstel

Agendapuntnummer: 1c

Betreft:

Vaststellen bestemmingsplan Heilaar.

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend, hoofd bureau

1506765
22 SEP. 2009


drs. J.W. Stad

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heilaar" heeft vóór 1 juli 2008 ter inzage gelegen en dient daarom procedureel conform de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te worden afgehandeld en hoeft daarom ook niet te voldoen aan de standaardregels omtrent de (uiterlijke) vormgeving (SVBP2008). Tijdens de terinzageperiode zijn een zestal zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, verder zijn ambtshalve aanpassing doorgevoerd in verband met gewijzigde inzichten, nieuw dan wel gewijzigd beleid en nieuwe ontwikkelingen. Een en ander zal hieronder nader worden toegelicht.

Voorstel

Het bestemmingsplan "Heilaar" vast te stellen zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, maar met inachtneming van de in het raadsbesluit opgenomen punten van wijziging. De tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Heilaar" ingediende zienswijzen gedeeltelijk (on)gegrond te verklaren en de indieners van de zienswijzen conform bijgevoegde conceptbrieven te berichten.

Motivering/Toelichting

Gedurende de terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie;
2. Greenery Vastgoed;
3. BADOR, Bouw Advies Organisatie;
4. Vereniging Wester Wetering;
5. De Groene Koepel;
6. Lens Transport B.V.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk.

Zienswijzen

Ziens wijze nr. 1 is gegrond, zienswijze nr. 2 en 3 zijn deels gegrond en deels ongegrond. Zienswijze nr. 4, 5 en 6 zijn ongegrond. Hieronder staat een nadere toelichting per zienswijze.

1. N.V. Nederlandse Gasunie

In artikel 12 "Leidingen" is op verzoek van de Gasunie een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het opgenomen stelsel sluit niet aan op het te beschermen belang van de leiding. Verzocht wordt om een meer toegesneden regeling op te nemen.

Beoordeling

De zienswijze is gegrond; het aanlegvergunningstelsel is aangepast.

2. Greenery Vastgoed

Greenery verzoekt om alle vier de woningen gelegen ten zuidoosten van hun terrein de bestemming woon-doeleinden te geven, daar deze woningen al geruime tijd niet meer als bedrijfswoning in gebruik zijn en de activiteiten van de The Greenery B.V. op deze locatie in Breda zullen worden geminimaliseerd.

Beoordeling

Conform het verzoek in de zienswijze hebben de vier woningen een woonbestemming gekregen.



Raadsvoorstel

Greenery maakt bezwaar tegen de aangegeven bouwvlakken in het noordelijk deel van het plangebied en de bestemming 'G', Groendoeleinden. Het plan gaat uit van drie delen, het Greeneryterrein, het oude spoortracé en het gebied onder de shuttleboog. De Greenery wil dat het gebied in het bestemmingsplan als eenheid wordt gezien. De Greenery is eigenaar van het oude spoortracé en heeft een voorkeursrecht op de percelen direct ten zuiden van de shuttleboog.

Greenery verzoekt het bebouwingsvlak, de plangrens en de bestemmingsgrens te volgen, zoals in de rest van het plangebied, namelijk op circa 10 meter uit de bestemmingsgrens. Verder verzoekt ze behalve een strook van 30 meter evenwijdig aan de shuttleboog, de bestemming BT(C) te geven, alsmede de dubbelbestemming archeologie. Op basis van eisen gesteld door de gemeente kan de zone doelmatig worden gebruikt zonder de archeologische waarden te schaden. Een archeologische beschermingszone sluit niet uit dat er gebouwd kan worden, wanneer wordt voldaan aan de door de gemeente te stellen eisen.

Beoordeling

Bij het onderzoek van Greenery 3 en 4 (2006 en 2007) werden bewoningsresten aangetoond uit de ijzertijd, vroege middeleeuwen en late middeleeuwen. Op een deel van de parkeerplaats van het voormalige Greeneryterrein werden zelfs de resten aangesneden van een deel van de linie uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. De bewoningresten op Greenery 4 waren dusdanig goed geconserveerd en door haar landschappelijke ligging op een deel van de flank bijzonder, dat behoud in situ van deze archeologische resten de voorkeur heeft.

