

Toelichting

1 Aanleiding

De mogelijke vestiging van een biomassacentrale aan de Nieuwe Kadijk en het al dan niet handhaven van de op- en overslag van groenafval vormt de aanleiding voor herziening van het bestemmingsplan "Waterdonken en Waterakkers". De gemeente Breda is voornemens om een biomassacentrale te realiseren en daarvoor loopt op dit moment een locatieonderzoek met vier mogelijke locaties. De eventuele vestiging van de biomassacentrale aan de Nieuwe Kadijk brengt met zich mee dat de op- en overslag van snoeiafval van de gemeente Breda (in verkleinde opzet) op de huidige locatie gehandhaafd blijft. In het oorspronkelijke ontwerp van de Waterakkers is echter uitgegaan van verplaatsing van de op- en overslag.

Het locatieonderzoek voor de biomassacentrale zal niet zijn afgerond op het moment dat de Waterakkers worden aangelegd. De aanleg van de Waterakkers kan echter niet worden vertraagd vanwege subsidievoorwaarden en het gegeven dat de toekomstige woonwijk Bouverijen dient te worden opgehoogd met het zand dat vrijkomt bij het graven van de Waterakkers. (uitgangspunt MER Teteringen)

De herziening van het bestemmingsplan vormt de procedurele basis voor de benodigde ontgrondingsvergunning voor de Waterakkers. Met deze herziening is de aanleg van de Waterakkers niet langer afhankelijk van de uitslag van het locatieonderzoek voor de biomassacentrale.

Daarnaast is er behoefte aan een bestemmingsplan dat flexibeler is dan het vigerende plan. De herziening beoogt het vergroten van de uitwisselbaarheid tussen de diverse functies en dan name van de bestemming Natuur. Op die manier kan beter worden ingespeeld op onverwachte ontwikkelingen ten aanzien van bijvoorbeeld de hoeveelheid water die geborgen moet worden, de zuiveringsfunctie etc.

2 Ligging plangebied

De Waterakkers liggen tussen de wijk Waterdonken (in aanbouw) en de toekomstige woonwijk Bouverijen. De noordgrens van de Waterakkers wordt gevormd door de Groenstraat met aanliggende agrarische bebouwing, de westgrens door de Waterdonken, Werkdonken en bedrijventerrein Charles Petitweg. De Nieuwe Kadijk vormt de zuidgrens en Bouverijen de oostgrens. De bestemmingsplanherziening betreft alleen het zuidelijke deel van de Waterakkers. De plangrens van de herziening wordt aan de oostkant gevormd door de plangrens van bestemmingsplan 'Bouverijen-Woonakker'. Aan de zuidkant en de westkant vormt de waterlijn de plangrens. Aan de noordkant vormt de langzaamverkeersverbinding de plangrens.

3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Waterdonken en Waterakkers" vastgesteld door de raad op 18 oktober 2007. Het bestemmingsplan is bij besluit van 27 mei 2008 door Gedeputeerde Staten (GS) goedgekeurd en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 november 2009.

4 Stedenbouwkundige verantwoording

Locatie voor op- en overslag van snoeiafval.

In het plangebied voor Waterakkers ligt een districtspost van de gemeente en een op- en overslag voor snoeiafval. Bovendien is deze locatie onderdeel van een locatieonderzoek voor het oprichten van een biomassacentrale. Bovendien zal de mogelijkheid moeten worden geboden voor de opslag van het snoeiafval voorzieningen realiseren (bijvoorbeeld keerwanden), welke op basis van de huidige juridische basis (overgangsbepalingen) niet mogelijk is. Een deel van het gebied is in het vigerende plan nog bestemd tot Kantoor met een wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijventerrein. Gebleken is dat er op dit moment te veel ruimte in Breda is voor de bouw van kantoren. Een wijziging van de bestemming Kantoor naar Bedrijventerrein is dan ook aanvaardbaar. Teneinde ook de op- en overslag mogelijkheden tot ontwikkeling te geven is de gehele locatie in dit plan opgenomen als

Bedrijventerrein.

