

Toelichting

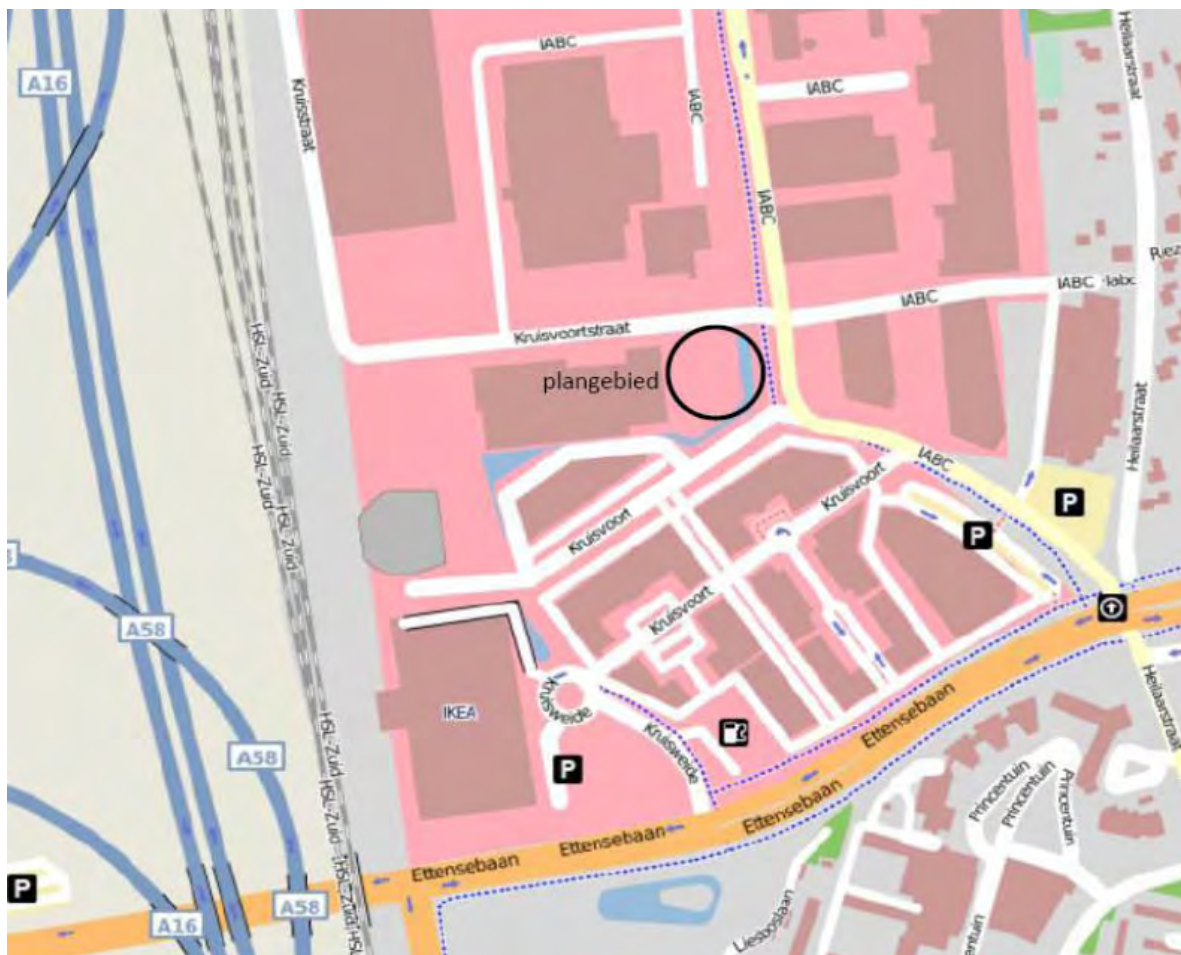
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein Heilaar te Breda is direct gelegen ten noorden van de Woonboulevard Breda. Op de grens van het bedrijventerrein met de Woonboulevard is op de hoek van de Kruisvoort met de IABC een vestiging van Brinkman Agro B.V. gesitueerd. Brinkman Agro B.V. is een toeleverancier voor de professionele glastuinbouw. De vestiging op deze locatie zal echter op korte termijn sluiten. Door Ontwikkelings Combinatie Numansdorp B.V. is een plan ontwikkeld om op de betreffende locatie een uitbreiding van de Woonboulevard Breda te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan is het realiseren van een uitbreiding van de Woonboulevard Breda in de vorm van een 'woonwinkel' echter niet mogelijk. De gemeente Breda staat in principe positief tegenover het plan en heeft derhalve samen met Ontwikkelings Combinatie Numansdorp B.V. besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Heilaar. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van de A16 aan de westzijde van de stad Breda. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Kruisvoortstraat/IABC en aan de zuidzijde de Kruisvoort. Aan de oostzijde vormt de brede bermsloot van de IABC de begrenzing van het plangebied. De westelijk grens van het plangebied wordt gevormd door de bedrijfsbebouwing van het aangrenzende perceel (zie figuur 1).



figuur 1: Ligging plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3 Huidige planologie

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heilaar'. Dit plan is door de gemeenteraad van Breda vastgesteld op 12 februari 2009. Door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is op 22 september 2009 goedkeuring verleend aan het plan. Bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is het bestemmingsplan op 19 november 2009 onherroepelijk geworden.

