

Heilaar

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging en plangrenzen	6
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
2. Positionering	8
3. Vigerend beleid	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. Inventarisatie en analyse	12
4.1. Bodem, cultuurhistorie en archeologie	12
4.2. Landschap en ecologie	17
4.3. Ruimtelijke en functionele structuur	18
4.4. Verkeer	21
5. Milieu-hygienische aspecten	22
5.1. Algemeen	22
5.2. Bodem	22
5.3. Geluid	23
5.4. Geur/Luchtkwaliteit	23
5.5. Externe veiligheid en calamiteiten	23
5.6. Waterparagraaf	25
5.7. Ecologie	27
5.8. Flora en fauna	27
5.9. Bedrijven	28
6. Visie en doelstellingen van het bestemmingsplan	29
6.1. Deelgebied Woonboulevard	29
6.2. Deelgebied IABC	31
6.3. Deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein	32
6.4. Deelgebied Heilaar Noord	35
6.5. Deelgebied Heilaarstraat	35
7. Beschrijving van het bestemmingsplan	36
7.1. Hoofdpzet	36
7.2. De afzonderlijke bestemmingen	36
8. Economische uitvoerbaarheid	39
9. Inspraak en vooroverleg	40
Voorschriften	41
Artikel 1. Begripsbepalingen	42
Artikel 2. Wijze van meten	47
Artikel 3. Bedrijventerrein	48

Artikel 4.	Detailhandel	51
Artikel 5.	Woondoeleinden	53
Artikel 6.	Horecadoweleinden	55
Artikel 7.	Nutsdoeleinden	56
Artikel 8.	Verkeersdoeleinden	57
Artikel 9.	Verkeers- en Verblijfsdoeleinden	58
Artikel 10.	Groenvoorzieningen	59
Artikel 11.	Water	60
Artikel 12.	Leidingen	61
Artikel 13.	Straalpad	62
Artikel 14.	Archeologische beschermingszone	63
Artikel 15.	Externe veiligheid	64
Artikel 16.	Wijzigingsbevoegdheid	65
Artikel 17.	Overige bepalingen.	66
Artikel 18.	Slotbepalingen	68
Bijlagen		71
Bijlagen bij voorschriften		73
A.	Bedrijvenlijst	74

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het beleid van de Gemeente Breda is er op gericht de soms sterk verouderde of incomplete bestemmingsplannen in de stad op een systematische wijze te herzien en aan te vullen. Door maatschappelijke, sociale of economische ontwikkelingen kan de situatie zich voordoen dat een bestemmingsplan niet langer een adequaat planologisch en juridisch kader biedt om te kunnen inspelen op nieuwe vraagstukken.

Voor een groot deel van het plangebied Heilaar is een bestemmingsplan vigerend dat volledig is gericht op de aanwezigheid van de veiling. Dat bestemmingsplan stelt restrictieve eisen aan de bedrijven, die sinds het vertrek van de veiling, hun betekenis hebben verloren en belemmerend werken in de hedendaagse omstandigheden. Dit bestemmingsplan heeft ten doel de economische betekenis van het bedrijventerrein te handhaven en van nieuwe impulsen te voorzien.

De andere functies die binnen de plangrenzen aanwezig zijn, te denken valt aan de Meubelboulevard en de IKEA-vestiging, worden allen gehandhaafd en van actuele voorschriften voorzien.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door de sporenbundel van HSL en NS aan de noord- en westzijde, de Ettensebaan aan de zuidzijde en de Westerparklaan - Baanzicht - Heilaardreef aan de oostzijde (zie figuur 1).

De gekozen grenzen sluiten aan op herkenbare elementen in het veld. Het sluit bovendien aan op grenzen van de bestemmingsplannen die in de omgeving van het plangebied gelden, dan wel in voorbereiding zijn.



figuur 1. Ligging in de stad

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	uitspraak ABRvS
Heilaar-Steenakker	24.09.1992	10.05.1993	22.08.1996
Heilaar-Steenakker, herz. 1998	23.07.1998	10.03.1999	06.03.2002
HSL-A16 Breda	23.05.2001	18.12.2001	11.09.2002
Tuin- en vijvercentrum Heilaarstr.	27.09.2001	23.04.2002	
Heilaar Noord	25.04.2002	29.07.2002	

2. Positionering

Het plangebied ligt aan de westzijde van de stad Breda. Het ligt terzijde van de infrastructuurbundel van de A16-HSL en de spoorlijn naar Roosendaal. Verder grenst het gebied aan het recent ontwikkelde woongebied Adriaan Klaassenstraat. Tevens is het gebied gelegen aan de Ettensebaan, welke als belangrijke stedelijke structuurdrager kan worden aangemerkt.

Het plangebied is een bedrijventerrein. De ruimtelijke en functionele uitstraling van het gebied weerspiegelt die functie. De bebouwing bestaat uit grote loodsen, met daarom heen verharde buitenruimte waar vrachtauto's kunnen manoeuvreren. De inrichting van de openbare weg is eveneens vooral gericht op gebruik door vrachtverkeer.

Verder kan worden opgemerkt dat het plangebied op stedelijk schaalniveau onderdeel uit maakt van een zone met bedrijfsterrainen welke van west naar oost aan de noordzijde van het "oude" stedelijke gebied gelegen is. Het gegeven dat het plangebied onderdeel uit maakt van een grotere zone met bedrijventerrein in de stad en het gegeven dat er van oudsher slechts weinig doorgaande routes door het gebied voeren, maakt dat het gebied een zekere breuk vormt binnen het fijnmazige netwerk in het stedelijk gebied. Het terrein ligt "terzijde" van het stedelijk leven.

Het bedrijventerrein grenst eveneens aan de Ettensebaan. De aansluiting wordt gevormd door de Woonboulevard. Deze woonboulevard, een concentratie van winkels in de woninginrichting, heeft een omvang van circa 80.000 m² bvo en vormt daarmee een zeer belangrijke speler in de regio Breda.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat het plangebied een rol speelt in de, vooral watergebonden, ecologische structuur aan de westzijde van de stad.

3. Vigerend beleid

3.1. Rijksbeleid

Rijksbeleid in de 5de Nota, Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, ruimte voor Ontwikkeling wordt door de Regering het ruimtelijke ordeningsbeleid voor Nederland geschetst. Het hoofddoel voor het beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. De Nota richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het Rijk gaat minder "zorgen voor" anderen en meer "zorgen dat" anderen eigen afwegingen kunnen maken. Door het voorzien van andere overheden van een goede gereedschapskist en het toebedelen van een centrale rol aan de gemeentelijke planvorming, verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling.

Er wordt een viertal beleidsdoelen geformuleerd. Als eerste wordt de versterking van de internationale concurrentiepositie aangedragen. Daarna volgen de versterking van de steden en het vitaliseren van het platteland, daarna volgt borging en ontwikkeling van internationale ruimtelijke waarden en tenslotte de borging van de veiligheid. Hoewel deze doelen natuurlijk een sterke samenhang vertonen, vormt de aandacht voor de economische component in de ruimtelijke ordening een belangrijk thema in het Rijksbeleid. in dit kader past ook het pleidooi om "Europees te denken".

Ten einde de versterking van de internationale concurrentiepositie te realiseren wordt een aantal strategieën van beleid aangedragen. De bundeling van verstedelijking en infrastructuur, in samenhang met het organiseren in stedelijke netwerken, gelden als belangrijkste strategie. Uit deze twee strategieën kan een aantal doelen worden afgeleid. Versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid en de versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de stad, kunnen hierbij als voorbeelden worden aangehaald.

Specifiek voor Breda wordt gesteld dat Breda onderdeel uitmaakt van Brabantstad. Dit is het stedelijke netwerk van 's Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg en Breda. Brabantstad is naar afmeting, inwonertal en economische prestatie het tweede nationale netwerk van Nederland. Binnen dit netwerk heeft Eindhoven met gevestigde hoogwaardige bedrijvigheid en toptechnologie een spilfunctie, terwijl Breda juist door haar ligging op de noord-zuid as tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit als poort tot Brabantstad aangemerkt kan worden.

De aanwijzing van de Spoorzone-ontwikkeling in Breda tot Nationaal Sleutelproject is een logische stap in het Rijksbeleid tot versterking van de stedelijke netwerken. De aanwijzing biedt door de verbetering van de bereikbaarheid een versterking voor de economische structuur in de dienstensector, zowel op regionale schaal als op internationaal schaalniveau. Door deze ontwikkeling wordt gelijktijdig bijgedragen aan een ander beleidsdoel, namelijk het vergroten van de diversiteit van de steden binnen de netwerken.

3.2. Provinciaal beleid

Het Provinciaal beleid voor het plangebied is vastgelegd in drie documenten; het streekplan Brabant in Balans, het Uitwerkingsplan Breda - Tilburg en de handleiding Ruimtelijke Plannen voor Bedrijventerreinen.

Streekplan 2002 "Brabant in Balans"

In het voorwoord bij het Streekplan 2002 wordt kernachtig aangegeven waar het ruimtelijke beleid van de Provincie op gebaseerd is. "De Provincie ziet het als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst voor Brabant als geheel. Economische, ecologische en

sociaal - culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is".

Leidende gedachte is om in de enorme dynamiek die de ruimtelijke ordening in Brabant zo kenmerkt zorgvuldiger met de ruimte in Brabant om te gaan. Om de diverse ruimte-claims met elkaar in evenwicht te brengen worden vijf leidende principes gehanteerd:

- I. meer aandacht voor de onderste lagen
- II. zuinig ruimtegebruik
- III. concentratie van verstedelijking
- IV. zonering van het buitengebied
- V. grensoverschrijdend denken en handelen.

Brabant is contrastrijk. Tussen de stedelijke concentraties van bebouwing en infrastructuur liggen nog altijd landelijke gebieden met een agrarische gebruik en natuurgebieden. Binnen het ruimtelijk concept "Brabantstad" vormen de 5 grote steden de belangrijkste knooppunten voor de interne en externe relaties van Brabant. Deze steden dragen de grootste opgave bij de verdere verstedelijking van de Provincie, daarbij uitgaande van de eigen kwaliteiten en karakteristieken.

Uitwerkingsplan Breda - Tilburg

Voor de regio Breda - Tilburg is in 2004 een Uitwerkingsplan opgesteld waarin deze principes nader zijn gedefinieerd. Het uitwerkingsplan is globaal van karakter en niet rechtstreeks bindend, maar is wel richtinggevend.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan worden de volgende zaken genoemd:

- I. De infrastuctuurbundel van A16 en HSL wordt aangegeven als de ruggegraat van de internationale corridor tussen Rotterdam en Antwerpen, een belangrijke noord-zuidas in Noord-Brabant. Gelegen aan deze as vormt Breda de "Poort van Brabantstad". Deze ligging dient zo veel mogelijk te worden benut.
- II. Het bestaande stedelijke gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Het plangebied wordt aangeduid met de term "beheer en intensivering". Het beleid is hier gericht op het behoud van de bestaande kwaliteit. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan nodig zijn. Dit zal evenwel niet snel leiden tot een andere ruimtelijke structuur of andere functie.
- III. De Ettensebaan wordt aangeduid als "stedelijke as"; een concentratie-zone voor verstedelijking waarvan de ontwikkeling is gericht op stedelijke vernieuwing en intensivering, menging van functies en bundeling van infrastructuur.
- IV. De Bethlehemloop wordt aangegeven als het binnenstedelijk gelegen onderdeel van het beekdalsysteem van het landschappelijke blauw-groene raamwerk.

Handleiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen"

Door de Provincie is in juli 2004 de handleiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" vastgesteld. Deze handleiding is een uitwerking van het Streekplan 2002. Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. In concrete betekenis betekent dit dat in stedelijke gebieden de milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden. Ook de vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (inclusief detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein, zijn strijdig met dit beleid.

Ten einde een intensivering van het gebruik op bedrijventerreinen nader vorm te geven, wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. Zo dient een kavel minimaal 1.000 m²

groot te zijn, en tevens dienen de voorschriften in een bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte aan te geven en een minimaal bebouwingspercentage van 50%. Ruimtelijke Ordening is maatwerk. Daarom wordt in de handleiding ruimte geboden om gemotiveerd af te wijken van de genoemde randvoorwaarden.

3.3. Gemeentelijk beleid

De ontwikkelingsvisie Breda 2020

Om de ambities van Breda waar te maken moet de stad op alle schaalniveaus actief op zoek gaan naar relevante afstemming en samenwerking. Door haar strategische ligging positionering breda zich als Poort van Brabantstad op het kruispunt van noord-zuid (tussen de zuidvleugel van de Randstad en de Vlaamse Ruit) en oost-west (tussen West-Brabant en Brabantstad) relaties. Deze sleutelpositie biedt de stad kansen voor het uitbouwen van de externe oriëntatie.

In de Ontwikkelingsvisie Breda 2020 (concept, september 2005) zijn drie stedelijke ontwikkelingsambities gesteld.

- I. Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk-economisch.
- II. Breda, een complete duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werk, zorg en cultuur.
- III. Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Ten aanzien van het economische beleid is dit nader gespecificeerd in het bieden van voldoende, gevarieerde werkgelegenheid, ook afgestemd op de behoefte van de arbeidsmarkt. Tevens moet gestreefd worden naar een versterking van de economische structuren het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen in de stad en het buitengebied.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad; de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het Stadslandschap (groen en waterstructuur), de Hoofdinfrastructuur (verkeer en vervoerssysteem) en de Stedelijke Zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Ten aanzien van het plangebied Heilaar wordt in de Ontwikkelingsvisie een aantal uitspraken gedaan.

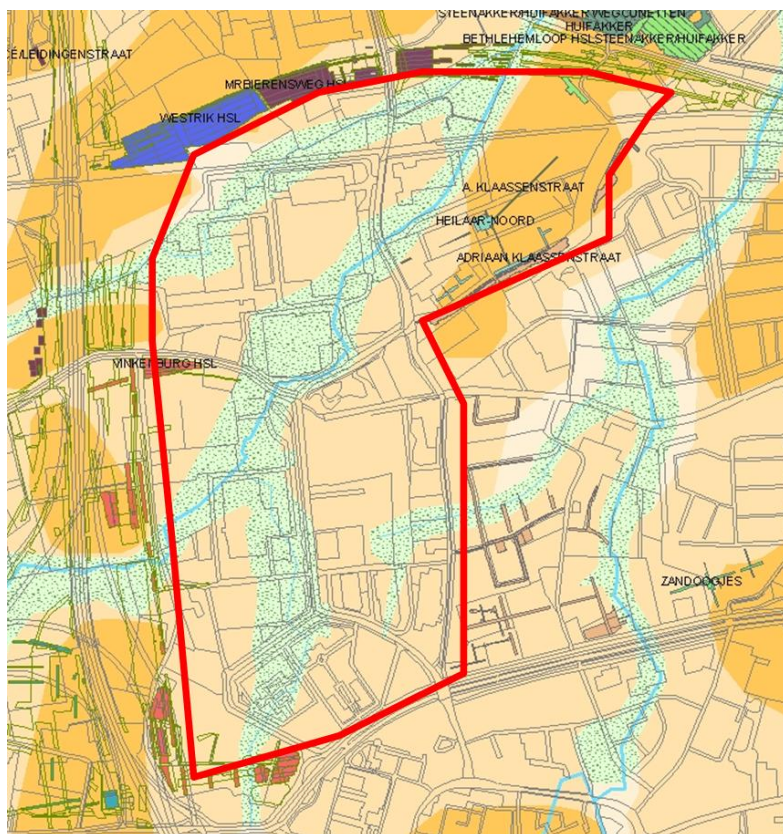
- I. De zone langs de A16 en HSL wordt aangegeven als een stedelijke zone. Aan deze infrastructuurbundel presenteert de stad zich naar het internationale schaalniveau. Van deze hoogwaardige verbinding wordt in de toekomst meer en meer gebruik gemaakt. Gestreefd wordt naar een verdere verstedelijking van deze zone, Daarbij zullen vooral de knooppunten Prinsenbeek, Princeville en Graaf Engelbertlaan speerpunten vormen. De zone biedt tevens mogelijkheden voor het situeren van hoogbouw.
- II. De Ettensebaan wordt een belangrijke rol toegedacht als stadsentree vanaf de A16. Langs deze hoofdonthutingsroute is ruimte voor diverse grootschalige bedrijvigheid en detailhandelsvoorzieningen.
- III. De Leursebaan wordt aangemerkt als een structuurdrager welke de kwaliteit van het Liesbos tot diep het stedelijk gebied binnenbrengt.
- IV. Voor de overige delen van het plangebied, in casu het bedrijventerrein en de Heilaarstraat, stelt de Ontwikkelingsvisie een consoliderende strategie voor. de bestaande kwaliteit dient hier behouden te blijven, dan wel van een nieuwe perspectievolle betekenis te worden voorzien.