In 2007 is op basis van de archeologisch (voor)onderzoeken voor het Greeneryterrein het "Selectiebesluit archeologie Greenery 3+4, Breda", gedateerd 24 oktober 2007 genomen. In dit besluit is voor het hoger gelegen noordelijk deelgebied bepaald dat behoud in situ vereist is. Het opnemen van een bouwvlak op dit deel van het terrein behoort op basis van het selectiebesluit niet tot de mogelijkheden. Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Wel kan voor een deel van het terrein alsnog de bestemming 'Bedrijventerrein' worden toegekend, maar dan zonder bouwvlak. Het terrein zou mogelijk door middel van een aanlegvergunning onder strikte voorwaarden kunnen worden gebruikt als parkeerterrein.

Om de Greenery enigszins tegemoet te komen is besloten om het bouwvlak van het oorspronkelijke Greeneryterrein iets naar het noorden te verschuiven en het bouwvlak ten noorden van de oude spoorbaan in westelijke richting te vergroten.

Greenery maakt bezwaar tegen een onderdeel van artikel 3.3.1, onder h. Verzocht wordt de eis dat minimaal 50% van het gerealiseerd bruto vloeroppervlak uit kantoor moet bestaan te schrappen. Dit is, gelet op de FSI van 1, de minimale bouwhoogte van 16 meter en de beeldkwaliteitsparagraaf onnodig belemmerend en ondoelmatig en zal leiden tot veel verzoeken om vrijstelling (thans ontheffing).

Beoordeling

Deze zienswijze is gegrond en is aanleiding geweest om artikel 3.3.1 onder h als zodanig aan te passen.

3. Bador

Bador geeft aan dat het huidige bestemmingsplan Heilaar-Noord, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan Heilaar wordt geschreven, niet of niet juist is overgenomen. Het betreft onder meer het toestaan van zelfstandige kantoren en het maximaal percentage aan kantoor(ruimte) en het tot één bedrijf behoren van kantoor- en bedrijfsruimte. Verder wijkt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens af van die in bestemmingsplan Heilaar-Noord.

Tot slot wijst Bador op een foutieve verwijzing naar de algemene vrijstellingsbepaling en het niet overnemen van de in bestemmingsplan Heilaar-Noord opgenomen specifieke vrijstellingsbevoegdheid voor een sportschool, fitnesscentrum of kinderdagverblijf.



Raadsvoorstel

Beoordeling

In het bestemmingsplan Heilaar wordt voor de percelen waarop Bador wil ontwikkelen een bestemming BT (F) toegevoegd, waarin de 'oude' rechten uit het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' alsnog zijn opgenomen. Echter in tegenstelling tot Bador in haar zienswijze aangeeft, waren ook in het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' zelfstandige kantoren niet toegestaan. Deze zijn destijds bewust niet opgenomen in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' en derhalve als zodanig uitgesloten.

In overleg met Bador is voorts besloten, gelet op de kleinschalige ontwikkeling die zij voorstaan, de bouwhoogte voor de zone BT(F) te stellen op 10 meter en voorts in plaats van een bebouwingspercentage een maximum bruto vloeroppervlak op te nemen van 2.000 m².

Voorts is in verband met het overnemen van de oude rechten uit het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens verkleind naar 2,5 meter. Dit geldt dan overigens voor alle percelen met de bestemming 'bedrijventerrein'.

Voor wat betreft de algemene vrijstellingsbepaling kan worden opgemerkt dat deze verwijzing inderdaad onjuist is, bedoeld werd artikel 16, lid 3, sub a. De verwijzing is aangepast en de vrijstellingsbepaling als zodanig wordt gehandhaafd.

Tevens is met betrekking tot de percelen van Bador de specifieke vrijstelling voor een sportschool, fitnesscentrum of kinderdagverblijf uit het bestemmingsplan Heilaar-Noord overgenomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

4. Vereniging Wester Wetering

De vereniging is van mening dat er sprake zal zijn van een toename van geluid en achteruitgang van de luchtkwaliteit.

Uit de tabel op bladzijde 19 blijkt een verkeerstoename van 100% op de Westerparklaan in 2010 en dat voor de periode 2010-2020 geen toename wordt verwacht, terwijl dat voor andere wegen wel het geval is. Het rapport is volgens de vereniging onzorgvuldig tot stand gekomen en had de verkeersintensiteiten moeten uitsplitsen in dag en nacht en licht en zwaar verkeer.