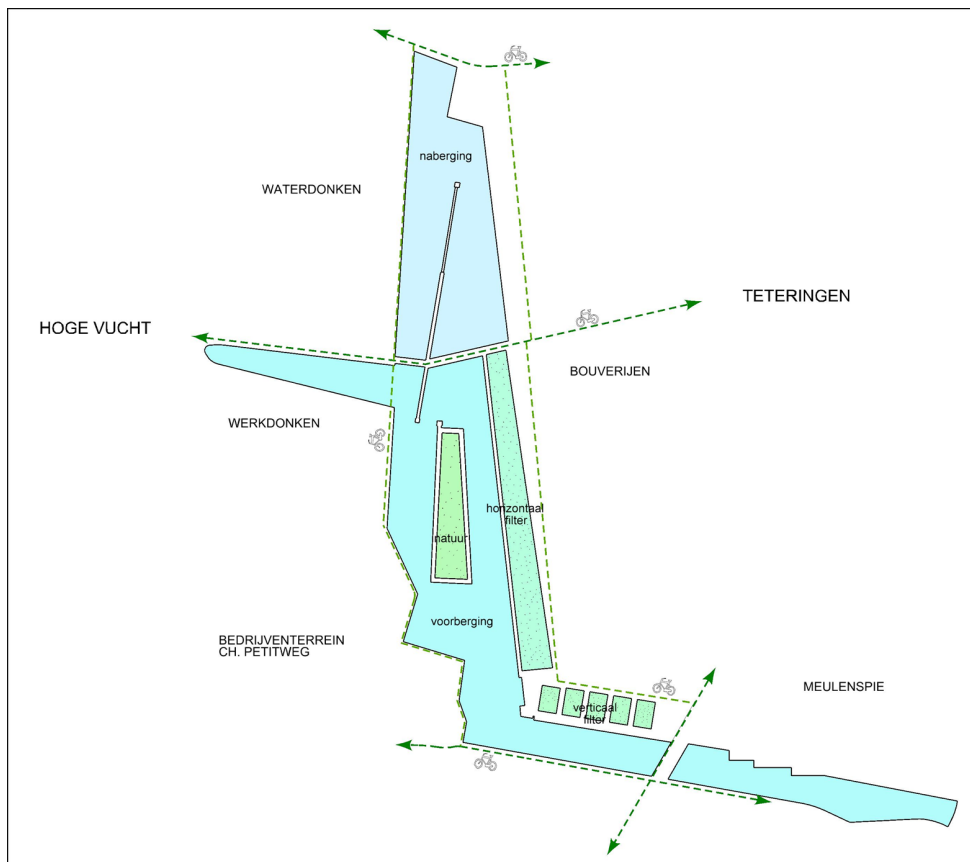
Uitgangspunt voormalig landschapsplan ten aanzien van het op- en overslagterrein

In het vigerende plan Waterdonken-Waterakkers is als uitgangspunt genomen dat de composteeractiviteiten en de op- en overslag aan de Nieuwe Kadijk zouden worden beëindigd. De districtspost zou voorlopig gehandhaafd blijven. Vandaar dat een deel van het terrein als Water in het plan was opgenomen. De composteeractiviteiten zijn inmiddels al beëindigd maar de op- en overslag zal ter plaatse gevestigd blijven. Dit noopt tot aanpassing van het plan en met name ook het inrichtingsplan voor het water.

Uitgangspunten nieuw landschapsplan

Het landschapsplan voor de Waterakkers is nu op een zodanige manier aangepast, dat het op- en overslagterrein gehandhaafd kan worden. Uitgangspunten hierbij zijn:

1. het wateroppervlak van de Waterakkers voor waterberging dient gelijk te blijven, zodat de aanpassing niet ten koste gaat van de bergende en waterzuiverende functie;
2. het oppervlak extra land (op- en overslag) wordt gecompenseerd door het oppervlak van het eiland evenredig kleiner te maken (van land naar water);
3. er mogen geen hoeken met stilstaand water ontstaan, het water moet in de richting van het verticaal zuiveringsfilter gepompt kunnen worden;
4. het eiland noordwaarts verschuiven, zodat het niet aan het op- en overslagterrein komt vast te liggen, maar juist omringd wordt door water in verband met waterstroom in de richting van het filter;
5. het eiland blijft een natuurgebied met nat schraal grasland en een gradiëntsituatie;
6. de minimale grootte van het eiland bedraagt 1 ha, zodat dit op ecologische wijze beheerd kan worden;
7. het eiland wordt niet ontsloten voor voetgangers en fietsers;
8. de 100 tot 150 knotbomen, die als stapsteen fungeren voor de Steenuil (tussen Moleneind en Hoeveneind) komen eveneens terug in het nieuwe landschapsplan;
9. uit oogpunt van financiële optimalisatie wordt de brug ter hoogte van de langzaam verkeersverbinding tussen Hoge Vucht en Teteringen vervangen door een dijkje.