4. Inventarisatie en analyse

4.1. Bodem, cultuurhistorie en archeologie

De geomorfologie van het projectgebied wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap dat doorsneden wordt door de beekdalen van de Vinkenburgse Loop, de Bagvense Loop, de Bochtloop en de Weteringloop. De oude dekzandruggen die in het gebied aanwezig zijn, bestaan uit gelaagd, lemig fijn zand en dateren uit de late pleniglaciale fase van het Weichselien (ca. 27.000 – 11.000 jaar geleden). In de lager gelegen beekdalen hoopten zich afgestorven plantenresten op en werd veen gevormd.

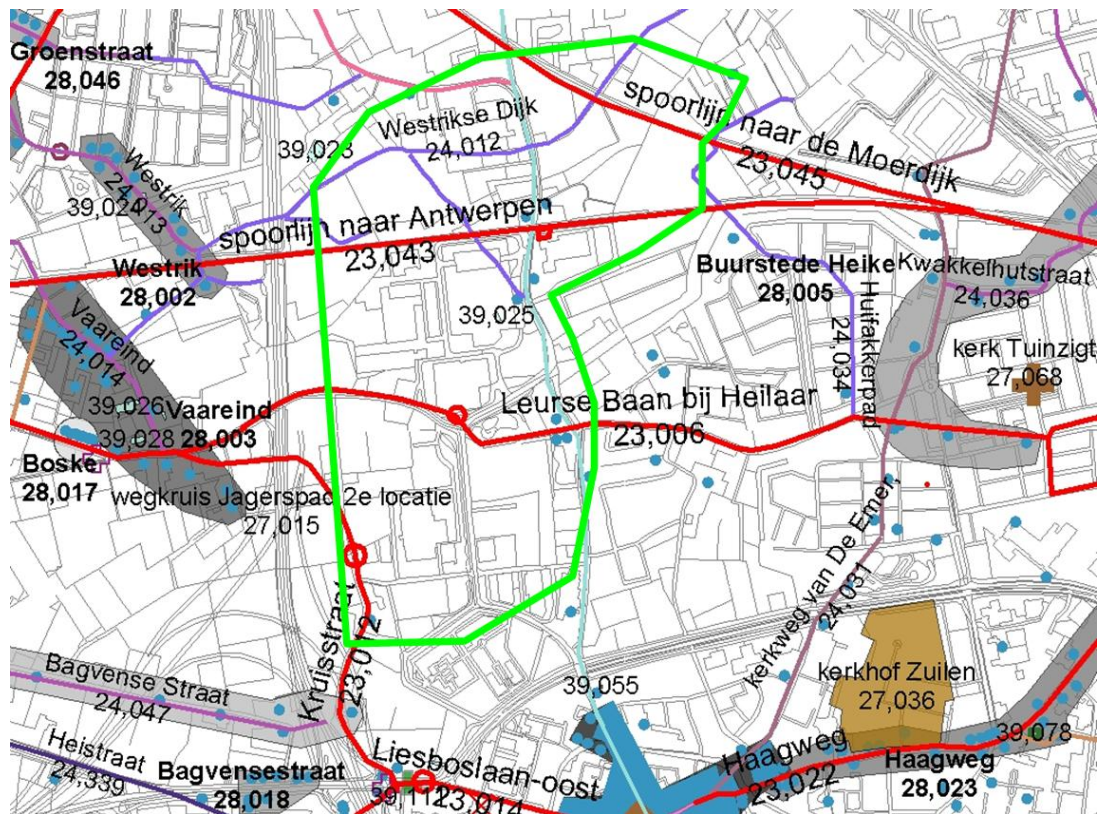
Het gebied Heilaar is gelegen op de dekzandruggen van Steenakker, Huifakker, Vinkenburg, Bagven en Princenhage. Op de dekzandruggen zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd. Vrijwel het hele gebied wordt gekenmerkt door enkeerdgronden of oude bolle akkers (figuur 3). Bolle akkers getuigen van een intensieve bewerking van het akkerland in of na de Middeleeuwen. Daardoor kwam het midden van de akker zo'n halve tot een hele meter hoger te liggen dan de randen. Dit zal de afwatering bevorderd hebben. Heilaar wordt overheerst door zogenaamde gesloten akkers. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag, al dan niet op een walletje, en eventueel boomrijen. Bovendien is in Breda bij archeologisch onderzoek duidelijk aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vroegmiddeleeuwse en oudere bewoningssporen schuil gaan.



figuur 2. Geomorfologie

Uit het gebied is een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend. Dit betreft o.a. het project Heilaar ten noorden van de Leursebaan, de op het tracé van de HSL/A16 onderzochte locaties Westrik (ten noorden van de Greenery) en Vinkenburg (ten westen van het

bedrijventerrein aansluitend aan de A16/HSL) evenals waarnemingen tijdens de tracébegeleiding van de HSL-aanleg. Het gaat om diverse nederzettingsterreinen die dateren vanaf de Midden-Bronstijd tot in de Late Middeleeuwen. Daarnaast zijn er bij Vinkenburg en Westrik grafstructuren aangetroffen uit de Midden-Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. Uit het grootschalig archeologisch onderzoek op Steenakker blijkt ook dat de vruchtbare hoge delen van het dekzandgebied inclusief de lager gelegen beekdalen gedurende de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen intensief in gebruik zijn geweest. De landschappelijke ligging van het plangebied in combinatie met de conserverende oude akkerlaag en de diverse vindplaatsen geven aan dat we hier met een archeologisch zeer waardevol gebied te maken hebben.



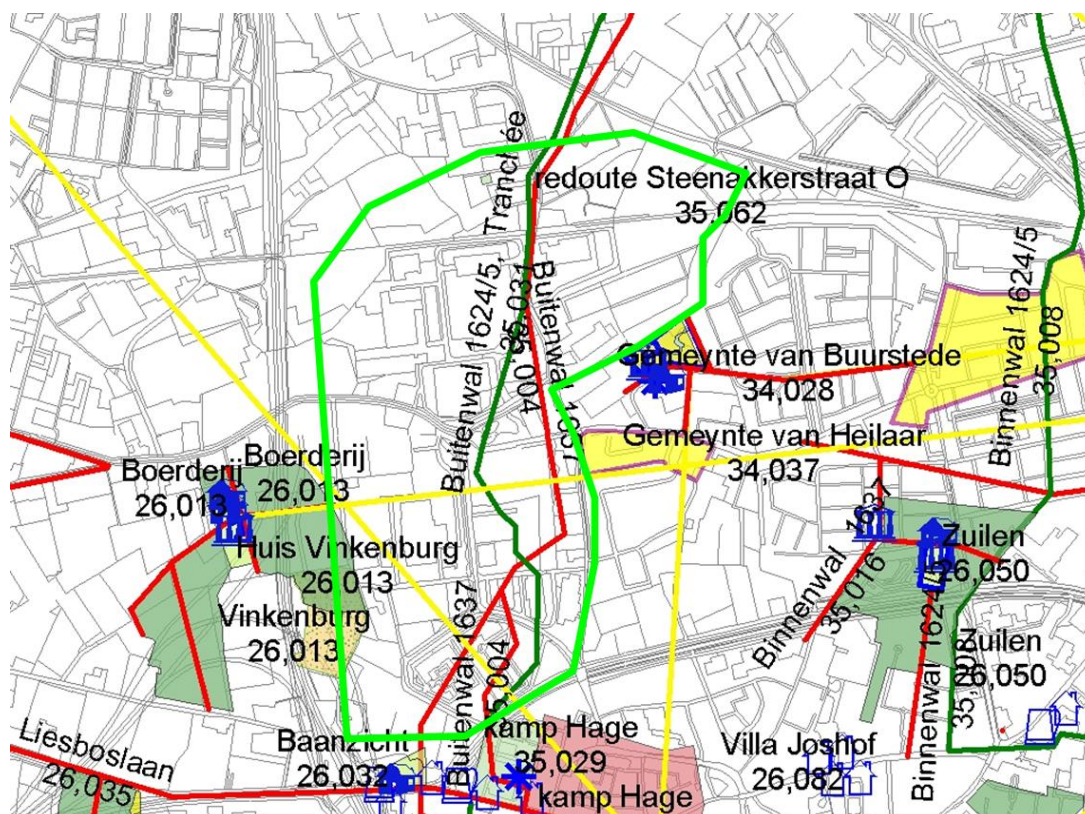
figuur 3. Cultuurhistorische relicten in het plangebied

Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt dat het gebied al vrij vroeg bewoond moet zijn geweest. De nederzetting Princenhage wordt in 1191 al voor het eerst vermeld, maar had als oude benaming Mentersem; hierin zit nog het element heem (nederzetting) en dergelijke namen zijn al voor het jaar 1000 gevormd. De huidige St. Martinuskerk dateert in oorsprong al uit het midden van de 13^e eeuw. Blijkbaar heeft de bewoning zich na die tijd verplaatst, waarschijnlijk naar de randen van de beekdalen, aangezien de Haagerkerk eeuwenlang eenzaam in de zogeheten Kerkakker heeft gelegen.

Het landgoed Heilaar, direct grenzend aan de oostgrens van het plangebied, is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, die in 1327 - 1339 acht hectare groot was. Al in de zestiende eeuw werd de hoeve uitgebouwd tot een landgoed met park, grachten en een tweetal torendreven. In de 17^e eeuw werd het landgoed Heilaar ook wel als "Orsmaal" aangeduid. Bij de boerderij werd rond 1840 een herenhuis "Klein Heilaar" gebouwd. Het landgoed Vinkenburg net ten westen van het plangebied komt het eerst voor in 1682 en heette oorspronkelijk Drie Schouwen. Het was een landhuis met hoeven en enkele dreven waarvan er één uitzielt op de toren van Breda. Het huis werd in 1883 gesloopt, de op Breda gerichte dreef werd in 1938 doorsneden door het dijklichaam van de autoweg naar Rotterdam en in 2002 ook door de HSL en andere verkeersslussen.

De Leurse Baan was een belangrijke middeleeuwse verbindingroute van Breda naar het Liesbos. Tussen het Liesbos en Breda behield de Leurse Baan zijn middeleeuwse kronkelende beloop, maar in het plangebied is deze weg grotendeels rechtgetrokken. Nabij de Greenery stak de Leurse Baan via een voorde ofwel een doorwaadbare plaats het beekdal van de Bagvense of Kruisloop over. De Liesboslaan is aangelegd in 1646 op het min of meer oude tracé. Het was onderdeel van de weg Breda-Princenhage-Sprundel. Dit gedeelte werd bestraat in 1782-1783 en is grotendeels nog intact. De Kruisstraat vormde de verbinding van Princenhage naar de Leurse Baan en is genoemd naar een Gageldonkse enclave die in de vijftiende eeuw afgebakend was met "kruisputten". Door het gebied liepen verder een aantal akkerwegen, zoals de Westriksedijk en het Huifakkerpad, en de kerkweg van Burgst, de huidige Heilaarstraat. Nabij de Liesboslaan stond ooit het Bagvens Veken, een hek dat ooit de toegang tot Bagven vanuit de Haagakker afsloot. Op de splitsing Liesboslaan - Sprundelse Baan stond oorspronkelijk een wegwijk, dat in 1971 naar de hoek Jagerspad / Leursebaan is verplaatst, omdat het moest wijken voor de autoweg en het kruispunt met de Liesboslaan. Het was daar geplaatst in 1931 en moest er herinneren aan het Kruis dat gestaan zou hebben aan de Kruisstraat.

Uit het historisch-geografisch onderzoek door Leenders blijkt ook dat de verdedigingslijnen uit de 80-jarige oorlog van zowel de Spanjaarden (1624/25) als de Nederlanders (1637) het gebied doorkruisen van noord naar zuid. Archeologisch onderzoek in het gebied heeft aangetoond dat hiervan nog wezenlijke resten in de bodem bewaard zijn. In 1624 en 1637 werd bij de Hage een groot legerkamp aangelegd, waar mogelijk ook nog delen van in het plangebied liggen. Vlakbij de Heilaarstraat lag verder nog een schans of redoute uit 1624/25, die gebruikt werd door de Spanjaarden bij het beleg van Breda.



figuur 4. Cultuurhistorische militaire relict en landgoederen in het plangebied

Samengevat

Het plangebied is te beschouwen als een terrein met een hoge tot middelhoge archeologische

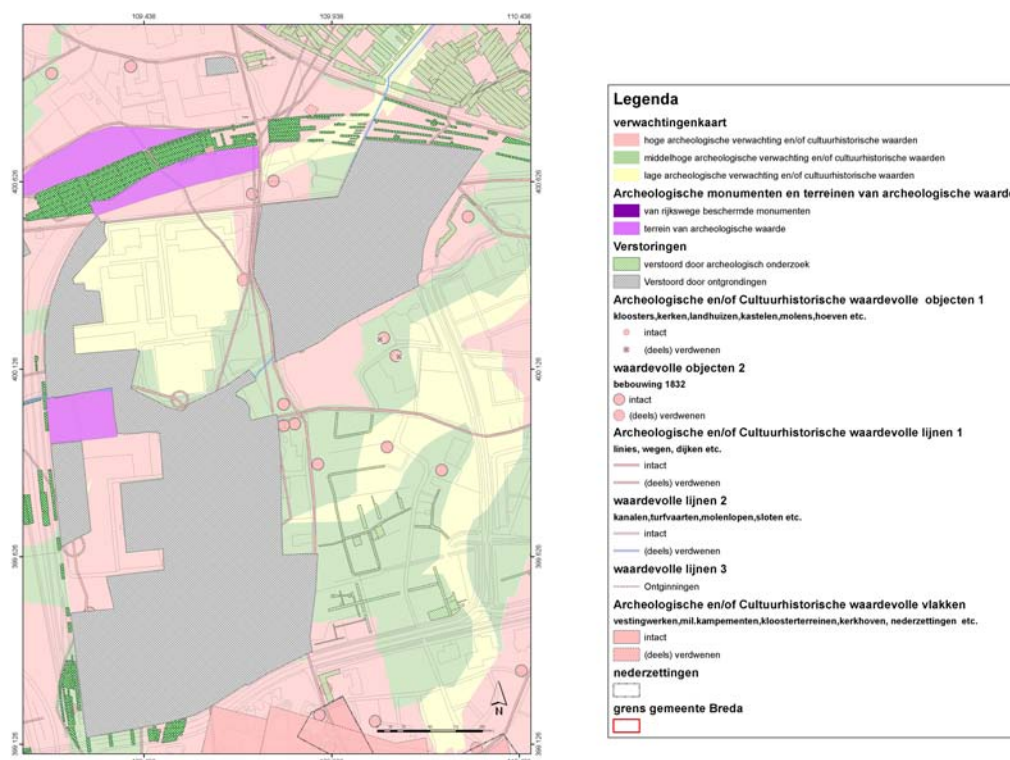
verwachtingwaarde. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek (oud akkercomplex) dat daar ter plaatse nog aanwezig is. Dit esdek zorgt er immers voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu gevrijwaard worden. Daarnaast is uit archeologisch onderzoek in de voorgaande jaren duidelijk geworden dat we hier te maken hebben met een intensief bewoond gebied vanaf de late prehistorie tot in de late Middeleeuwen. Doordat een groot deel van het gebied Heilaar pas na 1980 vol is gebouwd met industrie en nieuwe infrastructuur, wordt de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit deze periode echter klein geacht, zodat voor de bebouwde terreinen in het gebied een middelhoge tot lage archeologische verwachting geldt. Voor terreinen die archeologisch onderzocht of vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw zijn ontwikkeld, gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Aangenomen wordt dat de bodem hier verstoord is geraakt door recente bodemingrepen.

Een tweetal locaties zijn op basis van het archeologische onderzoek dat is uitgevoerd in het tracé van de HSL behoudenswaardig. Het gaat om de vindplaats Westrik waar een aantal graven uit de Bronstijd en een nederzetting uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen is gelokaliseerd. De tweede behoudenswaardige vindplaats betreft Vinkenburg waarbij op het tracé van de huidige HSL diverse sporen van nederzettingen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen zijn aangetoond.