Verder vindt de vereniging dat er in Breda-West fijnstofmetingen verricht zouden moeten worden.

In hoofdstuk 4 onder het kopje geluid wordt gesteld dat ten gevolge van de nieuwe bedrijvigheid in het plan het verkeer in de omgeving zal toenemen. De vereniging verbaast zich er over dat er tevens staat dat de huidige wegen in het plangebied al intensief gebruikt worden en dat door de toename van het verkeer de geluidproductie ten gevolge van het wegverkeerslawaai nauwelijks zal toenemen.

De vereniging is van mening dat het een en ander met elkaar in tegenspraak is. Ze vinden het onbegrijpelijk dat het KEMA-rapport een toename van 100% constateert en er geen nieuwe geluidsberekeningen worden gemaakt. Dit is onzorgvuldig temeer daar er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht is geworden en de norm voor geluid is aangescherpt naar 48 dB.

Beoordeling

Uit de verkeersprognoses blijkt dat de verkeerstoename ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan beperkt is. De grootste toename wordt veroorzaakt door de autonome toename van het verkeer. De autonome toename is de toename van het verkeer ongeacht of de voorgenomen plannen, wel of niet worden uitgevoerd.

In de nieuwe Wet geluidhinder is een andere rekenmethodiek opgenomen. De uitkomsten van deze methodiek liggen gemiddeld 2 dB lager dan de oude methodiek. Om te voorkomen dat de nieuwe regelgeving zou leiden tot een toename van de geluidsoverlast, zijn de normen met 2 dB aangescherpt. Dit betekent dus dat de normen min of meer gelijk zijn gebleven. Er dus geen sprake van strengere normen.



Raadsvoorstel

De verkeersprognoses zijn door de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente Breda samengesteld op basis van toekomstige verwachtingen. Ten behoeve van de Westerparklaan zijn intensieve berekeningen uitgevoerd in het kader van het verbinden van de Noordelijke Rondweg, deze vormen hier het uitgangspunt voor de berekeningen van de luchtkwaliteit. Dit verklaart waarom niet een geprognosticeerde groei van een bepaald percentage is toegepast, zoals bij andere wegen wél is gebeurd.

Door KEMA is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd, hetgeen is weergegeven in het rapport van 31 mei 2007. Voorts heeft in verband met gewijzigde verkeersintensiteiten nog een herberekening plaatsgevonden, die is weergegeven in het rapport van 8 oktober 2007. Uit beide rapporten blijkt dat aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan. De verkeersintensiteiten zijn daarbij wel degelijk uitgesplitst in licht, middel en zwaar verkeer (zie pagina 7 van het onderzoek). Tevens worden berekeningen gemaakt op basis van uurgemiddelde waarden, wat zelfs nauwkeuriger is dan wat door de Vereniging Wester Wetering wordt voorgesteld (uitsplitsing dag/nacht). De uitgangspunten van het KEMA Stacks+ model staan voor de volledigheid opgenomen in bijlage A van het onderzoek.

Voorts kan nog worden opgemerkt dat aan de (vele) berekeningen, die vooraf zijn gegaan aan de totstandkoming van de Westerparklaan, het Bredase verkeersmodel ten grondslag lag. Het verkeersmodel prognosticeerde steeds een grote verkeersstroom over de Westerparklaan. Inmiddels is eind 2005 de 2^e fase voor de Westerparklaan voltooid en zijn er verschillende tellingen gehouden op deze weg. De tellingen tonen aan dat het verkeersmodel de intensiteiten op de Westerparklaan heeft overschat. In het jaar 2007 zijn ruim 11.000 motorvoertuigen geteld op de Westerparklaan (ter hoogte van het spoorviaduct), terwijl het verkeersmodel voor het jaar 2010 ruim 21.000 motorvoertuigen prognosticeerde.