De locatie heeft in het bestemmingsplan 'Heilaar' de bestemming 'Bedrijventerrein – zone B' met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 2 en 3 met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishouding, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld van het plangebied is gericht op het realiseren van een uitbreiding van de Woonboulevard Breda met bijbehorende parkeervoorzieningen. Doelstelling is het versterken van de woonboulevard door deze qua opzet beter te laten functioneren inzake toegankelijkheid, verkeersstromen en uitstraling. De bestaande juridische-planologische situatie van de woonboulevard heeft als uitgangspunt gediend voor de onderhavige juridische regeling.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan Heilaar, IABC 5101. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 7 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 zijn de bestemmingsprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

De rapporten van de verschillende, in het bestemmingsplan, genoemde onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

HOOFDSTUK 2 De huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de positionering van het plangebied en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van cultureel erfgoed, ruimtelijke situatie, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse, in het plangebied voorkomende, functies.

2.2 Positionering in breder verband

Breda is gelegen op de kruising van de snelweg A16 (Antwerpen-Rotterdam) en de A58 (Bergen op Zoom – Etten-Leur – Breda - Eindhoven). De gemeente ligt niet ver van België, dat via de grensovergang Hazeldonk snel bereikbaar is. Ter plaatse van het knooppunt Princeville (kruising A16 en A58) is de woonboulevard van de gemeente Breda gelegen. Na de binnenstad is Woonboulevard Breda het belangrijkste winkelgebied van de stad Breda. De boulevard kent een regionale functie met een optimale bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitstraling en branchering. Er zijn geen direct concurrerende vergelijkbare centra in de regio aanwezig. De woonboulevard is direct gelegen ten zuiden van het bedrijventerrein Heilaar en kent een oppervlakte van ca. 85.000 m² (inclusief IKEA ca. 22.000m²).

De Woonboulevard Breda is vanaf de zuidzijde, de Ettensebaan, bereikbaar via twee knooppunten. Het westelijk knooppunt betreft de kruising van de Ettensebaan met de Kruisweide. Via de Kruisweide is een directe verbinding naar de parkeergarage van de IKEA, het centrale parkeerterrein langs de IABC of naar het noordelijk deel van de Woonboulevard langs de Kruisvoort. Dit kruispunt wordt met name gebruikt voor verkeer vanaf westelijke richting en vanaf de snelweg A16.

Het oostelijk knooppunt betreft de kruising van de Ettensebaan met de Heilaarstraat / IABC. Deze ingang wordt zowel door verkeer vanuit oostelijke als vanuit westelijke richting gebruikt om via de IABC de Woonboulevard Breda te bereiken. Dit is mogelijk via een tweetal entrees vanaf de IABC. De eerste entree (vanuit het zuiden gezien) betreft de entree ter plaatse van het centrale deel van de woonboulevard. De tweede entree, ter plaatse van het plangebied, geeft toegang tot de noordelijke uitbreiding van de woonboulevard langs de Kruisvoort.



figuur 2: Luchtfoto plangebied (Bron: gemeente Breda)

2.3 Ruimtelijke structuur

In de nota 'Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

2.3.1 Cultuurhistorie en monumenten

Archeologie

Uit de Beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed 1' blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied, welke is verstoord door ontgroningen of opgravingen. In de ErfgoedVisie is aangegeven dat voor deze verstoorde gebieden geen archeologische beperkingen meer gelden. In het kader van de onderhavige ontwikkeling is derhalve geen nader archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.



figuur 3: Uitsnede beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed 1'

Historische geografie

In de omgeving van het plangebied en ter plaatse van het plangebied zelf, bevinden zich geen historisch geografische relictten.

Gebouwd erfgoed

Het plangebied is gelegen op de grens van het bedrijventerrein Heilaar en de woonboulevard van de gemeente Breda. Uit de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied, welke is verstoord door ontgroningen of opgravingen. Met het onderhavige plan wordt naar verwachting dan ook geen gebouwd erfgoed of een historisch geografische relict bedreigd.

2.3.2 Ruimtelijk

Op de hoek van de Kruisvoort met de IABC is op dit moment een bedrijfspand gelegen. De directe omgeving is in gebruik als bedrijventerrein en als woonboulevard. Het bedrijventerrein betreft

voornamelijk vrijstaande, grootschalige bedrijfsgebouwen, welke bestaan uit voornamelijk twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een plat dak.

De woonboulevard ten zuiden en ten westen van de planlocatie heeft een totale omvang van ca. 85.000 m² (inclusief de IKEA). De bebouwing is in meerdere fases gerealiseerd, maar bestaat voor het grootste gedeelte uit twee bouwlagen met plat dak. Dit met uitzondering van de IKEA-vestiging, welke uit meerdere bouwlagen bestaat. De architectuur van de eerste fases wordt gevormd door een glazen begane grond met daarbinnen de etalages en een gesloten eerste verdieping. De latere fases kennen tevens een begane grond bestaande uit hoofdzakelijk etalages, maar hebben een meer afwisselendere eerste verdieping met gesloten en open delen. Tevens wordt hier meer gebruik gemaakt van verschillende vormen en kleuren plaatmateriaal. De latere fases van bebouwing zijn aan de randen van de woonboulevard gelegen.