Beschermende maatregelen

Bij het gebruik van gronden dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals de verschillende relicten van de Tachtigjarige Oorlog en de middeleeuwse infrastructuur van het gebied zouden zelfs uitermate geschikt kunnen zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

Allereerst zijn de verschillende archeologische verwachtingen en waarden weergegeven op de archeologische kaart die voor het plangebied is opgesteld. Deze kaart heeft de functie van beleidskaart. Op basis van deze kaart is bepaald in welke plandelen (nader)onderzoek moest plaatsvinden om te bepalen welke categorieën maatregelen of voorschriften in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen voor bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 30 cm -mv en een oppervlak groter dan 100 vierkante meter.



figuur 5. Archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen

In het gebied werden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden zonder archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is.
2. Gebieden met de middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 50cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, mits vooraf gegaan door een nader archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eventueel uitmondend in vervolgonderzoek
3. Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden zouden een (dubbel) bestemming archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied moeten krijgen.
4. Archeologische waardevolle terreinen zijn gebieden met behoudenswaardige oudheidkundige waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op/in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In de afgelopen jaren is in het plangebied een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd om te bepalen hoe om te gaan met het in het plangebied aanwezige waardevolle terrein en de in de verschillende plandelen aanwezige hoge verwachtingswaarde. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat -van de oorspronkelijk twee waardevolle terreinen- één bij nader inzien geen bescherming meer behoeft. Het betreft de vindplaats Westrik. De andere vindplaats in het noordelijk deel van het plangebied, Vinkenburg, nabij het tracé van de HSL daarentegen is

wel behoudenswaardig en verdient planologische bescherming.

Daarnaast is gebleken dat een klein deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is. Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting en/of cultuurhistorische waarden. Binnen deze dubbelbestemming is een extra bescherming opgenomen voor de behoudenswaardige vindplaats Vinkenburg. In de voorschriften is een bouwverbod opgenomen evenals een aanlegvergunningstelsel. De voorschriften sluiten aan bij het verdrag van Valletta (Malta) en de vernieuwde wetgeving t.a.v. archeologie.

4.2. Landschap en ecologie

Groenstructuur Breda-west

Het landschap van Breda-west heeft een zuidwest-noordoost gerichte structuur. Deze structuur wordt gevormd door lager gelegen beekdalen met daartussen hoger gelegen dekzandruggen en -welvingen. De beken stromen allen vanuit het zuidwesten naar De Mark in het noordoosten. Het betreft de Aa of Weerij, de Turfvaart en de Bijloop en de wat kleinere beken Weteringloop, Bethlehemloop, Bosloop-Kesterenloop en Heikantse loop.

De beekdalen vormen door hun lage ligging natte gebieden, met als gevolg dat de beekdalgronden met name gebruikt worden als wei- en hooiland en dat er weinig opgaande beplanting voor komt. De beekdalen worden dan ook gekenmerkt worden door openheid.

De hoger gelegen dekzandruggen en -welvingen zijn een stuk droger zodat deze in het verleden in gebruik werden genomen als vestigingsplaats en als akkerland. Deze gebieden worden gekenmerkt door een afwisseling van boerenerven, houtwallen, bosschages, lanen, akkers en maïsvelden. Het landschap van de dekzandruggen is een halfopen en zeer gevarieerd coulisselandschap.

De hoogste delen van de dekzandruggen waren te droog voor akkerbouw en hier ontstonden in de middeleeuwen uitgestrekte heidevelden die later voor een groot deel werden beplant met bos. Daarnaast zijn er bossen aangeplant op de relatief natte dekzandvlaktes, die eveneens niet in aanmerking kwamen voor akkerbouw.

De landschapsstructuur van het buitengebied van Breda-west vertoont dan ook een opeenvolging van dichte bossen en open beekdalen met daartussen overgangszones die halfopen zijn.

In de wijken die in de loop der tijd in Breda-west gebouwd zijn, zijn de beken vaak rechtgetrokken of komen ze in de vorm van nieuw aangelegde waterlopen terug. De Aa of Weerij loopt tussen Boeimeer en Heuvel door, de Bijloop schampt de zuidzijde van Princenhage, De Weteringloop is opgenomen in Westerpark en de Bethlehemloop in de bedrijventerreinen Heilaar en Steenakker. De Bosloop-Kesterenloop en de Heikantse loop tenslotte zijn opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de Haagse Beemden.

Er zijn ten tijde van de ontwikkeling van de woonwijken en bedrijventerreinen zijn twee voormalige landgoederen en een stukje buitengebied bewaard gebleven. Het betreft Landgoed de Burgst in de Haagse Beemden en de voormalige buitenplaats Heilaar. Het stukje buitengebied wordt "de neus van Prinsenbeek" genoemd en ligt ingeklemd tussen 2 spoorlijnen en de HSL/A16-bundel.

Groenstructuur Heilaar

De groenstructuur van Heilaar bestaat uit een aantal historische relictten en een aantal nieuw aangelegde groenstructuren met een ecologische functie. Er zijn 3 structuurdragers te onderscheiden:

Heilaarstraat

Het gebied Heilaar was oorspronkelijk een kleinschalig tuinbouwgebied dat toebehoorde aan de voormalige gemeente Princenhage. De grond bestond uit hoge zwarte enkeerdgronden waar een aantal beekjes doorheen liepen en was daardoor zeer vruchtbaar.

Het gebied dankt zijn naam aan de voormalige buitenplaats Heilaar en kent nog een historisch lint, Heilaarstraat genaamd, die de verbinding tussen Princenhage en Prinsenbeek vormde. De laanbeplanting van de Heilaarstraat is hier en daar wat verbrokkeld maar het oude lint is nog steeds zeer herkenbaar en vormt een aantrekkelijke recreatieve verbinding tussen Princenhage en Prinsenbeek.

Leursebaan

Een andere oude weg die door Heilaar loopt is de Leursebaan. Dit is de historische verbinding tussen Breda en (Etten-)Leur. Tot voor kort was de Leursebaan een autoverbinding. Er zijn echter delen van de weg weggehaald en vervangen door het hogesnelheidsfietspad tussen Etten-Leur en Breda. Doordat het fietspad geflankeerd wordt door een zeer brede grasberm met laanbeplanting, vormt de Leursebaan een belangrijke groene recreatieve verbinding van Breda-west naar het Liesbos. Daarnaast is de Leursebaan een belangrijke ecologische verbinding met het Liesbos.

Waterlopen en groenzones

De oude beeklopen van Heilaar, te weten de Vinkenburgse loop, Bagvense loop en Bochtloop, komen in de vorm van nieuw aangelegde waterlopen terug. De verschillende beeklopen worden bij hun huidige verloop zo lang mogelijk van elkaar gescheiden vanwege de verschillen in waterkwaliteit. Ze komen ten noorden van Heilaar pas samen in de Bethlehemloop.

De oorspronkelijke beekjes zijn in de jaren '60 verlegd en rechtgetrokken ten tijde van een ruilverkaveling. Na de ruilverkaveling is het gebied in de loop der tijd verdicht met kassen en langzamerhand getransformeerd naar bedrijventerrein.

De eerste aanzet hiertoe vormde de oprichting van een veiling door de Rooms-Katholieke Baroniese Tuinbouwvereniging, de huidige Greenery van het IABC (International Agrobusiness Centre). De A16 en de komst van de HSL hebben ervoor gezorgd dat Heilaar binnen de invloedssfeer van grote infrastructurele werken is komen te liggen en een aantrekkelijke vestigingslocatie werd voor bedrijven. Daarnaast is, ten behoeve van de HSL-shuttleverbinding met Antwerpen, de spoorlijn naar Roosendaal omgebogen en noordwaarts verplaatst. Een deel van de vrijgekomen ruimte ter hoogte van de oude spoorlijn en een zone langs de nieuwe spoorlijn zijn groen ingericht.

De nieuwe waterlopen en groenzones vormen belangrijke ecologische verbindingzones tussen het Liesbos en het Markdal voor vleermuizen, amfibieën, kleine zoogdieren, dagvlinders, struweelvogels en specifieke plantensoorten en vegetatietypen. De waterlopen hebben natuurvriendelijke oevers en passeren een grote poel centraal in het plangebied. De groenzones bestaan uit nat grasland en natte ruigte. Hier en daar bevinden zich struwelen en kleine bosjes.

4.3. Ruimtelijke en functionele structuur

Het gehele plangebied is in hoofdlijn te karakteriseren als een bedrijventerrein. Toch zijn binnen deze karakteristiek deelgebieden aan te geven welke een eigen karakter hebben: van grootschalige loodsen waarin logistieke processen plaatsvinden en kleinschalige gebouwen waarin hoogwaardige producten worden geproduceerd tot woningen aan de Heilaarstraat. Het zijn gebieden die in verschillende tijdsperiodes tot ontwikkeling zijn gebracht, met elk hun eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek. Ze worden veelal van elkaar gescheiden door cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. Deelgebied Woonboulevard;
2. Deelgebied IABC;
3. Deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein;
4. Deelgebied Heilaar Noord;
5. Deelgebied Heilaarstraat.

De ecologische structuur is vooral gebaseerd op de waterstructuur. Diverse waterlopen die van oorsprong in het gebied aanwezig waren, zijn nu gekoppeld aan de verkeersstructuur en vormen daarmee een sterke combinatie in de beleving van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Aan de grenzen van het gebied is op de daar aanwezige kwaliteiten ingespeeld door een andere functionele invulling, zoals de Woonboulevard en de nieuwe opzet van het Greenery-complex.

Deelgebied Woonboulevard

Aan de zijde van de Ettensebaan is de Woonboulevard gevestigd. Het betreft een concentratie van winkels in de branche woninginrichting en in de branche wit- en bruingoed, met een totale omvang van ongeveer 80.000 m². Het bestaat uit een drietal te onderscheiden eenheden.

Allereerst werd in 1995 de meubelboulevard in gebruik genomen; een introvert gerichte verzameling van winkelruimten, in een gesloten bouwvolume van ongeveer 10 meter hoog, waarbij het parkeren door de bezoekers vooral intern was opgelost. Dit gebouw werd later met een tweede fase uitgebreid.

Door de komst van IKEA werd de naam gewijzigd in Woonboulevard. Het gebouw van IKEA heeft een unieke verschijningsvorm; het is een modern vormgegeven doosvormig volume, met de kenmerkende kleuren van IKEA. Het parkeren is onder het gebouw gesitueerd. De totale hoogte is ongeveer 20 meter, een oppervlakte van ongeveer 90 x 160 meter.

Tenslotte heeft aan de oostzijde van de oorspronkelijke Meubelboulevard een derde fase uitbreiding plaats gevonden. Hierbij is de oriëntatie extrovert; winkelfronten aan de buitenzijde en de parkeervoorzieningen daarvoor.

De gehele Woonboulevard is primair ontsloten vanaf de Ettensebaan. Daarnaast zijn ook vanaf de IABC 1000 nog twee toegangen.

In de directe nabijheid is een tuincentrum gevestigd. In het tuincentrum bevindt zich Dino, een dierenspeciaalzaak (onder andere in vijvervissen). Dit complex maakt geen onderdeel uit van de Woonboulevard.

Deelgebied IABC

Begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft Breda het IABC-concept (International Agro Business Centre) uitgewerkt. Dit themapark had vooral tot doel de functie van de veiling duurzaam te borgen. Rond de veiling werd in het concept daarom uitsluitend ruimte geboden aan bedrijvigheid die direct afhankelijk was van de veiling, dan wel daaraan ondersteunend was. Met name de snelwegontsluiting van het terrein is goed, een gegeven dat vooral voor de verladers van de veelal bederfelijke waar van de veiling van essentieel belang is.

Inmiddels is de veiling voor het grootste deel vertrokken wat ook effecten heeft op het deelgebied IABC. In 2005 is daarom voor het bedrijventerrein een procedure gevoerd om de nodeloos geworden bepaling "veilinggelieerd", zoals die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen, te verwijderen. Hierdoor is het terrein momenteel ook voor andere logistieke en groothandelsbedrijven geschikt geworden.

Vooraf groothandel en logistieke dienstverleners hebben zich op het terrein gevestigd. De bedrijfsruimten kennen allen een grote schaal (korrel). De kavels in dit gedeelte van het plangebied zijn over het algemeen een omvang tussen de 2 tot 5 hectare. De gebouwen en de buitenruimte stralen het gebruik door groothandelsbedrijven en logistieke dienstverleners, met de daarbij behorende vrachtautobewegingen, volledig uit.

Het IABC-terrein is grotendeels uitgegeven, maar de omstandigheden voor verdere

ontwikkeling en instandhouding zijn substantieel veranderd. De verandering komt voort uit de herontwikkeling op het terrein van de Greenery en de verbeterde ontsluiting door de komst van de west-tangent. Ook de waarde als zichtlocaties naar de A16 toe moet vernoemd worden. Van een hoofdzakelijk logistiek en veiling georiënteerd terrein dat alleen specifiek gebruik kende, zal de IABC zich de komende jaren ontwikkelen tot een regulier modern gemengd bedrijventerrein.

Deelgebied Greenery / voormalig veiling-terrein

Het noordelijk deel van het plangebied betreft het terrein van de Greenery. Voorheen was het terrein geheel in gebruik als veilingterrein. Op het terrein van de veiling staan voornamelijk grootschalige gebouwen; loodsen van zo'n 10 à 15 meter hoog en enkele duizenden vierkante meters groot. De inrichting van de open ruimte is volledig afgestemd op het gebruik door vrachtwagens. Opmerkelijk aan deze locatie is het afgesloten karakter. De openbare wegen voeren slechts buiten het terrein. Vanaf de zijde van de A16 en de spoorlijn, is het terrein wel zichtbaar maar niet toegankelijk.

Inmiddels is de veiling voor het grootste deel vertrokken en is er alleen sprake van een overslagstation. Met het vertrekken van de Greenery zijn er mogelijkheden gekomen voor herontwikkeling van het terrein tot een hoogwaardig bedrijventerrein. Hierbij zal worden ingespeeld op de kwaliteiten als zichtlocatie vanaf de snelweg die het gebied heeft. De verbreding van de A16, de gewijzigde lay-out van het knooppunt Princeville en de komst van de HSL, dragen bij aan de allure en uitstraling van het terrein. De komst van de west-tangent, die de bereikbaarheid van het gebied op stedelijk niveau aanmerkelijk verbetert, is een aanzienlijke plus voor het gebied. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en de doelstellingen van het bestemmingsplan hierin.

Door de verschuiving van de spoorlijn Breda - Roosendaal naar het noorden is een terrein beschikbaar gekomen dat toegevoegd wordt aan het bedrijventerrein. Dit deel sluit volledig aan op de opzet van Heilaar-noord waarbij de nieuwe hoofdontsluiting vanaf het Baanzicht verder doorgetrokken wordt naar het noorden. In de stedenbouwkundige hoofdopzet voor ontwikkeling van Heilaar-noord was deze uitbreiding van het gebied al voorzien.

Deelgebied Heilaar Noord

Dit deel van het plangebied is recentelijk aangelegd. Momenteel (2007) zijn de meeste kavels binnen het gebied tot ontwikkeling gebracht. Enkele kavels zijn nog beschikbaar. Dit deelgebied onderscheidt zich van het overige plangebied doordat het ruimte biedt aan bedrijven die kleiner van omvang zijn dan op het IABC-gedeelte. Bovendien is hier ook ruimte voor bedrijven welke niet in de logistiek opereren en daardoor een andere ruimtelijke uitstraling hebben.

Dit bedrijventerrein is bedoeld voor de vestiging van lichte industrie, handelsbedrijven en verzorgende bedrijven. Gezien de nabij gelegen woonwijk Westerpark is slechts een beperkte milieucategorie in dit gebied toelaatbaar (tot maximaal categorie 3). In het vigerende bestemmingsplan is hierbij een zonering aangebracht waarbij langs de Heilaarstraat en de zuidelijke zone aan het Baanzicht alleen bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Het gebied richt zich naar de Westerparklaan en Baanzicht. Hierdoor is het terrein eerder van stedelijke betekenis dan van een internationale betekenis. Het terrein oriënteert zich ook naar de sporenbundel aan de noordzijde. Aan de zijde van Baanzicht is, in verband met de milieuzonering voor de wijk Westerpark, tevens sprake van een bebouwing met een ander karakter. Hier zijn vooral bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijven met showrooms en andere kantoorachtige en consumentverzorgende bedrijven gevestigd.

Deelgebied Heilaarstraat

De Heilaarstraat is een oude route tussen Princenhage en Beek (het huidige Prinsenbeek). Het gebied had voorheen een functie als landbouwgebied voor tuinders en boeren. Met de ontwikkelingen van het bedrijventerrein IABC, Heilaar Noord en de woonontwikkeling ten oosten van de Heilaarstraat is de agrarische functie bijna geheel komen te vervallen. Momenteel betreft het een zeer diverse lintbebouwing waarbij op een aantal plaatsen nog kleinschalige bedrijvigheid voorkomt. De woningen zijn zowel (voormalige) bedrijfswoningen als recentelijk gerealiseerde woningen. Tevens is er een restaurant gevestigd.