Na 2006 wordt voor prognoses omtrent de Westerparklaan uitgegaan van tellingen, aangevuld met 1,5% autonome groei per jaar. Deze cijfers zijn dus beduidend lager dan de prognoses die voorheen zijn gebruikt voor berekeningen aan de Westerparklaan. Bij het milieuonderzoek is echter nog gebruikt gemaakt van de 'oude' gegevens van de Westerparklaan (van voor het jaar 2006). Neemt men dit in acht dan kan worden geconcludeerd dat indien zou worden uitgegaan van de tellingen uit 2007 en daarop gebaseerde prognoses, zeker aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit kan worden voldaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

5. De Groene Koepel

Er is geen sprake van zuinig ruimtegebruik, zoals beschreven in de door de provincie opgestelde hand-leiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen". In het bestemmingsplan is niets terug te vinden over het streven naar 30% ruimtebesparing. Ook is niet voorzien in ondergrondse opslag van goederen, grondstoffen en voertuigen en het samenbrengen van gemeenschappelijke voorzieningen op één plaats.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is voor deel uitgegaan van de bebouwingsvoorschriften van het al bestaande bedrijventerrein Heilaar. Het bebouwingspercentage op het terrein is afhankelijk van de zone 70 dan wel 80 en met een binnenplanse vrijstelling is zelfs 90% mogelijk. Dit is, gelet op de wenselijke stedenbouwkundige kwaliteit, maximaal gebruik maken van de beschikbare ruimte. De toegelaten hoogten sluiten eveneens aan bij de bestaande rechten en de wensen van de ondernemers. Daar waar mogelijk en stedenbouwkundig wenselijk zijn grotere hoogtes toegestaan. Bijvoorbeeld op het Greeneryterrein langs de infrabundel HSL-A16.

Het bestemmingsplan sluit ondergrondse opslag binnen het bouwvlak niet uit. Verder is voor wat betreft het Greeneryterrein juist een facilitypoint opgenomen, waar gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gehuisvest.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.



Raadsvoorstel

Het bestemmingsplan biedt volgens de Groene Koepel de mogelijkheid bedrijven te vestigen in de milieucategorieën 1 en 2 en laat 22.500 m² kantoren toe, terwijl er leegstand is en er nieuwe locaties worden ontwikkeld bij het station.

Kantoren zorgen voor veel extra autobewegingen als gevolg van het ontbreken van goed openbaar vervoer op korte afstand.

Beoordeling

Het bestemmingsplan laat geen zelfstandige kantoren toe. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van bedrijven. Bij ieder bedrijf hoort een hoeveelheid kantoorvolume dat onlosmakelijk met de bedrijfsvoering is verbonden. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er tussen kantoorvolume en de omvang van de bedrijfshal een bepaalde verhouding moet zijn (maximaal 70 % van het vloeroppervlak van het bedrijf mag uit kantoorruimten bestaan). De genoemde 22.500 m² bvo is de maximale omvang van het kantoorvolume dat de bedrijven op het Greeneryterrein mogen ontwikkelen.

Kantoren die in de omgeving van het station worden ontwikkeld zijn zelfstandige kantoren en dus evenmin vergelijkbaar met het in dit bestemmingsplan toegelaten kantoorvolume. Kortom, het gaat hier niet om kantoren, maar om kantoorruimten behorende bij een bedrijf. Er is daarmee ook geen risico dat hier voor de leegstand wordt gebouwd.

Voorts is inmiddels langs de Ettense Baan een HOV-halte gerealiseerd die voorziet in een goede, hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding met Etten-Leur en richting Breda centrum en het centraal station.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

In het plan wordt aangegeven dat invulling gegeven moet worden aan de wens van representatie naar de infrastructuurbundel. Dit corridorconcept is volgens de Groene Koepel achterhaald. De hoogbouw voor kantoren is niet gewenst en levert horizonvervuiling op vanuit het buitengebied Liesbos en Rith. De kerktoeren en de molen moeten beeldbepalend blijven.