Figuur: voorbeeld inpassing natuurstrook binnen water

5 Milieuaspecten

De milieuaspecten hebben in het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers ruimschoots de aandacht gekregen en hebben voor het onderhavige plangebiedje geen bijzonderheden dan wel belemmeringen opgeleverd. Vanwege het feit dat met de wijziging wordt gezorgd dat de bergende capaciteit van het gebied gelijk blijft en er daarnaast ook rekening wordt gehouden dan wel ruimte wordt gecreeerd voor de aanleg van een natuurstrook in het water van voldoende afmetingen behoeven deze aspecten, waaronder ook het opgestelde milieueffectrapport, geen aanvulling of wijziging.

6 Juridische planbeschrijving

Er is, in tegenstelling tot het vigerende plan, gekozen voor een meer globale planvorm zodat de exacte locatie van het eiland bij het in procedure gaan van deze herziening, nog niet bekend hoeft te zijn. Dit geeft ruimte om tijdens de bestemmingsplanprocedure een definitief inrichtingsplan te maken. Deze tijdswinst is nodig om op tijd de ontgrondingsvergunning te verkrijgen en de Waterakkers te realiseren voordat de subsidietermijn verloopt.

In het vigerende bestemmingsplan is de ligging en de grootte van het eiland exact op de plankaart aangegeven met een natuurbestemming en zodoende niet flexibel. Binnen de bestemming Natuur zijn de functies van het gebied erg begrensd en mag ter plaatse geen waterberging plaatsvinden en deze dient exact op de aangegeven locatie te worden aangelegd.

In onderhavige herziening wordt deze systematiek helemaal losgelaten. Het eiland wordt niet langer exact op de verbeelding weergegeven, maar er worden in de planregels randvoorwaarden ten aanzien van de grootte en de bereikbaarheid van het te realiseren eiland gegeven. Met behulp van een aanduiding in de bestemming Water wordt alleen nog het gebied bepaald waarbinnen het eiland gerealiseerd dient te worden.

Voor de handhaving van het op- en overslagterrein voor snoeiafval wordt een bedrijfsbestemming opgenomen. Het gebied, waar nu een kantoorbestemming ligt, is tevens in deze wijziging meegenomen.

Qua bestemming is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers en zijn ook de planregels voor zover mogelijk en nodig één op één overgenomen.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers. Bij dat plan is al geconstateerd dat een en ander economisch uitvoerbaar was. De onderhavige gronden zullen ook worden uitgegeven en het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

7.2 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Aangezien geen sprake is van bouwen als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is

er geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

8 Communicatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de te volgen procedure voor een bestemmingsplan vastgelegd. Verplicht onderdeel op grond van artikel 3.1.1. van het Bro is het vooroverleg met belanghebbende instanties waaronder in ieder geval de provincie en het Waterschap (watertoets). Inspraak is bij wet niet meer verplicht gesteld maar mag wel onderdeel uitmaken van de planvoorbereiding.

8.1 Vooroverleg

Gelet op de beperkte omvang van het plangebied is alleen vooroverleg gevoerd met het Waterschap Brabantse Delta en de directie ruimtelijke ordening en handhaving van de provincie Noord-Brabant. Hiertoe is het plan onderhands toegestuurd aan beide instanties.

8.2 Inspraak

Inspraak is niet verplicht gesteld bij wet. Inspraak wordt veelal wel toegevoegd aan de voorbereidingsprocedure teneinde het draagvlak in de omgeving te vergroten. In het onderhavige geval zal geen formele inspraakprocedure worden gevolgd. Over dit plan zal op de gebruikelijke manier via terinzagelegging en via publicaties bekendheid worden gegeven hieraan. Voorts zal via een persbericht kennis worden gegeven van de inhoud van het plan en de start van de procedure.