4.4. Verkeer

Autoverkeer

De wegenstructuur in Breda is hiërarchisch. Er zijn de volgende typen wegen te onderscheiden:

1. Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen)
2. Stadsontsluitingswegen
3. Wijkontsluitingswegen
4. Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied)

De Ettensebaan ten zuiden van Heilaar en de Westerparklaan ten oosten van Heilaar vormen de belangrijkste toegangswegen en zijn stadsontsluitingswegen. Zij vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De wegen IABC, Baanzicht en de Heilaarstraat ten noorden van Baanzicht kunnen worden bestempeld als wijkontsluitingswegen. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer wat van en naar de bedrijventerreinen rijdt.

Hoewel de Leursebaan niet als wijkontsluitingsweg is gecategoriseerd, is het wel een weg die een verbinding vormt tussen het buitengebied en Heilaar.

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen en vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. Overigens zijn de bedrijventerreinen (nog) geen 30km-gebied, zoals de woonwijken. De aansluiting van de IABC op de Heilaarstraat ter hoogte van het Riezebospad is enkel toegankelijk voor langzaamverkeer, niet voor autoverkeer.

Openbaar vervoer

Met betrekking tot het openbaar vervoer is onderscheid gemaakt in verbindende lijnen en ontsluitende lijnen. Daarnaast is er hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). De 2 ontsluitende openbaar vervoerlijnen zijn de streeklijn 116 die via de Ettensebaan, IABC en de Heilaarstraat naar Prinsenbeek en verder naar Etten-Leur rijdt, en de streeklijn 119 die via Prinsenbeek naar Zevenbergen rijdt. In 2006 zal de HOV van Breda naar Etten-Leur gaan rijden. Deze zal halteren aan de Ettensebaan, onder andere ter hoogte van de Woonboulevard.

Fiets

Dwars door Heilaar voert de voorbeeld-fietsroute naar Etten-Leur. Dit is een hoofd-fietsroute die vanuit Westerpark een oversteek maakt naar Heilaarpark en verder via het Koldenhofpad naar de Leursebaan loopt. Daarnaast vormen de Ettensebaan, Westerparklaan en de Heilaarstraat belangrijke verbindende fietsroutes in en rond Heilaar.

5. Milieu-hygienische aspecten

5.1. Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige situatie, maar ook naar toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied en zijn omgeving.

De deelgebieden IABC, Greenery / voormalig veiling-terrein en Heilaar noord krijgen in zijn geheel een bedrijfsbestemming. Voorkomen moet worden dat het bedrijventerrein en hieraan gerelateerde verkeer overlast oplevert voor de omliggende woongebieden. Daarnaast dient het bedrijventerrein een aantrekkelijke werkomgeving te zijn. Bijvoorbeeld groene structuren kunnen hieraan een bijdrage leveren.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2. Bodem

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen goed is. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is het gebied opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

Wel zijn plaatselijk verschillende verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn over het algemeen terug te voeren op (bedrijfs)activiteiten die hier hebben plaatsgevonden. Een groot deel van deze verontreinigingen is inmiddels gesaneerd.

De noordwestelijke hoek van het gebied ligt op een deel van de voormalige stortplaats Westrik. Ten oosten van de stortplaats is in het diepere grondwater een vuilpluim aanwezig. Deze vuilpluim vormt op zich geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Wel dient voorkomen te worden dat dit water wordt opgepompt. Bij nieuwe ontwikkelingen op deze stortplaats dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze stortplaats.

Voor zover bekend zijn geen verontreinigingen aanwezig die de nieuwe ontwikkelingen belemmeren.

Het valt echter niet uit te sluiten dat binnen het gebied nog onbekende verontreinigingen aanwezig zijn. Voordat nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden dient daarom een bodemonderzoek plaats te vinden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken kan bekeken worden of een bodemsanering noodzakelijk is.

In verband met de problemen en extra kosten die samenhangen met de afzet van overtollige grond wordt geadviseerd om voor zover mogelijk te werken met een gesloten grondbalans.

5.3. Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder en de uitvoeringsbesluiten daarvan en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Bij de vestiging van nieuwe bedrijven dient wel rekening gehouden te worden met eventuele geluidsoverlast ten gevolge van deze bedrijven op de bestaande woningen zowel binnen als buiten het plangebied. Dit aspect wordt samen met andere hinderaspecten meegenomen onder het kopje bedrijven.

5.4. Geur/Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Op 05 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) in werking getreden. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof met een diameter van 10 micrometer (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. Bij het maken van ruimtelijke ordenings- en verkeers-/vervoersplannen moet de invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. De resultaten van het onderzoek worden getoetst aan de normen.

Ten behoeve van diverse ontwikkelingen in Breda-west, met name De Wig en de ontwikkelingen in Heilaar, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geplande ontwikkelingen binnen de geldende normen kunnen worden gerealiseerd.

5.5. Externe veiligheid en calamiteiten

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

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

1. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, staatscourant 4/8/2004 nr 147
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen, staatsblad oktober 2004 nr. 250 (BEVI)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, richtwaarden en

oriënterende waarde. In nieuwe situatie moet aan de grenswaarden worden voldaan. Van de richtwaarden gemotiveerd worden afgeweken.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour).

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de PR-contour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval;
2. het effect van het ongeval;
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Voor inrichtingen is het invloedsgebied gedefinieerd als de afstand waarop de kans dat een persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1% (de 1% letaliteitsgrens). Voor transportverbindingen geldt een vaste afstand van 200 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen plaats vinden dient de invloed van deze ontwikkeling op het groepsrisico te worden bepaald. Tevens dient gekeken te worden naar maatregelen om de gevolgen van een ongeval te beperken, bijvoorbeeld beschermende maatregelen, vluchtmogelijkheden. De brandweer dient bij dergelijke ontwikkelingen in de gelegenheid gesteld te worden hierover advies uit te brengen.

Naast de motivatie waarom de ontwikkeling toch op die plaats moet doorgaan, moet ook blijken dat afdoende maatregelen genomen zijn om de risico's te beperken dan wel de gevolgen van een ongeval zo veel als mogelijk te beperken.

Op bouwplanniveau en bij het afgeven van de gebruiksvergunning van de brandweer kunnen hierover nadere eisen worden opgenomen.

Transportverbindingen A16 en spoorlijn Roosendaal - Breda

Langs het gebied lopen een tweetal transportverbindingen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt, de A16 en de spoorlijn Roosendaal- Breda. Omdat binnen 200 meter van deze transportverbindingen nieuwe ontwikkelingen plaats dient de invloed van deze plannen op de externe veiligheid in beeld gebracht te worden.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn een aantal bedrijven locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

Op de locatie IABC 5301-5313 zijn twee ammoniakkoelinstallaties aanwezig (totaal ongeveer 6 ton NH₃). Deze koelinstallaties vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen maar hebben geen relevante wettelijke contouren. De leidingen en de installaties bevinden zich binnen het gebouw.

Op de locatie IABC 5325 bevinden zich ook 2 propaantanks, een van 4242 liter en een van 1490 liter. Deze tanks vallen niet onder het BEVI. In het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer zijn echter wel veiligheidsafstanden voor propaantanks opgenomen die in acht genomen moeten worden. De afstand tussen het vulpunt van de tank / opstelplaats van de tankwag en de gebouwen dient minimaal 20 meter te zijn. Bij categorie-I-gebouwen dient de afstand minimaal 40 meter te zijn bij de 4242-liter tank en 25 meter bij de 1490-liter tank. De afstand tussen de tank en de tankwag dient minimaal 5 meter te zijn. Op de plankaart zijn cirkels rond het vulpunt weergegeven rekening houdend met de mogelijke plaatsing van de tankwag. Indien er nieuwe ontwikkelingen binnen deze cirkels plaats vinden zal de situatie preciezer moeten worden bekeken.

Op de locatie IABC 5101 is een groothandel in landbouwmachines gevestigd. Dit bedrijf heeft onder andere kunstmest en bestrijdingsmiddelen in opslag. Standaard berekeningen gerelateerd aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Regeling Externe Veiligheid (REVI) geven aan dat de de PR-contour van 10-6 per jaar op 165 meter van het bedrijf ligt. Het invloedsgebied ligt op 530 meter. Deze contouren zijn op de plankaart weergegeven.

Gasleiding

Door het noordelijke deel van het plangebied lopen twee hoofdaardgasleidingen, een 12 inch en een 16 inch leiding. Deze leidingen lopen grotendeels langs het voormalige spoortrace. De 16 inch leiding wijkt hier voor een deel van het tracé vanaf. De leidingen zijn getoetst aan de circulaire van VROM betreffende "zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984.

De toetsingsafstanden voor deze leidingen zijn 30 meter voor de 12-inch leiding en 40 meter voor de 16 inch leiding. Buiten de toetsingsafstand wordt de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar geacht. Op basis van planologische, technische en economische overwegingen kunnen op kortere afstanden ontwikkelingen plaats vinden. De minimale afstanden die hierbij moeten worden aangehouden zijn voor categorie-II gebouwen 4 meter en voor categorie I gebouwen 14 meter bij de 12 inch leiding en 20 meter bij de 16 inch leiding.

Op de plankaart zijn de leidingen en de toetsingsafstand aangegeven.

Onderzoek

Om de risico's ten gevolge van het vervoer op de A16 en de spoorlijn Breda-Roosendaal, de gasleidingen en de opslag bij de groothandel in landbouwmachines in beeld te brengen wordt momenteel door TNO een onderzoek verricht.

5.6. Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Bethlehemloop. De waterlopen die door het gebied lopen monden noordoostelijk van het gebied uit in de Bethlehemloop. De

Bethlehemloop voert het water af naar de Mark. De Bethlehemloop is momenteel al hydrologisch zwaar belast. De afvoer vanaf het plangebied dient derhalve beperkt te blijven tot het huidige niveau; nieuwe ontwikkelingen mogen geen hogere afvoeren ten gevolge te hebben.

De waterlopen die door het gebied lopen zijn opgenomen in de ecologische structuur van Breda als natte groenstructuur.

Het gebied ten zuiden van de Leursebaan heeft een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Het terrein ten noorden hiervan is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn dat de negatieve invloed van de nieuwe plannen op het watersysteem wordt voorkomen dan wel gecompenseerd en waar mogelijk negatieve effecten van vroegere maatregelen worden tegengegaan.

Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Daarnaast dient voorkomen worden dat het regenwater versneld wordt afgevoerd door de toename van het verharde oppervlak. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de gebouwen) waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. De reeds aanwezige bebouwing dient waar mogelijk eveneens te worden afgekoppeld.

De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van de wegen op een bedrijventerrein is conform de afkoppelboom in het huidige spoorboekje en het toekomstig hemelwaterbeleid onvoldoende om direct op oppervlaktewater te lozen. Het waterschap schrijft daarom voor dat alle nieuwe bedrijventerreinen een aangepast rioolstelsel dienen te krijgen. Het rioleringsstelsel kan bestaan uit een verbeterd gescheiden stelsel of een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater gezuiverd wordt.

Om te voorkomen dat het grondwater of het oppervlaktewater verontreinigd worden door afstromend regenwater dient gebruik gemaakt te worden van niet-uitlogende bouwstoffen.

Ten behoeve van het onderhoud van de leggerwaterlopen dienen stroken van 4 meter langs deze waterlopen vrijgehouden te worden. Tot een bovenbreedte van 7 meter kan dit eenzijdig, bij meer dan 7 meter bovenbreedte dient aan beide zijden een strook van 4 meter gereserveerd te worden.

De ecologische functie van de waterlopen dient behouden te blijven en indien mogelijk te worden versterkt.

Toekomstige situatie

Het plangebied krijgt grotendeels een bestemming ten behoeve bedrijfsfuncties. Dit komt grotendeels overeen met de huidige functie van het terrein. De invloed hiervan op het watersysteem is derhalve nihil. Er vinden echter drie ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op het watersysteem:

1. Ten noorden van de voormalige spoorlijn en ten westen van het Greenery-terrein wordt het bedrijventerrein uitgebreid;
 2. Het Greenery-terrein wordt gedeeltelijk herontwikkeld;
 3. Op de locatie ten noorden van de meubelboulevard wordt de meubelboulevard uitgebreid.
- Ten gevolge van deze ontwikkelingen zal het verharde oppervlakte toenemen. De uitbreiding van de meubelboulevard wordt deels gerealiseerd op de bestaande waterloop. Deze waterloop heeft tevens een bergingsfunctie.

Om de invloed van de toename van de verharding op het watersysteem te voorkomen worden

ter compensatie retentievoorzieningen aangelegd. De toename van het verhard oppervlakte op het noordelijke plandeel wordt geschat op circa 90.000 m². Uitgaande van een retentievoorziening van 400 m³ per ha betekent dit dat de retentievoorziening een capaciteit moet hebben van 3600 m³. De benodigde ruimte hiervoor wordt geschat op 7200 tot 9000 m².

Ten behoeve van de uitbreiding van de meubelboulevard wordt er extra retentie aangelegd om de toename van het verhard oppervlakte te compenseren. Tevens wordt de afname van de bestaande retentie elders gecompenseerd. Omdat de gedempte waterpartij ook een functie heeft om water af te voeren uit het zuidelijke plandeel zal een nieuwe sloot worden gegraven die deze functie overneemt. Deze nieuwe sloot zal ook de aantasting van de ecologische functie compenseren.

Watertoets

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

5.7. Ecologie

In 2001 heeft de gemeente Breda het deelplan Ecologische Groenstructuur vastgelegd. Het doel van dit deelplan is een duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische structuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Hierbij dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

Binnen het plangebied zijn geen grote groenstructuren aanwezig. Wel hebben de waterlopen, de stroken langs de Leursebaan en de Baanzicht en de strook langs de infrabundel HSL/A16 en de noord-zuid lopende waterloop hebben een functie als ecologische verbindingszone. Het doel van deze zones is de verschillende grotere groenstructuren met elkaar te verbinden zodat er uitwisseling van planten en dieren tussen deze gebieden kan plaats vinden. Met name de Vinkeburgse loop en de Neerloop die uitmonden in Bethlehemloop zijn in dit kader van belang als natte verbindingszone tussen het Liesbos en het Mark.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de functie van deze ecologische structuren te behouden en indien mogelijk te versterken. Om de ecologische functie van de waterlopen te versterken dienen de waterlopen ingericht te worden met natuurvriendelijke oevers. Daarnaast dienen eventuele barrières (zoals wegen) passeerbaar gemaakt te worden voor dieren (bv met ecoduikers).

Ter plaatse van de uitbreiding van de meubelboulevard wordt mogelijk de waterloop gedempt. Door de aanleg van een nieuwe waterloop wordt de verbinding die hier wordt onderbroken hersteld. Verder worden de verbindingen in het plangebied niet aangetast.

5.8. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de invloed van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen is een quick-scan uitgevoerd. Uit deze quick-scan

blijkt dat ter plaatse van de ontwikkelingslocaties geen beschermde soorten worden verwacht. Alleen de knotwilgen in het noordelijke plandeel bieden mogelijk nestgelegenheid voor vogels. Indien de knotwilgen gehandhaafd blijven is er derhalve geen ontheffing noodzakelijk.

5.9. Bedrijven

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

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

Categorie 1: grootste afstanden 0 en 10 meter

Categorie 2: grootste afstand 30 meter

Categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter

Categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter

Categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer.

Binnen het bedrijvengebied worden bedrijven toegestaan van maximaal categorie 3. Dit betekent dat het invloedsgebied van de bedrijven maximaal 100 meter is. De woningen die op kortere afstand van het bedrijventerrein aanwezig zijn, dienen echter beschermd te worden. Dit betekent dat aan de randen van het industriegebied alleen bedrijven mogen worden gevestigd waarvan het invloedsgebied is afgestemd op de dichtstbijzijnde woning.

6. Visie en doelstellingen van het bestemmingsplan

Het plangebied is vooral te kenschetsen als een bedrijventerrein. Ook in de beleidsnota's van de hogere overheden wordt het belang en de kwaliteit van deze functie erkend. Uit deze nota's blijkt voorts dat het belangrijk is om het terrein up-to-date te houden voor het bedrijfsleven. Er is daarom geen aanleiding om in deze opzet fundamentele wijzigingen aan te brengen. Het bestemmingsplan richt zich op het behouden van het bedrijventerrein en het versterken van de functie. Hiertoe worden op basis van actuele voorschriften mogelijkheden geboden die gericht zijn op een continuering van de functie. Specifiek voor het deelgebied van de Greenery / voormalig veilingterrein wordt nieuwe ontwikkelingsruimte geboden. Zo wordt voor het bedrijventerrein gestreefd naar de ontwikkeling van een regulier "Modern gemengd"-terrein.