Beoordeling

Het plan is ontwikkeld in samenspraak met diverse marktpartijen en de provincie. Het in het bestemmingsplan opgenomen concept is, vanuit de markt wenselijke en zeker niet achterhaald. Van horizonvervuiling is geen sprake, te meer daar de afstand tot de kerktoeren en de molen groot is, aangezien de grotere hoogte slechts langs de HSL-A 16 en bijna uitsluitend ten noorden van de Ettense Baan wordt toegestaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Het cijfermateriaal over verkeer is wel heel summier. Niet is te herleiden hoe de resultaten tot stand zijn gekomen. Bovendien heeft de Groene Koepel grote verschillen in verkeerstoenames geconstateerd. Vermoed wordt dat in het KEMA-rapport niet de noodzakelijke zorgvuldigheid in acht is genomen. Ook mist de Groene Koepel in het rapport de cumulatie van vervuilingsbronnen, zoals de A16 en de invloed van nieuwe bedrijvigheid op de luchtkwaliteit in de nabij gelegen woonwijken. Zij vragen zich af of in het Kema-rapport niet aandacht besteed had moeten worden aan de nieuwe Europese richtlijn voor fijnstof.

Beoordeling

Het betreft hier een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein. Uit de verkeersmodellen is gebleken dat de toename van het verkeer ten gevolge van de (geboden) ontwikkelingen in het bestemmingsplan beperkt zijn. De toename van de geluidbelasting ten gevolge van het plan zijn, gelet op de aanwezige verkeersstromen en de al heersende geluidniveaus zodanig dat de relatieve bijdrage zo beperkt is, dat besloten is geen akoestisch onderzoek uit te voeren.

Het luchtkwaliteitonderzoek is volgens geldende regelgeving en rekenregels uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat de normen op de wegen niet worden overschreden. Hierbij is ook gekeken naar de A16. Op grotere afstand van de wegen zullen de concentraties lager zijn. Dit betekent dat de normen in de woonwijken zeker zullen worden gehaald.



Raadsvoorstel

De aard en de omvang van de nieuwe bedrijvigheid geven geen aanleiding om een grote invloed hiervan op de luchtkwaliteit te verwachten. Deze zijn daarom niet meegenomen in de luchtkwaliteitsberekeningen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

6. Lens Transport B.V.

Lens Transport B.V. verzoekt om zich te mogen vestigen op het perceel kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie , nummer 2060, plaatselijk bekend Heilaarstraat 239-241 te Breda en verzoekt de bestemming in het bestemmingsplan Heilaar hierop aan te passen.

Beoordeling

Het perceel is gelegen langs de Heilaarstraat en maakt onderdeel uit van een woonlint met op een paar plaatsen lichte bedrijvigheid. De bestemming 'agrarische doeleinden;glastuinbouw' met de nadere aanduiding 'agrarisch toeleveringsbedrijf' was geleid op het veranderde karakter van het gebied niet meer te handhaven en is daarom omgezet naar 'woondoeleinden', hetgeen beter aansluit bij de omliggende percelen. Wel is lichte bedrijvigheid milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Een transportbedrijf past niet in dit beeld en zal te veel milieuhinder, verkeers- en manoeuvreerbewegingen tot gevolg hebben, die op deze specifieke locatie niet wenselijk zijn.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan is, zowel in de toelichting als in de voorschriften en op de plankaart de inmiddels afgeronde vrijstellingsprocedure voor uitbreiding van de Woonboulevard (fase V) als eindbestemming opgenomen in plaats van als wijzigingsbevoegdheid (artikel 15).

Ditzelfde geldt voor de vrijstellingsprocedure, zoals doorlopen voor de percelen Heilaarstraat 235 en Heilaarstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie P, nummers 2434 en 2435.

Vanuit de directie Buitenruimte is verzocht om in paragraaf 4.7 te vermelden dat er in het gebied nog geen faunapassages zijn aangelegd ter verbinding van de verschillende waterlopen. Zij hebben verzocht in de voorschriften van de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Water' de functie 'ecologische verbindingen' dan ook expliciet op te nemen. Hiertegen bestaan vanuit ruimtelijke ordening geen bezwaren.

In de voorschriften is het maximaal aantal m² per horecavestiging aangepast van 300 m² naar 800 m² in verband met de grootte van de reeds aanwezige horecavestigingen in de uitbreiding 4^e fase van de woonboulevard.

Op de plankaart is een aanduiding opgenomen met betrekking tot de dubbelbestemming voor archeologie. De contouren van deze aanduiding kwamen echter niet overeen met het selectiebesluit Greenery 3+4, zoals genomen op 24 oktober 2007. Dit is op de definitieve plankaart gecorrigeerd.

Ook is op de plankaart de verkeersbestemming langs de Heilaarstraat aansluitend op de Mr. Bierensweg aangepast in verband met de aanpassing van de fietspaden ter plaatse. Daarnaast zijn op de plankaart de bouwgrenzen rond de Ikea aangepast aan de feitelijke situatie.

Tot slot is ambtshalve besloten om in de voorschriften in artikel 3.3.1 onder m te schrappen daar deze een minimale hoogte voor kantoren geeft, hetgeen eveneens beperking geeft van mogelijke verschijningsvormen. Deze bepaling zou onder meer kantoorruimte boven een bedrijfshal uitsluiten.



Registratienr: [33607]

Dienst/afdeling: VSO/JP

Raadsvoorstel

Advies

U wordt geadviseerd om het bestemmingsplan "Heilaar" vast te stellen, zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, maar met inachtneming van de in het raadsbesluit opgenomen punten van wijziging en de indieners van de zienswijzen conform bijgevoegde conceptbrieven te berichten.

Consequenties

Juridische

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heilaar" heeft vóór 1 juli 2008 ter inzage gelegen en dient daarom procedureel conform de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te worden afgehandeld. Derhalve kunnen degenen die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze bij de gemeenteraad tijdig kenbaar te maken, kan gedurende een termijn van 6 weken bij Gedeputeerde Staten bedenkingen inbrengen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende genoemde termijn bij Gedeputeerde Staten tegen de wijzigingen bedenkingen inbrengen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het Stadsblad en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit van uw raad op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

* Licht ter inzage:

- het bestemmingsplan Heilaar
- de diverse onderzoeken

Commissiebehandeling

De commissie Bouwen en Wonen kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

griffier.



Raadsbesluit

Registratienr: [33607]

Dienst/afdeling: VSO/JP

Aantal bijlagen: --

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De zienswijze onder nummer 1 gegrond te verklaren.
2. De zienswijzen onder de nummers 2 en 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
3. De zienswijzen onder de nummer 4, 5 en 6 ongegrond te verklaren.
4. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. In paragraaf 1.4. 'Positionering' is de tekst aangepast aan het rechtstreekse bestemmen van de uitbreiding vijfde fase van de Woonboulevard.
 - b. In paragraaf 2.2 'Provinciaal beleid' is het meest recente beleid opgenomen.
 - c. In paragraaf 2.3 'Gemeentelijk beleid' is het meest recente beleid opgenomen.
 - d. In paragraaf 3.1 is figuur 5. 'Archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen' verwijderd, daar deze niet langer actueel is.
 - e. In paragraaf 3.3. 'Ruimtelijke en functionele structuur' is de tekst aangepast aan het rechtstreekse bestemmen van de uitbreiding vijfde fase van de Woonboulevard.
 - f. In paragraaf 4.3. 'Externe veiligheid en calamiteiten' is de tekst aangepast aan het feit dat de op IABC 5101 groothandel in landbouwmachines bouwkundige maatregelen heeft getroffen en er niet langer sprake is van risicocontouren rond dit bedrijf.
 - g. In paragraaf 5.1. 'Deelgebied Woonboulevard' is de tekst aangepast aan het rechtstreekse bestemmen van de uitbreiding vijfde fase van de Woonboulevard.
 - h. In paragraaf 5.3. is onder het kopje 'Zone 1. Westzijde' het minimum percentage van 50% gewijzigd in 30%.
 - i. In paragraaf 5.6. is de benaming van het bedrijventerrein 'De Wig' conform recente besluitvorming gewijzigd in 'De Rithmeester'.
 - j. In paragraaf 6.2 'De afzonderlijke bestemmingen' is onder het kopje 'Bedrijventerrein' het minimum percentage van 50% gewijzigd in 30%.
 - k. In paragraaf 6.2 'De afzonderlijke bestemmingen' is de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de woonboulevard, vijfde fase geschrapt nu hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen en deze rechtstreeks is bestemd.
5. Tot de volgende wijzigingen in de voorschriften:
 - a. In artikel 1 'begripsbepalingen' de tekst van het begrip '39. tuincentrum' te vervangen door:
'Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledige assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment worden begrepen:
 - I. *basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;*
 - II. *randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;*
 - III. *gelegenheidsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld pasen en kerstmis.**Daarnaast mogen artikelen verkocht worden die passen binnen het geldende gemeentelijke beleid inzake perifere detailhandel'.*
 - b. In artikel 3.1. 'Bestemmingsomschrijving' in lid a, sub 1. na 'BT(A)' in te voegen 'en BT(F)'.
 - c. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' na lid f. een nieuw lid g. in te voegen, luidend:
'het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(F) mag maximaal 2.000 m² bedragen;'. De leden g. tot en met l. worden hierdoor thans de leden h. tot en met m.