Binnen het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Het zijn gebieden die in verschillende tijdspannes tot ontwikkeling zijn gebracht, met elk hun eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek. Ze worden veelal van elkaar gescheiden door cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. deelgebied Woonboulevard;
2. deelgebied IABC;
3. deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein;
4. deelgebied Heilaar Noord;
5. deelgebied Heilaarstraat.

Het beleid is per deelgebied afgestemd op de specifieke mogelijkheden die er zijn. Deels betreft het een conserverend karakter en is het bestemmingsplan gebaseerd op het behouden van de bestaande mogelijkheden die vigerende bestemmingsplannen bieden. Deels is het gericht op ontwikkeling die het mogelijk maakt om nieuwe economische impulsen binnen het gebied te kunnen realiseren. Per deelgebied worden de doelstellingen van het bestemmingsplan toegelicht in onderstaande paragrafen.

Naast de visie en doelstellingen die per deelgebied worden aan te geven, kunnen de volgende algemene doelstellingen worden genoemd:

1. het enerzijds continueren van het huidige gebruik van de bedrijfsterreinen en de woonboulevard en het anderzijds mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen binnen die bestaande functies;
2. het behoud en versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied;
3. het behoud van de ecologische structuren en de waterlopen die onderdeel vormen van de natte groenstructuur van Breda;
4. het laten plaatsvinden van de verkeersafwikkeling via IABC 1000 naar de Ettensebaan / A16 en via het Baanzicht naar de Westerparktunnel / A27;
5. het specifiek beschermen van de archeologische vindplaats Vinkenburg aan de noordzijde van het plangebied waarbij op het tracé van de huidige HSL diverse sporen van nederzettingen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen zijn aangetoond.

6.1. Deelgebied Woonboulevard

Het zuidelijk deel van het plangebied betreft de Woonboulevard. De Woonboulevard is in verschillende fasen tot ontwikkeling gebracht tot de huidige omvang. De Detailhandelsnota van de gemeente Breda wijst de huidige Woonboulevard aan als de locatie voor perifere detailhandel, waar de in de Detailhandelsnota genoemde branches voor perifere detailhandel zijn toegestaan. Met zijn 80.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte is de Woonboulevard het tweede grootste detailhandelscentrum van Breda. Het bestemmingsplan is gericht op het behouden en versterken van de functie. Hiertoe is de bestaande situatie bestemd. De bestemming richt zich specifiek op het assortiment voor de woonboulevard betreffende winkels in de branche woninginrichting en/of in de branche wit- en bruingoed.

Specifiek is het tuincentrum aan de oostzijde bestemd. Het betreft een tuin- en vijvercentrum met dierenbenodigheden waarvoor de vigerende mogelijkheden zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Uitbreiding Woonboulevard, Fase V

Gezien de dynamiek in de detailhandelsstructuur in algemene zin en in de Woonboulevard van Breda meer specifiek, bestaat de wens tot uitbreiding van de Woonboulevard. Deze uitbreiding, Fase V, wordt voorzien ten noorden van de Kruisvoort. Om dit mogelijk te maken is in het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft de mogelijkheid tot wijziging naar detailhandel als uitbreiding van de Woonboulevard. Het project omvat maximaal 10.000 m² b.v.o. verdeeld over twee verdiepingen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het zal hierbij kunnen gaan om 4 units, per stuk ca. 1.500 m² w.v.o., met mogelijk een horecagelegenheid.

In de woonbranche ontstaan distributieve mogelijkheden door de bevolkingsgroei en versterking van het aanbod. De woonboulevard heeft al een ruim en gevarieerd aanbod, maar er zijn weer nieuwe formules op de markt die eigenlijk niet op een woonboulevard van de allure van Breda mogen ontbreken. Compleetheid is een van de basisvoorwaarden voor het goed functioneren van een woonboulevard.

Door de beoogde uitbreiding kan de Bredase woonboulevard bij de tijd blijven en de verwachte toename van de concurrentie vanuit omringende woonboulevards het hoofd bieden. De uitbreiding geeft nieuwe formules de kans zich te vestigen, waardoor de keus van de consument groter wordt en de aantrekkelijkheid van de woonboulevard als geheel.

Gezien de uitbreidingsruimte en het feit dat de woonboulevard hét concentratiegebied binnen Breda is voor woonaanbod, zijn er geen negatieve gevolgen voor de aanbodstructuur in de branche als geheel aan te wijzen. Ook het feit dat er nog altijd een ruim aanbod aan wooninrichtingswinkels in het centrum aanwezig is, bevestigt dit.

Uit distributie-planologisch onderzoek (17 april 2007, BRO) komt naar voren dat er in meerdere branches nog wel enige uitbreidingsruimte aan te geven is voor vestiging in deze Fase V, maar dat de woonbranche de meeste marktmogelijkheden biedt. Een invulling van Fase V met winkels in de branche woninginrichting en/of wit- en bruingoed past ook het beste bij het kernthema van de Woonboulevard. Nieuwe, expansieve woonformules kunnen zo de Woonboulevard verder versterken, waardoor men tot de top van de Nederlandse woonthemapactra blijft behoren. Tevens wordt hiermee een versnippering van het woonaanbod over Breda voorkomen.

In zijn algemeenheid geldt dat een verdere versterking van het aanbod in Breda vooral de versterkingsmogelijkheden van het betreffende aanbod in de omringende plaatsen beperkt. Gezien echter de beperkte omvang van Fase V en omdat de effecten zich verspreiden over veel kernen en aanbodconcentraties, geeft het distributie-planologisch onderzoek aan dat er geen structurele effecten te verwachten zijn op de regionale aanbodstructuur.

Vanuit ruimtelijk oogpunt betekent de ontwikkeling van Fase V een fysieke afronding van de woonboulevard. Tevens kan door het grote aantal parkeerplaatsen dat hier wordt toegevoegd de parkeerdruk beter over het gebied van de Woonboulevard verspreid worden. Door de locatie en de beoogde omvang van de parkeercapaciteit kan het nieuwe project naast de Ikea en het Mediamarkt-gedeelte een bronpunt binnen de woonboulevard gaan vormen. Een bronpunt is het punt waar de consument het bezoek begint en eindigt. Van hieruit loopt men heel gemakkelijk het kerngebied van de woonboulevard in.

De wijzigingsbevoegdheid valt nu binnen de zonering in het kader van de externe veiligheid rond het bedrijf Koninklijke Brinkman aan de IABC. In de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat realisatie van de uitbreiding alleen mogelijk is wanneer wordt voldaan aan de bepaling van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Voor realisatie van de uitbreiding zal de aanwezige watergang verlegd worden, waarbij een

deel van deze watergang buiten het plangebied komt te liggen. In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat realisatie pas mogelijk is wanneer de waterhuishouding op een zodanig wijze is geregeld, dat het waterschap Brabantse Delta hiermee akkoord is.

6.2. Deelgebied IABC

Naar een modern gemengd bedrijventerrein

Van een hoofdzakelijk logistiek en veiling georiënteerd terrein dat alleen specifiek gebruik kende, is en zal het deelgebied IABC zich de aankomende jaren ontwikkelen tot een regulier modern gemengd bedrijventerrein. Een terrein dat meer 'in de stad' staat. Hierdoor zullen andere doelgroepen interesse krijgen voor het gebied en kwaliteiten die voorheen van weinig waarde leken meer prominent worden (bereikbaarheid, zichtbaarheid, representativiteit). Vanuit dit uitgangspunt is het belangrijk helderheid te verschaffen over het doel van het terrein. Duidelijke profilering is belangrijk voor de duurzaamheid van het plangebied als bedrijventerrein. Het terrein dient daarom te worden aangemerkt als een regulier "Modern Gemengd"-bedrijventerrein.

Een ongebreidelde transformatie bedreigt dit. Het toestaan van consument- en meer maatschappelijk gerichte activiteiten zal het kwetsbare profiel van binnenuit uithollen en leiden tot een zeer onoverzichtelijk profiel. Alleen wanneer vastgehouden wordt aan een regulier modern gemengd profiel kan voorkomen worden dat wederzijdse hinder tussen gebruiksvormen ontstaat, resulterend in inefficiënt en niet duurzaam ruimtegebruik. Binnen dit profiel kunnen ook de reeds gevestigde bedrijven blijven functioneren en ontstaan geen ongewenste verdringingseffecten.

Zonering milieucategorieën

Door de Provincie is in juli 2004 een beleidslijn opgesteld waarin wordt ingegaan op de toe te laten milieucategorieën op bedrijventerreinen. Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. Concreet betekent dit dat de milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden.

Alhoewel dit beleidsstandpunt in essentie door de gemeente Breda onderschreven wordt, kunnen er in deze specifieke situatie toch kanttekeningen bij geplaatst worden. Hierbij moet vooral gewezen worden op het gedifferentieerde karakter van het plangebied waarbij de volgende aspecten een rol spelen:

- I. de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen;
- II. het huidige gebruik van de percelen en bebouwing binnen het plangebied;
- III. de eventuele hinder naar omliggende gebieden.

Gezien de bestaande mogelijkheden op het terrein en het huidige gebruik kan niet volledig aangesloten worden op de beleidslijn van de provincie om bedrijven met milieucategorieën 1 en 2 uit te sluiten in het plangebied. Het beleid van de gemeente richt zich niet op een actieve herstructurering voor op het uitsluiten van de lichte milieucategorieën (1 en 2). Wel worden beperkingen opgelegd ten aanzien van de nieuw vestiging van bedrijven in milieucategorie 1.

Het voormalige IABC-terrein heeft het thema "Moderne Gemengd". Op dit deel van te plangebied zijn veel bedrijven aanwezig die gericht zijn op distributie. Het zijn vooral bedrijven waar producten worden "herpakt". Het nieuwe distributiecentrum van Schuitema is hier een treffend voorbeeld van. Dit bedrijfstype kent over het algemeen geen hoge milieucategorie (2 en 3). Het betreft echter bedrijven met een grote hoeveelheid verkeersbewegingen met zware vrachtauto's en de omstandigheid dat ook 's nachts gewerkt wordt. Dit maakt dat situering in een woongebied niet aan de orde is. Tevens maakt de omvang van de bedrijven en de ruimtelijke uitstraling van bebouwing en inrichting van de buitenruimte een goede ruimtelijke

inpassing in een woongebied niet mogelijk. De schaal van deze bedrijvigheid maakt een situering op een bedrijfsterrein noodzakelijk.

Aanvullend hierop kan aangegeven worden dat binnen de Bredase context een "sluiting" van de bedrijfsterreinen voor bedrijven uit de milieucategorie 2 een ernstige inbreuk zou betekenen op de mogelijkheid om nieuwe bedrijven te vestigen. De laatste jaren bestaat de vraag in Breda immers vooral uit bedrijven uit de lagere milieucategorieën. Dit sluit aan op het Bredase economische profiel, dat zich vooral richt op euregionale bedrijven en dienstverlening. Met name bedrijven die hier een hoofdkantoor willen vestigen. Het gaat daarbij niet alleen om kantoormatige activiteit, maar vaak ook om een deel assemblage, reparatie, distributie, showroom of een andere functie die een grootschalige bedrijfsruimte nodig heeft. Juist deze categorie valt tussen wal en schip; teveel loods om een plaatsing op een kantorenlocatie te kunnen rechtvaardigen en teveel kantoor om op een bedrijventerrein te kunnen komen. Het plangebied wordt door de ligging aan de infrastructuurbundel HSL/A-16 binnen Breda gezien als een locatie die zeer geschikt is voor bedrijven die behoren tot deze categorie.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat het uitsluiten van de milieucategorie 2 leidt tot planschade voor de zittende bedrijven die de waarde van hun opstallen en percelen door deze inperking zien dalen.

Facilitypoint

Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor bedrijven in de genoemde categorieën, maakt het bestemmingsplan ook de ontwikkeling van een facilitypoint mogelijk. Het betreft een voorzieningencentrum, dat algemeen ondersteunende diensten aan de bedrijven kan bieden. Het betreft diensten die niet door de individuele bedrijven afzonderlijk opgebracht kunnen worden, zoals kinderopvang, beveiligingsdiensten of de huisvesting van bijvoorbeeld de bedrijvenvereniging. Gezien de omvang van het bedrijventerrein Heilaar is het plangebied zeer geschikt voor de ontwikkeling van een facilitypoint.

Bedrijfswoningen

In het deelgebied IABC zijn momenteel geen bedrijfswoningen aanwezig. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het oprichten van bedrijfswoningen ook niet opgenomen om conflicten met deze hindergevoelige functie in de toekomst te voorkomen. Dit sluit volledig aan op de provinciale beleidslijn ten aanzien van het weren van bedrijfswoningen op dit soort bedrijventerreinen.

6.3. Deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein

Herontwikkeling tot een hoogwaardig bedrijventerrein

Het noordelijk deel van het plangebied betreft het terrein van de Greenery. Voorheen was het terrein geheel in gebruik als veilingterrein. Inmiddels is de veiling voor het grootste deel vertrokken en is er alleen sprake van een overslagstation. Met het vertrekken van de Greenery binnen dit deelgebied zijn er mogelijkheden gekomen voor herontwikkeling van het terrein tot een hoogwaardig bedrijventerrein. Hierbij zal worden ingespeeld op de kwaliteiten als zichtlocatie vanaf de snelweg A16. De verbreding van de A16, de gewijzigde lay-out van het snelweg knooppunt Princeville en de komst van de HSL, dragen bij aan de allure en uitstraling van het terrein. De komst van de west-tangent, die de bereikbaarheid van het gebied op stedelijk niveau aanmerkelijk verbeterd, is eveneens een aanzienlijke plus voor het gebied.

Voor herontwikkeling van het terrein heeft de gemeente Breda een intentie-overeenkomst opgesteld met de Greenery en IABC B.V. De intentie-overeenkomst vormt de basis om in samenspraak en in samenwerking de haalbaarheid van een herontwikkeling / herbestemming van het terrein tot een hoogwaardig bedrijventerrein met (onder voorwaarden) ook kantoren langs de infrastructuurbundel HSL/A-16 te onderzoeken. Aspecten die hierbij een rol spelen

zijn: intensief ruimtegebruik, parkmanagement, waterhuishouding, zichtlocatie langs A16 en spoor, afstemming op ontwikkelingen elders op Bredase bedrijven- en kantorenmarkt, fasering in het ontwikkelingsproces en de inpassing (o.a. milieutechnisch) van de resterende veilingactiviteit. Het gebied zal in drie fasen worden herontwikkeld, afhankelijk van beschikbaarheid en huurovereenkomsten. De einddatum voor realisatie van de voorgestane herontwikkeling wordt woorsnog voorzien in 2019.

De potenties van het gebied geven een zonering aan van het gebied in drie zones:

1. direct langs de infrabundel (HSL/A16): daar waar Breda zich presenteert aan de passanten;
2. een zone achter de eerste, waar in het noorden en zuiden raakvlakken zijn met respectievelijk de shuttleboog en de Leursebaan;
3. de oostkant langs de Heilaarstraat.

In iedere zone wordt een passende invulling gegeven die recht doet aan de situering, de vraag uit de markt en de vraag naar een hernieuwde kwaliteit.

Onderdeel van de aanleg van de HSL is de constructie van de zogenoemde shuttle-boog naar Antwerpen. Deze boog voert juist ten noorden van de Greenery. Als gevolg hiervan is ook de spoorlijn naar Etten-Leur naar het noorden toe verlegd. De oude spoorlijn is vervolgens opgeruimd. Hierdoor is het mogelijk een deel van het voormalig agrarische gebied ten noorden van de Greenery aan het Greenery-terrein toe te voegen

Bij de herontwikkeling worden bestaande ecologische zones en hoofdwatgangen gerespecteerd. Het betreft de zones langs de zuid-, noord- en oostzijde van het plangebied. Groen en water zullen met name een rol spelen in de randen van het gebied. Langs de Heilaarstraat en de Leursebaan zal een qua diepte wisselende groenstrook een rand vormen langs het bedrijventerrein. Het water sluit aan op en is een voortzetting van de bestaande hoofdwatgangen en is ingezet als een structurerend element voor de zone langs de Leursebaan en de shuttleboog.

Zone 1. Westzijde

De zone aan de westzijde direct langs de infrastructuurbundel (HSL/A-16) is geschikt voor de ontwikkeling als een hoogwaardig bedrijventerrein waarbij de bedrijfsfunctie gecombineerd wordt met een kantoorfunctie. Nadrukkelijk is hierbij gesteld dat kantoor en bedrijfsfunctie deel uitmaken van een en hetzelfde bedrijf. Het betreft een type gebouw dat elders in Breda of omgeving niet te realiseren is en het sluit aan op ontwikkelingen in de markt. Te denken valt aan het wegtrekken van productiebedrijven naar lage lonen landen, waardoor hier behoefte is aan een hoofdkantoor, gekoppeld aan een servicecentrum en onderdelenmagazijn. Breda is vanwege de situering tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit en vanwege de goede infrastructuur, voor dit bedrijfstype een gezocht vestigingsmilieu. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat voor deze bedrijven binnen Breda nauwelijks terreinen beschikbaar zijn.

Het totaal bruto vloeroppervlak moet voor minimaal 50% en maximaal 70% uit kantoren bestaan, tot een maximum bruto vloeroppervlak kantoren van totaal 22.500 m². Het resultaat van deze typologiekeuze is dat door stapeling van functies een intensiever grondgebruik dan nu het geval is, wordt gerealiseerd. Voor het deelgebied wordt een FSI-eis gesteld van minimaal 1,0. De minimale omvang van een bouwperceel geldt voor de zone direct grenzend aan de infrabundel 2.500 m², voor de zone daarachter minimaal 5.000 m². De bouwhoogte voor het kantoorgedeelte betreft minimaal 16 meter en maximaal 35 meter. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van representatie naar de infrabundel.

Aansluitend op het IABC-terrein en het bedrijventerrein Heilaar-noord wordt gekozen voor een zonering waarbij bedrijven in milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Milieucategorie 4 is mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat door te treffen maatregelen het bedrijf past in de milieucategorieën 2 en 3. Dit sluit niet aan op de beleidslijn die door de provincie is opgesteld ten aanzien van bedrijventerreinen. Een nadere motivering van deze zonering en

keuze voor milieucategorieën is al gegeven in de vorige paragraaf met betrekking tot het deelgebied IABC. Met name deze zichtzone aan de infrabundel HSL/A-16 is geschikt voor de ontwikkeling van bedrijven die een combinatie hebben van bedrijfsruimte gecombineerd met een kantoorfunctie met een euroregionale betekenis.

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een voormalige stortplaats. Gezien de aanwezig vervuiling is het gebied niet geschikt voor de ontwikkeling van bebouwing. Het terrein is wel geschikt voor parkeren gecombineerd met groen (geen diepwortelende beplanting). In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat de aanwezige bodemverontreiniging wordt blootgelegd dan wel zich kan verspreiden.

Zone 2. Middendeel

Het middendeel is vooral voor grotere bedrijven en vormt een voortzetting van het IABC-terrein. Grotere bedrijven, minimale omvang bouwperceel 7.500 m² en met een beperkte kantoorfunctie (maximaal 30%), kunnen hier een plek vinden. Daarmee vormt het een aanvulling op het naastliggende bedrijventerrein Heilaar-noord, wat juist met name voor kleinschalige bedrijven is bestemd. Voor het deelgebied wordt een FSI-eis gesteld van minimaal 0,5 om te komen tot een betere benutting van de beschikbare m². De percelen aan de noordzijde, gelegen bij de HSL-shuttleverbinding, zullen zich nadrukkelijker profileren (zichtzijde) naar de infrabundel. Voor deze zone geldt een minimale omvang voor het bouwperceel van 3.000 m². Voor het hele gebied is een vrijstelling opgenomen om kleinere percelen (tot minimaal 2.000 m²) toe te staan die ontstaan door verknipping.

Aansluitend op het IABC-terrein en het bedrijventerrein Heilaar-noord wordt gekozen voor een zonering waarbij bedrijven in milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Milieucategorie 4 is mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat door te treffen maatregelen het bedrijf past in de milieucategorieën 2 en 3. Een nadere motivering van deze zonering en keuze voor milieucategorieën is aangegeven in de voorgaande paragraaf met betrekking tot het deelgebied IABC.

Zone 3. Oostzijde

In het gebied aan de oostzijde wordt aansluiting gezocht op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de Heilaarstraat. Het betreft de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsbebouwing en een groenstrook. De kavels worden ontsloten via de nu bestaande, deels nog in gebruik zijnde in- en uitritten. Het patroon van bebouwing, afwisselend groen, woningen en kleine bedrijven (werkeenheden), is een voortzetting van het reeds aanwezige lint en versterkt dit. De bestaande bedrijfswoningen aan de Heilaarstraat blijven hierbij gehandhaafd.

Aansluitend op de bestaande karakteristiek van de Heilaarstraat en ook op de zonering van het bedrijventerrein Heilaar Noord worden hier bedrijven voorgestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Gezien de situering wordt ruimtelijk en functioneel niet als wenselijk gezien in deze zone bedrijven te ontwikkelen in een zwaardere milieucategorie.

Ontsluiting

Vanuit verkeer wordt verwacht dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor de afwikkeling van het verkeer op het herontwikkelde terrein. Ontsluiting van het gebied wordt voorzien via de Leursebaan en IABC 1000 met een verdere afwikkeling van het autoverkeer via de westtangent naar de A16.

Ontsluitingsmogelijkheden voor het gebied zijn er op een aantal plaatsen. Het betreft de bestaande ontsluiting aan de zuidzijde op de IABC. Daarnaast kunnen er twee nieuwe aansluitingen gerealiseerd worden aan de zuidzijde op de Leursebaan. De wegen worden onderling gekoppeld en hebben een rondwegstructuur, waardoor een goede verkeersafwikkeling gegarandeerd wordt. Het bedrijventerrein krijgt geen koppeling met de

Heilaarstraat. Alleen in het noorden is er over het oude spoortracé een calamiteiten in- en uitrit mogelijk.

Op het terrein is het belangrijk dat de wegen voldoende breed worden gemaakt. Een voetpad langs de wegen dient hierbij opgenomen te worden. De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige bedrijventerrein. Met name langs de westzijde waar sprake is van de zichtzone dient sprake te zijn van een boulevardachtig profiel met een kwalitatief hoogwaardig profiel.

6.4. Deelgebied Heilaar Noord

Het deelgebied Heilaar Noord betreft een recente ontwikkeling van een bedrijventerrein. Vanaf 2002 is dit terrein tot ontwikkeling gebracht. De visie voor dit gebied betreft een continuering van deze ontwikkeling op basis van de uitgangspunten die hiervoor in het vigerend bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' (vastgesteld 25-04-2002) zijn vastgelegd. De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zijn dan ook in het voorliggende bestemmingsplan Heilaar overgenomen.

Het betreft een ontwikkeling gericht op de vestiging van lichte industrie, handelsbedrijven en verzorgende bedrijven. Gezien de nabij gelegen woonwijk Westerpark en de geplande woningbouwontwikkeling ten zuiden van het Baanzicht, is slechts een beperkte milieucategorie in dit gebied toelaatbaar (tot maximaal categorie 3). In het vigerende bestemmingsplan is hierbij een zonering aangebracht waarbij langs de Heilaarstraat en de zuidelijke zone aan het Baanzicht alleen bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Gezien de zeer recente ontwikkeling van het terrein is er bij de gemeente Breda geen aanleiding voor een gewijzigde visie ten aanzien van deze zonering. De zonering is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

Door de verschuiving van de spoorlijn Breda - Roosendaal naar het noorden en de realisatie van de HSL-shuttleverbinding is een terrein beschikbaar gekomen dat toegevoegd wordt aan het bedrijventerrein Heilaar Noord. Dit deel sluit volledig aan op de opzet van Heilaar Noord waarbij de nieuwe hoofdontsluiting vanaf het Baanzicht verder doorgetrokken wordt naar het noorden. In de stedenbouwkundige hoofdopzet voor ontwikkeling van Heilaar-noord was deze uitbreiding van het gebied al voorzien.

6.5. Deelgebied Heilaarstraat

De Heilaarstraat betreft een zeer gemengd gebied van woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid. Het geheel zorgt voor een zeer afwisselende lintbebouwing langs de weg die van origine de verbinding vormt tussen Princenhage en Prinsenbeek. De percelen hadden tot voor enkele jaren terug veelal een agrarische functie waar tuinders en boeren waren gevestigd. Door steeds verdergaande ontwikkeling van het bedrijventerrein, de Woonboulevard en het woongebied ten oosten van de Heilaarstraat is deze functie echter veelal komen te vervallen. De percelen hebben niet meer een omvang en een functie die een agrarische bestemming met kassen rechtvaardigt. Veelal zijn de voormalige bedrijfswoningen van de agrarische bedrijven nog aanwezig in het gebied. Sommigen hebben puur een woonfunctie, andere zijn gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid.

Het beleid voor dit gebied richt zich op een continuering van het gemengde karakter van woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid. Deze functies verhouden zich redelijk met de bedrijfsfunctie van het omliggende bedrijventerrein en kunnen, mede op grond van vigerende beleidsopvattingen, gehandhaafd blijven.

7. Beschrijving van het bestemmingsplan

7.1. Hoofdopzet

Het plan is een globaal eindplan. Het bestemmingsplan geeft aan de diverse terreinen een bestemming, inclusief bouw- en gebruiksvoorschriften. Op grond hiervan is sprake van een directe bouwtitel.

7.2. De afzonderlijke bestemmingen

De diverse functies binnen het plangebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

Bedrijventerrein

Deze bestemming kan gezien worden als de kern van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn alleen bedrijven toegelaten waarbij een zonering naar milieucategorieën is aangegeven. In principe zijn alle bestaande bedrijven positief bestemd. De zonering is gebaseerd op de bestaande situatie in het plangebied, het vigerende provinciale en gemeentelijk beleid en de omliggende woonfunctie aan de Heilaarstraat en ten oosten van de Heilaarstraat. Door middel van een verwijzing naar een Staat van Inrichtingen en Bedrijven wordt aangegeven welke milieucategorieën voor de bedrijven zijn toegelaten binnen een bepaalde zone.

Voor het terrein van de Greenery / voormalig veilingterrein zijn specifiek voorschriften opgenomen gericht op de herontwikkeling van het terrein. Het betreft de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein waarbij langs de infrastructuurbundel HSL/A-16 zich een zone kan ontwikkelen waarbij bedrijven voor minimaal 50% en maximaal 70% van het bruto vloeroppervlak uit kantoren bestaan. Om invulling te kunnen geven aan het gewenste representatieve uitstraling naar de infrastructuurbundel is in een maximale bouwhoogte opgenomen van maximaal 35 meter voor deze zone.

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van nieuwe bedrijven in een hogere milieucategorie dan toegestaan binnen de zone mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een facilitypoint ter ondersteuning van de bedrijven in het plangebied.

Bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangegeven en mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

In de bestemming bedrijventerrein zijn erftoegangswegen, verkeersvoorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, watervoorzieningen en ondersteunende nutsvoorzieningen tevens begrepen.

Detailhandel

Deze bestemming betreft op de Woonboulevard. De bestemming is beperkt tot detailhandel binnen de branche woninginrichting en/of de branche wit- en bruingoed. Specifiek is het tuincentrum aan de oostzijde bestemd. Het betreft een tuin- en vijvercentrum met dierenbenodigdheden. Andere vormen van detailhandel zijn binnen deze bestemming expliciet uitgesloten.

Woondoeleinden

In de bestemming zijn de woningen opgenomen langs de Heilaarstraat. Naast woningen zijn binnen deze bestemming bestaande bedrijven en aan-huis-gebonden-beroepen mogelijk. Middels een vrijstelling worden nieuwe aan-huis-gebonden-beroepen of aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt waarbij de bedrijfsfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om nieuwe woningen toe te kunnen voegen.

Horecadoeleinden

Aan de Heilaarstraat is een horecagelegenheid gesitueerd die binnen de bestemming horecadoeleinden is opgenomen.

Nutsdoeleinden

Binnen het plangebied zijn enkele nutsvoorzieningen gesitueerd van een dermate omvang die de opname in een specifieke bestemming rechtvaardigt.

Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de stedelijke hoofdontsluitingswegen opgenomen zoals aangewezen in het Verkeersplan. In dit geval betreft het de Ettensebaan in het zuiden van het plangebied en de Westerparklaan in het noordoosten. Binnen deze bestemming is een duurzame en optimale afwikkeling van het verkeer leidend.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de overige straten geregeld welke binnen het plangebied zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn de verkeers- en verblijfsfunctie gelijkwaardig waarbij de straten overwegend een functie hebben ter ontsluiting van de aanliggende percelen.

Groenvoorzieningen

Binnen de bestemming is het structurele groen opgenomen. Binnen de functie zijn tevens ondergeschikte fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt.

Water

De wateren welke een watervoerende functie hebben (zogenoemd legger-water) zijn binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij zijn tevens de taluds en de civiel-technische kunstwerken binnen deze bestemming gebracht.

Leidingen

In het plangebied zijn twee hoofdaardgasleidingen aanwezig. Middels deze dubbelbestemming zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaronder eventueel gebouwd mag worden in de nabijheid van deze leiding.

Straalpad

Binnen het plangebied is een straalpad gelegen. Middels deze dubbelbestemming zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbij een beperking is opgenomen ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde binnen de beschermingszone van het straalpad.

Archeologische beschermingszone

Binnen deze (dubbel)bestemming hebben de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een (dubbel)bestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn dan zodanige voorschriften opgenomen dat eventuele verstoring kan worden voorkomen dan wel archeologische waarden in beeld kunnen worden gebracht. Ter plaatse van de behoudenswaardige vindplaats Vinkenburg is een extra bescherming opgenomen.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied is een bedrijf aan de IABC gelegen die aangemerkt kan worden als risicovolle inrichting zoals aangegeven in het Besluit Externe Veiligheid. Middels deze dubbelbestemming worden de randvoorwaarden vastgelegd waaronder eventueel gebouwd mag worden binnen de plaatsgebonden risicocontour van PR 10^{-6} / per jaar van de risicovolle inrichting.

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding van de Woonboulevard Fase V mogelijk te kunnen maken ten noorden van de Kruisvoort. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel in de branche woninginrichting en/of in de branche wit- en bruingoed.

Voor het overige zijn de bijbehorende begrips- en meetbepalingen opgenomen en de in de gemeente Breda gebruikelijke algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

8. Economische uitvoerbaarheid

In de doelstellingen wordt duidelijk dat er over het algemeen sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen blijven beperkt tot het terrein van de Greenery / voormalig veilingterrein en een wijzigingsbevoegdheid voor realisatie van Fase V van de Woonboulevard. Bij deze projecten is het uitgangspunt dat andere partijen de financiële verantwoordelijkheid nemen. In ieder uit te werken projectplan zullen de kosten, eventuele opbrengsten en dekkingsbronnen (w.o. subsidies en bijdragen van de diverse partijen) nader uitgewerkt en gepreciseerd worden.

Ten aanzien van ontwikkelingen in het plangebied betreffende de openbare ruimte is bepalend voor de economische haalbaarheid of investeringen financieel gedekt kunnen worden uit eigen gemeentelijke bijdragen, bijdragen van derden, en subsidies. In dit kader kunnen aan de orde zijn:

1. particuliere ontwikkelingslocaties in het plangebied;
2. gemeentelijke ontwikkelingslocaties in het plangebied;
3. regulier beheer en onderhoud van het plangebied.

Ad 1

Bij particuliere ontwikkelingen is het uitgangspunt dat benodigde investeringen in de openbare ruimte via een exploitatieovereenkomst rechtstreeks op de particulier exploitant worden verhaald, en derhalve voor de gemeente geen financiële consequenties hebben.

Ad 2

Bij gemeentelijke ontwikkelingen zal een zodanig programma worden gerealiseerd dat uit de grondverkoop voldoende opbrengsten kunnen worden gegenereerd om alle investeringen te dekken, eventueel in combinatie met andere financieringsbronnen. In voorkomende gevallen zal te zijner tijd bij de definitieve uitwerking de dekking worden aangegeven.

Ad 3

Financiering van de kosten voor het reguliere beheer en onderhoud van openbare ruimte vindt plaats uit de jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de vakdirectie Buitenruimte. Dekking van deze kosten is daarmee verzekerd.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

9. Inspraak en vooroverleg

P.M.