Raadsbesluit

- d. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' in lid i. het minimaal percentage voor kantoren van '50%' te vervangen door '30%'.
- e. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' in lid j. het minimaal percentage voor kantoren van '50%' te vervangen door '30%'.
- f. In artikel 3.3.1. 'Gebouwen' in lid l. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verlagen van '3,50 meter' naar '2,50 meter'.
- g. Uit artikel 3.3.1. 'Gebouwen' lid m. luidend 'binnen de zones BT(D) en BT(E) geldt voor de kantoren een minimale bouwhoogte van 16 meter' te schrappen.
- h. In artikel 3.6.1. 'Vrijstellingsbevoegdheid' na lid a. een nieuw lid b. in te voegen, luidend: 'Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat in de zone BT (F) één kinderdagverblijf en/of één sportschool of fitnesscentrum wordt gerealiseerd tot een maximum van 300 m² bvo.' De leden b. tot en met e. worden hierdoor thans de leden c. tot en met f.
- i. In artikel 3.6.1. 'vrijstellingsbevoegdheid', in lid d. de verwijzing '3.3.1.a' te vervangen door '3.3.1. sub a'.
- j. In artikel 3.6.1. 'vrijstellingsbevoegdheid', in lid e. de verwijzing '3.3.1.b' te vervangen door '3.3.1. sub e en f'.
- k. In artikel 3.6.1. 'vrijstellingsbevoegdheid', in lid f. de verwijzing '3.3.1.c' te vervangen door '3.3.1. sub l'.
- l. In artikel 4.2. 'Beschrijving in hoofdlijnen', in lid a. het maximum aantal bvo te wijzigen van '80.000' in '88.000'.
- m. In artikel 4.2. 'Beschrijving in hoofdlijnen', in lid b. het maximum aantal zelfstandige horecavestigingen te wijzigen van '5' in '6' en het maximum bvo van '300' in '800' m².
- n. In artikel 5.2.4. 'Bedrijfsgebouwen', in lid c. de grootte van het oppervlak van het gebouw te wijzigen van '200 m²' in '250 m²'.
In artikel 10.1. 'Bestemmingsomschrijving' na lid d. een nieuw lid e. in te voegen luidend 'ecologische verbindingen'. De leden e. tot en met i. worden hierdoor thans de leden f. tot en met j.
- o. In artikel 10.1. 'Bestemmingsomschrijving' na lid d. een nieuw lid f. in te voegen luidend 'ecologische verbindingen'. De leden f. en g. worden hierdoor thans de leden g. en h.
- p. In artikel 12.4. 'Aanlegvergunning' wordt de volledige tekst van dat artikel vervangen door:
'a. Het is verboden op of in de in artikel 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. *het aanbrengen van hoogopgaand en diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;*
 - 2. *het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;*
 - 3. *het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals onder meer het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;*
 - 4. *diepploegen;*
 - 5. *het aanbrengen van gesloten verhardingen;*
 - 6. *het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;*
 - 7. *het aanleggen van waterlopen, sloten of vijvers alsmede het vergraven, verruimen of dempen van bestaande sloten, vijvers of andere waterlopen;*
 - 8. *het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
 - 9. *het drijven van voorwerpen in de bodem.*
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag, zoals bedoeld in lid a, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leiding beheerder.
c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid b.
d. Aan een vergunning als onder a bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden.
e. Het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. *voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;*
 - 2. *reeds in uitvoering zijn op tijdstip van het van kracht worden van het plan;*