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 195901;

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 1 (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- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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. dierenspecialzaak

detailhandel in dieren en dierbenodigdheden;

26. facilitypoint

een complex van voorzieningen waarin/waarop aan de bedrijven gerelateerde dienstverlenende functies zijn ondergebracht zoals kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, 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 en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de 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 ruimte of terrein, al dan niet overdekt, waarop het volledige assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren wordt aangeboden en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten, alsmede kamerplanten en snijbloemen met bijbehorende potten, vazen e.d. en dierenbenodigdheden. 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 onder de milieucategorieën;
Zone BT(A): bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2;
Zone BT(B): bedrijven in de milieucategorie 2 en 3;
Zone BT(C): bedrijven in de milieucategorie 2 en 3;
Zone BT(D): bedrijven in de milieucategorie 2 en 3;

met de daarbij behorende:

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

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Algemeen

- 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.

3.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bouwperceel in zone BT(C) en zone BT(D) 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 mag per bouwperceel niet meer dan 70% bedragen;
- f. het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(A), zone BT(B) en zone BT(C) mag voor maximaal 30 % uit kantoren bestaan;
- g. het totaal bruto vloeroppervlak in zone BT(D) moet voor minimaal 50% en maximaal 70% uit kantoren bestaan, tot een maximum bruto vloeroppervlak kantoren van totaal 22.500 m² binnen zone BT(D);
- h. per bouwperceel moeten het kantoor en de bedrijfsruimte tot een en hetzelfde bedrijf behoren;
- i. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3,50 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen, tenzij op de plankaart een andere hoogte is aangegeven;
- k. binnen zone BT(D) geldt voor de kantoren een minimale bouwhoogte van 16 meter;
- l. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw moet ten minste 3 meter bedragen.

3.2.3. 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 3.2.3.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.

3.2.4. 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 dien verstande dat de hoogte van constructies voor de buitenopslag van materialen niet meer mag bedragen dan 4 meter;

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.5.1. 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 voor het vestigen van een facilitypoint met dien verstande dat:
 - 1. dit hoofdzakelijk bestemd is voor de op het bedrijventerrein Heilaar gevestigde bedrijven;
 - 2. dit niet binnen de invloedsgebieden van een risicovolle inrichting wordt gesitueerd, tenzij aangetoond dat voldaan wordt aan het groepsrisico;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2.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;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2.b 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;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2.c 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;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.1.a en toestaan dat op de percelen grenzend aan de Heilaarstraat ten noorden van de kruising IABC - Baanzicht een sportschool, een fitnesscentrum, of een kinderdagverblijf, al dan niet in combinatie met elkaar, wordt gevestigd, mits de omvang per functie niet meer bedraagt dan 1.000 m² bvo;

3.6. 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 verharderen 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 woninginrichting en/of in de branche wit- en bruingoed 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. 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 80.000 m² bvo aanwezig zijn;
- b. binnen de zone DH(1) mogen maximaal 5 zelfstandige horecavestigingen worden gesitueerd, waarvoor per vestiging een maximale omvang geldt van 300 m² bvo;
- c. binnen het vijver- aquariumcentrum 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. 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. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep of aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten, onder de voorwaarde dat:

- a. het bedrijfsgebouw ondergeschikt is aan de woonbestemming;
- b. het een bedrijfsactiviteit betreft van een bedrijf dat is genoemd in bijlage A onder de milieucategorieën 1 en 2;
- c. het gebouw niet groter is dan 200 m² en het totale bebouwingspercentage maximaal 60% bedraagt per bouwperceel;
- d. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan omliggende percelen;
- e. de functie niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge heeft waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, in het openbaar gebied noodzakelijk worden.

5.4. 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 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 en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- e. kunstwerken;
- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speel- zit- en schuilvoorzieningen;
- i. 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 daarbijbehorende:

- f. paden;
- g. 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.

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 'Vinkenburg'.

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.

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 'Vinkenburg':
 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 verharderen 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. Externe veiligheid

15.1. 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 externe veiligheid.

15.2. Nader in te vullen

Een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van PR 10⁻⁶ / per jaar van die inrichting zich overeenkomstig de belemmeringenkaart, uitstrekt buiten de eigen perceelsgrens, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van PR 10⁻⁶ / per jaar niet wordt vergroot of gewijzigd.

15.3. Bouwvoorschriften

Een bedrijf gelegen nabij een risicovolle inrichting als bedoeld in artikel 15.2 mag, binnen de op de belemmeringenkaart aangegeven plaatsgebonden risicocontour van PR 10⁻⁶ / per jaar van die nabij gelegen risicovolle inrichting, geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten oprichten.

15.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 15.3 en beperkt kwetsbare objecten toestaan in het gebied binnen de plaatsgebonden risicocontour van PR 10⁻⁶ / per jaar van de nabij gelegen risicovolle inrichting, mits het bedrijf dat een verzoek om vrijstelling indient aantoont dat het bij het bouwen en/of gebruik gaat om:

- a. activiteiten en bebouwing specifiek voor opslag van niet gevaarlijke stoffen of arbeidsextensieve productie; en
- b. de oriënterende waarde van het Groepsrisico zoals bedoeld in het BEVI niet wordt overschreden, tenzij blijkt een advies van de regionale brandweer blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn tot zelfredzaamheid voor de bevolking en voor de bereikbaarheid voor hulpverlening en rampbestrijding.

15.5. Wijzigingsbevoegdheid

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat een op de belemmeringenkaart aangegeven plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ /per jaar die buiten de eigen perceelsgrens ligt:

- a. verval, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse gelegen risicovolle inrichting buiten werking is gesteld; of
- b. wordt verkleind, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ /per jaar als gevolg van een wijziging in die risicovolle inrichting kleiner is geworden.

15.6. Procedure

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 15.5 is het bepaald in artikel 17.7 overeenkomstig van toepassing.

Artikel 16. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebied op de plankaart aangeduid met 'Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO' te wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel (DH1)' in de branche woninginrichting en/of in de branche wit- en bruingoed met inachtneming van het volgende:

- a. binnen het gebied mag maximaal 10.000 m² bvo worden gerealiseerd;
- b. binnen het gebied mag maximaal 1 zelfstandige horecavestigingen met een maximale omvang van 300 m² bvo worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. door middel van voorafgaand onderzoek moet zijn aangetoond dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI);
- e. dat voorafgaand een watertoets is uitgevoerd en een positief advies van het waterschap Brabantse Delta is ontvangen;
- f. dat voor het overige aan de bepalingen van artikel 3 wordt voldaan.

Artikel 17. Overige bepalingen.

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. Algemene gebruiksbeepaling

- 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 lid 13.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. 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.

17.7. 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 18. Slotbepalingen

18.1. Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 17.3 ldi a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

18.2. Overgangsbepalingen.

18.2.1. 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.

18.2.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.1, 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 18.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

18.2.3. 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.

18.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Artikel 18.2.1 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 18.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.3. 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.

18.4. 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

SBI	V	OMSCHRIJ	G	S	G	CZG	V	V	A	C	BDL	
		OL	E	T	EL		E	E	I	F	A	
		G	U	O	UI		V	R	S	S	T	
		N	R	F	D		k		T			
		R										
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
01		Dienstverlening t.b.v. de	3	1	50		1	2	1	5	3	D
4		landbouw	0	0			0		0			
01		hoveniersbedrijven	1	1	10		1	1	1	1	1	
41.			0	0			0		0			
1												
01		KI-stations	5	1	50	C	0	2	1	5	3	
42			0	0					0			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
15	0	Slachterijen en overige										
1		vleesverwerking:										
15	1	- slachterijen en	1	0	10	C	3	2	1	1	3	D
1		pluimveeslachterijen	0	0			0		0			
			0						0			
15	2	- vetsmelterijen	7	0	10	C	3	2	2	7	5	
1			0	0			0		0			
			0						0			
15	3	- bewerkingsinrichting van	3	0	10	C	3	2	2	3	4	
1		darmen en vleesafval	0	0			0		0			
			0						0			
15	4	- vleeswaren- en	1	0	10	C	5	2	2	1	3	
1		vleesconservenfabrieken	0	0			0		0			
			0						0			
15	5	- loonslachterijen	5	0	50		1	1	1	5	3	
1			0				0		0			
15	0	Visverwerkingsbedrijven:										
2												
15	1	- drogen	7	1	20	C	3	2	2	7	5	
2			0	0	0		0		0			
			0	0					0			
15	2	- conserveren	2	0	10	C	3	2	2	2	4	
2			0	0			0		0			
			0						0			
15	3	- roken	3	0	50	C	0	1	2	3	4	
2			0						0			
			0						0			
15	4	- verwerken anderszins	3	1	50	C	3	2	2	3	4	D
2			0	0			0		0			
			0						0			
15		Aardappelprodukten	3	3	20	C	5	2	2	3	4	
31		fabrieken	0	0	0		0		0			
			0						0			
15	0	Groente- en										
32,		fruitconservenfabrieken:										
153												
3												

15	1	- jam	5	1	10	C	1	1	1	1	3
32,			0	0	0		0		0		
153									0		
3											
15	2	- groente algemeen	1	1	10	C	1	2	2	1	3
32,			0	0	0		0		0		
153			0						0		
3											
15	3	- met koolsoorten	2	1	10	C	1	2	2	2	4
32,			0	0	0		0		0		
153			0						0		
3											
15	4	- met drogerijen	3	1	20	C	3	2	2	3	4
32,			0	0	0		0		0		
153			0						0		
3											
15	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	3	1	10	C	1	2	2	3	4
32,			0	0	0		0		0		
153			0						0		
3											
15	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:									
41											
15	1	- p.c. < 250.000 t/j	2	3	10	C	3	3	2	2	4 B
41			0	0	0		0		0		
			0						0		
15	2	- p.c. >= 250.000 t/j	3	5	30	CZ5	3	3	3	4	B
41			0	0	0		0		0		
			0						0		
15	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:									
42											
15	1	- p.c. < 250.000 t/j	2	1	10	C	1	3	2	2	4 B
42			0	0	0		0		0		
			0				0		0		
15	2	- p.c. >= 250.000 t/j	3	1	30	CZ2	3	3	3	4	B
42			0	0	0		0		0		
			0				0		0		
15	0	Margarinefabrieken:									
43											
15	1	- p.c. < 250.000 t/j	1	1	20	C	3	3	2	2	4
43			0	0	0		0		0		
			0						0		
15	2	- p.c. >= 250.000 t/j	3	1	30	CZ5	3	3	3	4	B
43			0	0	0		0		0		
			0						0		
15	0	Zuivelprodukten fabrieken:									
51											
15	1	- gedroogde produkten, p.c.	2	1	50	CZ5	3	2	5	5	
51		>= 1,5 t/u	0	0	0		0		0		
			0	0					0		
15	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=	2	3	50	CZ5	3	2	5	5	
51			0	0	0		0		0		
			0						0		
15	3	- melkprodukten fabrieken	5	0	10	C	3	2	1	1	3
51		v.c. < 55.000 t/j	0	0			0		0		
									0		
15	4	- melkprodukten fabrieken	1	0	30	CZ5	3	2	3	4	
51		v.c. >= 55.000 t/j	0	0			0		0		
			0						0		

15	5	- overige zuivelprodukten	5 5 30	C	5 3 2 3 4	
51		fabrieken	0 0 0	0	0	
					0	
15		Consumptie-ijsfabrieken	5 0 10	C	5 2 2 1 3	
52			0 0	0	0	
					0	
15		Grutterswarenfabrieken	5 1 20	C	5 2 2 2 4	D
61			0 0 0	0	0	
			0		0	
15	0	Meelfabrieken:				
61						
15	1	- p.c. < 500 t/u	1 5 20	C	5 2 2 2 4	
61			0 0 0	0	0	
			0		0	
15	2	- p.c. >= 500 t/u	2 1 30	CZ1	2 2 3 4	
61			0 0 0	0	0	
			0 0	0	0	
15	0	Zetmeelfabrieken:				
62						
15	1	- p.c. < 10 t/u	2 5 20	C	3 1 2 2 4	
62			0 0 0	0	0	
			0		0	
15	2	- p.c. >= 10 t/u	3 1 30	CZ5	2 3 3 4	
62			0 0 0	0	0	
			0 0		0	
15	0	Veevoerfabrieken:				
71						
15	1	- destructiebedrijven	7 3 20	C	5 3 3 7 5	D
71			0 0 0	0	0	
			0		0	
15	2	- beender-, veren-, vis-, en	7 1 10	C	3 3 3 7 5	D
71		vleesmeelfabriek	0 0 0	0	0	
			0 0		0	
15	3	- drogerijen (gras, pulp,	3 1 20	C	3 2 2 3 4	
71		groenvoeder, veevoed	0 0 0	0	0	
			0 0		0	
15	4	- drogerijen (gras, pulp,	7 2 30	CZ5	3 3 7 5	
71		groenvoeder, veevoed	0 0 0	0	0	
			0 0		0	
15	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	2 5 20	C	3 3 3 2 4	
71			0 0 0	0	0	
			0		0	
15	6	- mengvoeder, p.c. >= 100	3 1 30	CZ5	3 3 3 4	
71		t/u	0 0 0	0	0	
			0 0		0	
15		Vervaardiging van voer voor	2 1 20	C	3 2 2 2 4	
72		huisdieren	0 0 0	0	0	
			0 0		0	
15	0	Broodfabrieken, brood- en				
81		banketbakkerijen:				
15	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	3 1 30	C	1 1 1 3 2	
81			0 0	0	0	
15	2	- Brood- en	1 3 10	C	3 2 2 1 3	
81		beschuifabrieken	0 0 0	0	0	
			0		0	
15		Banket, biscuit- en	1 1 10	C	3 2 2 1 3	
82		koekfabrieken	0 0 0	0	0	
			0		0	
15	0	Suikerfabrieken:				
83						

15	1	- v.c. < 2.500 t/j	5	1	30	C	1	2	2	5	5	B
83			0	0	0		0		0			
			0	0			0		0			
15	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1	2	70	CZ2	3	3	1	5		B
83			0	0	0		0		0			
			0	0			0		0			
			0						0			
15	0	Verwerking cacaobonen en										
84		vervaardiging chocolade- en										
		suikerwerk:										
15	1	- Cacao- en	5	5	10		5	2	3	5	5	
84		chocoladefabrieken	0	0	0		0		0			
			0						0			
15	2	- Suikerwerkfabrieken	1	3	50		3	2	2	1	3	
84		zonder suiker branden	0	0			0		0			
			0						0			
15	3	- Suikerwerkfabrieken met	3	3	50		3	2	2	3	4	
84		suiker branden	0	0			0		0			
			0						0			
15		Deegwarenfabrieken	5	3	10		1	2	2	5	3	
85			0	0			0		0			
15	0	Koffiebranderijen en										
86		theepakkerijen:										
15	1	- koffiebranderijen	5	3	20	C	1	2	1	5	5	D
86			0	0	0		0		0			
			0						0			
15	2	- theepakkerijen	1	1	30		1	2	1	1	3	
86			0	0			0		0			
			0						0			
15		Vervaardiging van azijn,	2	3	50		1	2	1	2	4	
87		specerijen en kruiden	0	0			0		0			
			0						0			
15		Vervaardiging van overige	2	3	50		3	2	2	2	4	D
89		voedingsmiddelen	0	0			0		0			
			0						0			
15		Bakkerijgrondstoffenfabriek	2	5	50		5	2	2	2	4	
89.		en	0	0			0		0			
1			0						0			
15		Bakmeel- en	2	5	50		3	2	2	2	4	
89.		puddingpoederfabrieken	0	0			0		0			
2			0						0			
15	0	Soep- en										
89.		soeparomafabrieken:										
2												
15	1	- zonder poederdrogen	1	1	50		1	2	2	1	3	
89.			0	0			0		0			
2			0						0			
15	2	- met poederdrogen	3	5	50		5	2	2	3	4	
89.			0	0			0		0			
2			0						0			
15		Destilleerderijen en	3	3	20	C	3	2	2	3	4	
91		likeurstokerijen	0	0	0		0		0			
			0						0			
15	0	Vervaardiging van										
92		ethylalcohol door gisting:										
15	1	- p.c. < 5.000 t/j	2	3	20	C	3	1	2	2	4	
92			0	0	0		0		0			
			0						0			

15	2	- p.c. >= 5.000 t/j	3 5 30	C	5 2 3 3 4	B
92			0 0 0	0	0	
			0		0	
15		Vervaardiging van wijn,	1 0 30	C	0 1 1 3 2	
93		cider e.d.	0		0	
t/m						
159						
5						
15		Bierbrouwerijen	3 3 10	C	5 2 2 3 4	
96			0 0 0	0	0	
			0		0	
15		Mouterijen	3 5 10	C	3 2 2 3 4	
97			0 0 0	0	0	
			0		0	
15		Mineraalwater- en	1 0 10	1 3 2 1 3		
98		frisdrankfabrieken	0 0	0	0	
					0	
16	-	VERWERKING VAN TABAK				
16		Tabakverwerkende	2 3 50	C	3 2 1 2 4	
0		industrie	0 0	0	0	
			0		0	
17	-	VERVAARDIGING VAN				
		TEXTIEL				
17		Bewerken en spinnen van	1 5 10	3 2 1 1 3		
1		textielvezels	0 0 0	0	0	
					0	
17	0	Weven van textiel:				
2						
17	1	- aantal weefgetouwen < 50	1 1 10	0 2 1 1 3		
2			0 0 0	0	0	
					0	
17	2	- aantal weefgetouwen >=	1 3 30	Z5 3 2 3 4		
2		50	0 0 0	0	0	
					0	
17		Textielveredelingsbedrijven	5 0 50	1 2 2 5 3	B	
3			0	0	0	
17		Vervaardiging van	1 0 50	1 1 1 5 3		
4,		textielwaren	0	0	0	
175						
17		Tapijt-, kokos- en	1 3 20	1 2 2 2 4	B L	
51		vloermattenfabrieken	0 0 0	0	0	
			0		0	
17		Vervaardiging van gebreide	0 1 50	1 1 2 5 3		
6,		en gehaakte stoffen en	0	0	0	
177		artikelen				
18	-	VERVAARDIGING VAN				
		KLEDING; BEREIDEN EN				
		VERVEN VAN BONT				
18		Vervaardiging kleding van	3 0 50	0 1 1 5 3		
1		leer	0	0	0	
18		Vervaardiging van kleding	1 1 30	3 2 2 3 2		
2		en -toebehoren (excl. van	0 0	0	0	
		leer)				
18		Bereiden en verven van	5 1 10	1 1 1 5 3	B L	
3		bont; vervaardiging van	0 0	0	0	
		artikelen van bont				
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER				
		EN LEDERWAREN (EXCL.				
		KLEDING)				

19	Lederfabrieken	3 3 10	1 2 2 3 4 B L
1		0 0 0	0 0
		0	0
19	Lederwarenfabrieken (excl.	5 1 30	1 2 2 5 3 D
2	kleding en schoeisel)	0 0	0 0
19	Schoenenfabrieken	5 1 50	1 2 1 5 3
3		0 0	0 0
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
20	Houtzagerijen	0 5 10	1 2 2 1 3
10.		0 0	0 0
1			0
20	0 Houtconserveringsbedrijve		
10.	n:		
2			
20	1 - met creosootolie	2 3 50	1 2 2 2 4 B L
10.		0 0	0 0
2		0	0
20	2 - met zoutoplossingen	1 3 50	1 2 1 5 3 B
10.		0 0	0 0
2			
20	Fineer- en	1 3 10	1 3 2 1 3 B
2	plaatmaterialenfabrieken	0 0 0	0 0
		0	0
20	Timmerwerkfabrieken	0 3 10	0 2 2 1 3
3,		0 0	0
204			0
20	Kurkwaren-, riet- en	1 3 30	0 1 1 3 2
5	vlechtwerkfabrieken	0 0	0
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
21	Vervaardiging van pulp	2 1 20 C 5 3 2 2 4	
11		0 0 0	0 0
		0 0	0
21	0 Papier- en kartonfabrieken:		
12			
21	1 - p.c. < 3 t/u	5 5 50 C 3 1 2 5 3	
12		0 0	0 0
21	2 - p.c. 3 - 15 t/u	1 5 20 CZ5 2 2 2 4	
12		0 0 0	0 0
		0	0
21	3 - p.c. >= 15 t/u	2 1 30 CZ1 3 2 3 4	
12		0 0 0	0 0
		0 0	0 0
21	Papier- en	3 3 10 C 3 2 2 1 3	
2	kartonwarenfabrieken	0 0 0	0 0
			0
21	0 Golfkartonfabrieken:		
21.			
2			
21	1 - p.c. < 3 t/u	3 3 10 C 3 2 2 1 3	
21.		0 0 0	0 0
2			0
21	2 - p.c. >= 3 t/u	5 3 20 CZ3 2 2 2 4	
21.		0 0 0	0 0
2			0

28	1	- algemeen	5 5 10	5 2 2 1 3 B L
51			0 0 0	0 0
				0
28	2	- scoperen (opspuiten van	5 5 10	3 2 2 1 3 BDL
51		zink)	0 0 0	0 0
				0
28	3	- thermisch verzinken	1 5 10	5 2 2 1 3 B L
51			0 0 0	0 0
			0	0
28	4	- thermisch vertinnen	1 5 10	5 2 2 1 3 B L
51			0 0 0	0 0
			0	0
28	5	- mechanische	3 5 10	3 2 2 1 3 B
51		oppervlaktebehandeling	0 0 0	0 0
		(slijpen, polijsten)		0
28	6	- anodiseren, eloxeren	5 1 10	3 2 2 1 3 B
51			0 0 0	0 0
				0
28	7	- chemische	5 1 10	3 2 2 1 3 B
51		oppervlaktebehandeling	0 0 0	0 0
				0
28	8	- emaileren	1 5 10	5 1 1 1 3 B L
51			0 0 0	0 0
			0	0
28	9	- galvaniseren (vernikkelen,	3 3 10	5 2 2 1 3 B
51		verchromen, verzinken,	0 0 0	0 0
		verkoperen ed)		0
28	10	- stralen	3 2 20	3 2 2 2 4 BDL
51			0 0 0	0 0
			0	0
28	11	- metaalharderen	3 5 10	5 1 2 1 3 BD
51			0 0 0	0 0
				0
28	12	- lakspuiten en moffelen	1 3 10	5 2 2 1 3 BDL
51			0 0 0	0 0
			0	0
28		Overige metaalbewerkende	1 3 10	3 1 2 1 3 BD
52		industrie	0 0 0	0 0
				0
28	A0	Grofsmederijen, anker- en		
7		kettingfabrieken:		
28	A1	- p.o. < 2.000 m2	3 5 20	3 2 2 2 4 B
7			0 0 0	0 0
				0
28	A2	- p.o. >= 2.000 m2	5 1 50	Z3 3 3 5 5 B
7			0 0 0	0 0
			0	0
28	B	Overige	3 3 10	3 2 2 1 3 B
7		metaalwarenfabrieken	0 0 0	0 0
		n.e.g.		0
29		VERVAARDIGING VAN		
		MACHINES EN APPARATEN		
29	0	Machine- en		
		apparatenfabrieken:		
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3 3 10	3 2 1 1 3 BD
			0 0 0	0 0
				0
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	5 3 20	3 3 2 2 4 BD
			0 0 0	0 0
				0

29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	5 3 30 0 0 0	Z3 3 2 3 4 BD 0 0
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	3 1 50 0 0	3 1 1 5 3 0 0
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
31		Elektromotoren- en	2 3 30	5 1 2 2 4 B L
1		generatorenfabrieken	0 0 0	0 0 0
31		Schakel- en	2 1 30	5 1 2 2 4 B L
2		installatiemateriaalfabrieke n	0 0 0	0 0 0
31		Elektrische draad- en	1 1 20	5 2 2 2 4 DL
3		kabelfabrieken	0 0 0 0	0 0 0
31		Accumulatoren- en	1 3 10	5 2 2 1 3 B L
4		batterijenfabrieken	0 0 0 0	0 0 0
31		Lampenfabrieken	2 3 30	3 2 2 3 4 B L
5			0 0 0	0 0 0
31		Elektrotechnische industrie	3 1 50	3 1 1 5 3
6		n.e.g.	0 0	0 0
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
32		Vervaardiging van audio-,	3 0 50	3 2 1 5 3 BD
1 t/		video- en	0	0 0
m 3		telecom-apparatuur e.d.		
23				
32		Fabrieken voor gedrukte	5 1 50	3 1 2 5 3 B
10		bedrading	0 0	0 0
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	3 0 30 0	0 1 1 3 2 0
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
34	0	Autofabrieken en		
1		assemblagebedrijven		
34	1	- p.o. < 10.000 m2	1 1 20	C 3 3 2 2 4 BD
1			0 0 0 0	0 0 0
34	2	- p.o. >= 10.000 m2	2 3 30	Z5 3 2 3 4 B L
1			0 0 0 0	0 0 0

34	Carrosseriefabrieken	1 1 20	3 2 2 2 4 B
20.		0 0 0	0 0
1		0	0
34	Aanhangwagen- en	3 1 20	3 2 2 2 4 B
20.	opleggerfabrieken	0 0 0	0 0
2			0
34	Auto-onderdelenfabrieken	3 1 10	3 2 2 1 3
3		0 0 0	0 0
			0
35	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
35	Rijwiel- en	3 1 10	3 2 2 1 3 B
4	motorrijwiefabrieken	0 0 0	0 0
			0
35	Transportmiddelenindustrie	3 3 10	3 2 2 1 3 BD
5	n.e.g.	0 0 0	0 0
			0
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
36	Meubelfabrieken	5 5 10	3 2 2 1 3 BD
1		0 0 0	0 0
			0
36	Fabricage van munten,	3 1 10	1 1 1 3 2 B
2	sieraden e.d.	0 0	0 0
36	Muziekinstrumentenfabriek	3 1 30	1 2 2 3 2
3	en	0 0	0 0
36	Sportartikelenfabrieken	3 1 50	3 2 2 5 3
4		0 0	0 0
36	Speelgoedartikelenfabrieke	3 1 50	3 2 2 5 3
5	n	0 0	0 0
36	Vervaardiging van overige	3 1 50	3 2 2 5 3 D
6	goederen n.e.g.	0 0	0 0
37	- VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
37	Metaal- en autoschredders	3 1 50	Z3 2 3 5 5 B
1		0 0 0	0 0
		0	0
37	A0 Puinbrekerijen en		
2	-malerijen:		
37	A1 - v.c. < 100.000 t/j	3 1 30	1 2 2 3 4
2		0 0 0	0 0
		0	0
37	A2 - v.c. >= 100.000 t/j	3 2 70	1 3 3 7 5
2		0 0 0	0 0
		0	0
37	B Rubberregeneratiebedrijve	3 5 10	5 2 2 3 4
2	n	0 0 0	0 0
		0	0
37	C Afvalscheidingsinstallaties	2 2 30	C 5 3 2 3 4 B
2		0 0 0	0 0
		0 0	0
40	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	A0 Elektriciteitsproductiebedrijv		
	en (vermogen >= 50 MW)		

40	A1	- kolengestookt	1 7 70	CZ2	2 3 7 5	B L
			0 0 0	0	0	
			0 0	0	0	
40	A2	- oliegestookt	1 1 50	CZ1	2 3 5 5	B L
			0 0 0	0	0	
			0 0	0	0	
40	A3	- gasgestookt	3 3 50	CZ1	1 3 5 5	
			0 0 0	0	0	
				0	0	
40	A5	- warmte-kracht-installaties (gas)	3 3 50	CZ1	1 2 5 5	
			0 0 0	0	0	
				0	0	
40	B	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:				
40	B	- < 10 MVA	0 0 30	C	1 1 1 3 2	B
	1			0	0	
40	B	- 10 - 100 MVA	0 0 50	C	3 1 1 5 3	B
	2			0	0	
40	B	- 100 - 200 MVA	0 0 10	C	5 1 2 1 3	B
	3		0	0	0	
					0	
40	B	- 200 - 1000 MVA	0 0 30	CZ5	1 2 3 4	B
	4		0	0	0	
					0	
40	B	- >= 1000 MVA	0 0 50	CZ5	1 2 5 5	B
	5		0	0	0	
					0	
40	C	Gasdistributiebedrijven:				
	0					
40	C	- gascompressorstations	0 0 30	C	1 1 1 3 4	
	1	vermogen < 100 MW	0	0	0	
				0	0	
40	C	- gascompressorstations	0 0 50	C	2 1 2 5 5	
	2	vermogen >= 100 MW	0	0	0	
				0	0	
40	C	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0 0 30	C	1 1 1 3 2	
	3			0	0	
40	C	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0 0 10	C	5 1 1 1 3	
	4		0	0	0	
					0	
40	D	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:				
	0					
40	D	- stadsverwarming	3 1 10	C	5 1 2 1 3	
	1		0 0 0	0	0	
					0	
40	D	- blokverwarming	1 0 30	C	3 1 1 3 2	
	2		0	0	0	
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER				
41	A0	Waterwinning-/ bereiding-bedrijven:				
41	A1	- met chloorgas	5 0 50	C	1 1 2 1 5	DL
			0	0	0	
				0	0	
				0	0	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	1 0 50	C	5 1 2 5 3	
			0	0	0	

51 32, 513 3	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	1 0 30 0	3 2 1 3 2 0 0
51 34	Grth in dranken	0 0 30	0 2 1 3 2 0
51 35	Grth in tabaksprodukten	1 0 30 0	0 2 1 3 2 0
51 36	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	1 1 30 0 0	0 2 1 3 2 0
51 37	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	3 1 30 0 0	0 2 1 3 2 0
51 38, 513 9	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	1 1 30 0 0	3 2 1 3 2 0 0
51 4	Grth in overige consumentenartikelen	1 1 30 0 0	1 2 1 3 2 0 0
51 0 48. 7	Grth in vuurwerk:		
51 1 48. 7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	1 0 30 0	3 2 1 3 2 0 0
51 2 48. 7	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	1 0 10 0	3 1 1 3 2 0 0
51 3 48. 7	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2 - 5 ton	1 0 10 0	5 1 1 5 3 0 0
51 4 48. 7	- professioneel vuurwerk, opslag tot 6 ton	1 0 10 0	1 1 1 1 5 0 0 0 0 0 0
51 0 51. 1	Grth in vaste brandstoffen:		
51 1 51. 1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	1 1 50 0 0 0	3 2 2 1 3 0 0 0
51 2 51. 1	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	5 5 50 0 0 0 0	Z1 3 3 5 5 B 0 0 0 0
51 0 51. 2	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
51 1 51. 2	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	5 0 50 0	2 2 2 2 4 BDL 0 0 0 0
51 2 51. 2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	1 0 50 0 0	5 2 2 5 5 BDL 0 0 0 0
51 3 51. 2	- tot vloeistof verdichte gassen	5 0 50 0	3 2 2 3 4 D 0 0 0 0
51 51. 3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	1 0 30 0 0	5 2 2 1 3 B 0 0 0

87

60	Goederenwegvervoerbedrijf	0	0	10	C	3	3	1	1	3	
24	en (zonder schoonmaken tanks)		0			0		0		0	
60	Pomp- en	0	0	50	C	1	1	1	5	3	BD
3	compressorstations van pijpleidingen					0		0			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V.									
		HET VERVOER									
63	Veem- en pakhuisbedrijven,	3	1	50	C	3	2	2	5	3	D
12	koelhuizen	0	0			0		0			
63	Autoparkeerterreinen,	1	0	30	C	0	3	1	3	2	L
21	parkeergarages	0						0			
64	-	POST EN									
		TELECOMMUNICATIE									
64	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	3	2	
1									0		
64	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	1	1	
2									0		
64	B TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	3	1	3	3	2	D
2						0		0			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
71	Personenautoverhuurbedrijven	1	0	30		1	2	1	3	2	
1		0				0		0			
71	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	1	0	50		1	2	1	5	3	D
2		0				0		0			
71	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	1	0	50		1	2	1	5	3	BD
3		0				0		0			
71	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	1	1	30		1	2	2	3	2	D
4		0	0			0		0			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE									
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0	1	1	1	1	
									0		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
73	Natuurwetenschappelijk	3	1	30		3	1	1	3	2	
1	speur- en ontwikkelingswerk	0	0			0		0			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	5	1	30		5	1	1	5	3	BD
7		0	0			0		0			
74	Foto- en	1	0	30	C	1	2	1	3	2	B
81.	filmontwikkelcentrales	0				0		0			
3											
74	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	5	3	20	C	1	3	2	2	4	
84.		0	0	0		0		0			
3								0			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
93	A Wasserijen en strijkinrichtingen	3	0	50	C	3	2	1	5	3	
01.		0				0		0			
1											

93	B	Tapjtreinigingsbedrijven	3 0 50	3 2 1 5 3	L
01.			0	0 0	
1					
93		Chemische wasserijen en	3 0 30	3 2 1 3 2 B L	
01.		ververijen	0	0 0	
2					
93	A	Wasverzendinrichtingen	0 0 30	0 1 1 3 2	
01.				0	
3					