Raadsbesluit

3. *mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;*
 4. *worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).'*
 - q. Artikel 15. 'Wijzigingsbevoegdheid' wordt volledig geschrapt in verband met het direct bestemmen van uitbreiding van woonboulevard (fase v). Hierdoor worden de artikelen '16 en 17' vernummerd tot '15 en 16'.
 - r. In het artikel 16.3. 'Algemene gebruiksbepalingen'(thans vernummerd tot 15.3) wordt in lid b. de verwijzing 'lid 13.5.1.' vervangen door 'artikel 15.3., lid a'.
 - s. In het artikel 17.1. 'Strafbaarstellingsbepaling' (thans vernummerd tot 16.1.) wordt de verwijzing 'lid 16.3 ldi a' vervangen door 'artikel 15.3., lid a'.
6. Tot de volgende wijzigingen op de plankaart van het bestemmingsplan Heilaar:
- a. Het aanpassen van de grootte van de archeologische beschermingszone en de bestemming 'Bedrijventerrein zone C; BT(C)' en het bouwvlak daarvan aan de noordwestzijde van het plangebied aan het selectiebesluit Greenery 3+4 van 24 oktober 2007.
 - b. Het aanpassen van de begrenzing bestemming 'Bedrijventerrein zone C; BT(C)' en 'Groenvoorzieningen; G' aan de noordwestzijde van het plangebied naar aanleiding van de zienswijze van Greenery Vastgoed B.V.
 - c. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoningen van Greenery Vastgoed B.V. naar de bestemming 'Woondoeleinden' conform de zienswijze van Greenery Vastgoed B.V.
 - d. Het wijzigen van de bestemming van het perceel ten zuiden van de tot 'Woondoeleinden' herbestemde bedrijfswoningen van Greenery Vastgoed B.V. van 'Bedrijventerrein zone A; BT(A)' in de bestemming 'Woondoeleinden'.
 - e. Het aanpassen van de begrenzingen van de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden; VV' aan de plannen voor de aanleg van een fietsroute langs Heilaarstraat tussen het Baanzicht en de Mr. Bierensweg.
 - f. Het toevoegen van de bestemming 'Bedrijventerrein zone F; BT(F)' in plaats van de bestemming 'Bedrijventerrein zone A; BT(A)' op de percelen gelegen op de hoek Heilaarstraat-Baanzicht en de hoek Heilaarstraat-Tuinbouwveilingweg in verband met het overnemen van de oude rechten van 'BADOR Bouw Advies Organisatie' uit het bestemmingsplan 'Heilaar-Noord'. Een en ander conform de door Bador ingediende zienswijze en het overleg dat heeft plaatsgevonden.
 - g. Het opnemen van het bouwplan op het perceel kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2434, plaatselijk bekend Heilaarstraat ongenummerd waarvoor een vrijstelling ex artikel 19 WRO is doorlopen.
 - h. Het omzetten van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO met betrekking tot de uitbreiding van de Woonboulevard (5^e fase) in definitieve bestemmingen; hierdoor wijzigt de bestemming van het perceel Kruisvoort 91 van 'Bedrijventerrein zone B'; BT (B)' met de bouwhoogte van 20 meter in de bestemming 'Detailhandel 1; DH1' met een bouwhoogte van 10 meter in verband met de inmiddels doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.
 - i. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein zone B; BT(B)' in de bestemming 'Water' voor een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2322, plaatselijk bekend IABC ongenummerd; gelegen direct te oosten van de infrastructuurbundel HSL-A16 als compensatie voor de uitbreiding van de Woonboulevard (5^e fase).
 - j. Het aanpassen van de bestemmingen 'Bedrijventerrein zone B; BT(B)' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden; VV' aan de extra afslag vanaf IABC naar de Kruisvoort.
 - k. Het aanpassen van de bestemmingen 'Water; W' en 'Detailhandel 1; DH1' in verband met het mogelijk maken van de bypass van de rotonde aan de Kruisweide naar de Kruisvoort.
 - l. Het op de juiste wijze vastleggen van het bouwvlak van IKEA, Kruisweide 1.
 - m. Het aanpassen van de leesbaarheid van de straatnamen op de ondergrond.



Registratienr: [33607]
Dienst/afdeling: VSO/JP

Raadsbesluit

7. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Heilaar', zoals dat van 24 april tot en met 4 juni 2008 ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 4 tot en met 6 voorgestelde wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 februari 2009.

, voorzitter.

, griffier.