Figuur 4: Foto eerste entree vanaf IABC naar Woonboulevard Breda



Figuur 5: Foto bestaande situatie vanaf de Kruisvoortstraat

De bebouwing ter plaatse van het plangebied bestaat uit een tweelaags bouwvolume zonder kap, waarin een verkooppunt, een magazijn en kantoorruimtes ten behoeve van het bedrijf zijn ondergebracht. Het bedrijfspand is met name georiënteerd op de noordelijk gelegen Kruisvoortstraat / IABC. Aan deze zijde kent het gebouw een rood gekleurde gevel gemarkeerd met een groot logo van de bedrijfsnaam. Tevens bevindt zich aan deze zijde de inrit van het perceel.

Aan de zijde van de Kruisvoortstraat en de zijde van de IABC vindt het parkeren van auto's plaats. Tussen het bedrijfsgebouw en het westelijk gelegen bedrijfsgebouw is de opslag van het bedrijf gelegen. Het bebouwd oppervlak van het huidige bouwvolume bedraagt ca. 1.500 m². Het bijbehorende perceel heeft een omvang van ca. 4.000 m². De bebouwing is overal evenwijdig aan de verkeersstructuren gepositioneerd. De belangrijkste ontsluitingsroutes van de Woonboulevard betreffen de Kruisweide en de IABC, welke beide aansluiten op de Ettensebaan. Via de Ettensebaan kunnen consumenten vervolgens de route vervolgen naar de A16 of richting de binnenstad van Breda.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen op de grens van de Woonboulevard Breda en het bedrijventerrein Heilaar. De woonboulevard betreft een winkelgebied met een zeer uitgebreid en gevarieerd woonwinkelaanbod.

Het bedrijventerrein Heilaar bestaat uit verschillende grote distributiecentra en verder zijn er voornamelijk diverse groente en fruit gerelateerde bedrijven op het terrein gevestigd. Naast het plangebied is het distributiecentrum van Samsung gelegen. Ter plaatse van het plangebied is momenteel het bedrijf Brinkman Agro B.V. gesitueerd. Brinkman Agro B.V. is een toeleverancier voor de professionele glastuinbouw.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijke Beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, paragraaf 3.2.2) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkent, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden.

1. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn: de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen:

6. veiligheid op rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2.1). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte.

De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

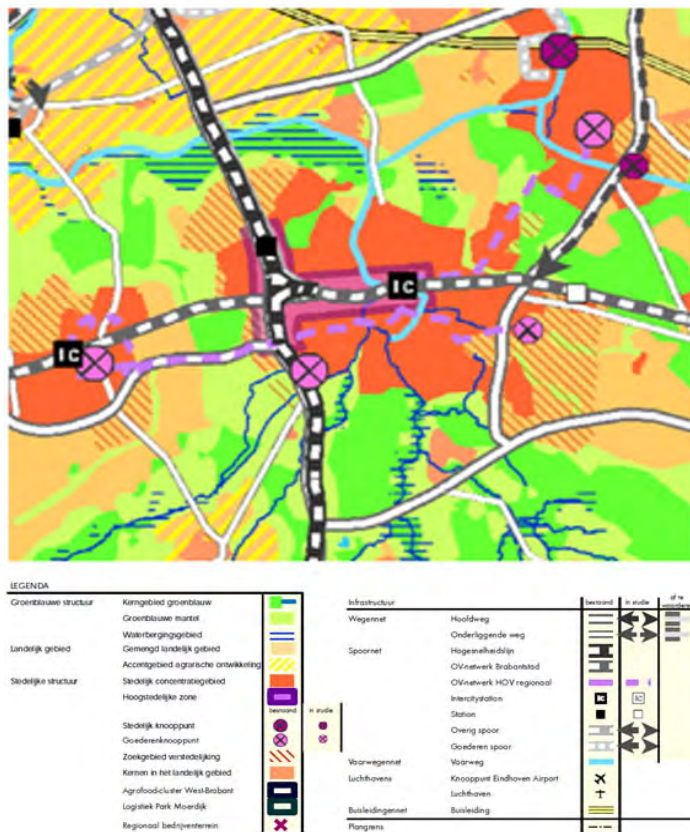
In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf 3.3.2) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.



Figuur 6 Uitsnede uit de structurenkaart [bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening]

Het plangebied is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als hoog stedelijke zone. In deze hoog stedelijke zone wordt een deel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

3.3.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De Verordening bevat regels voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimte-regeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (glastuinbouw, intensieve veehouderij).

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is op basis van de kaart 'stedelijke ontwikkeling' van de Structuurvisie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Breda met de subcriteria 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen deze gebieden dient gezocht te worden naar de vestigingsmogelijkheden van nieuwe of bestaande bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

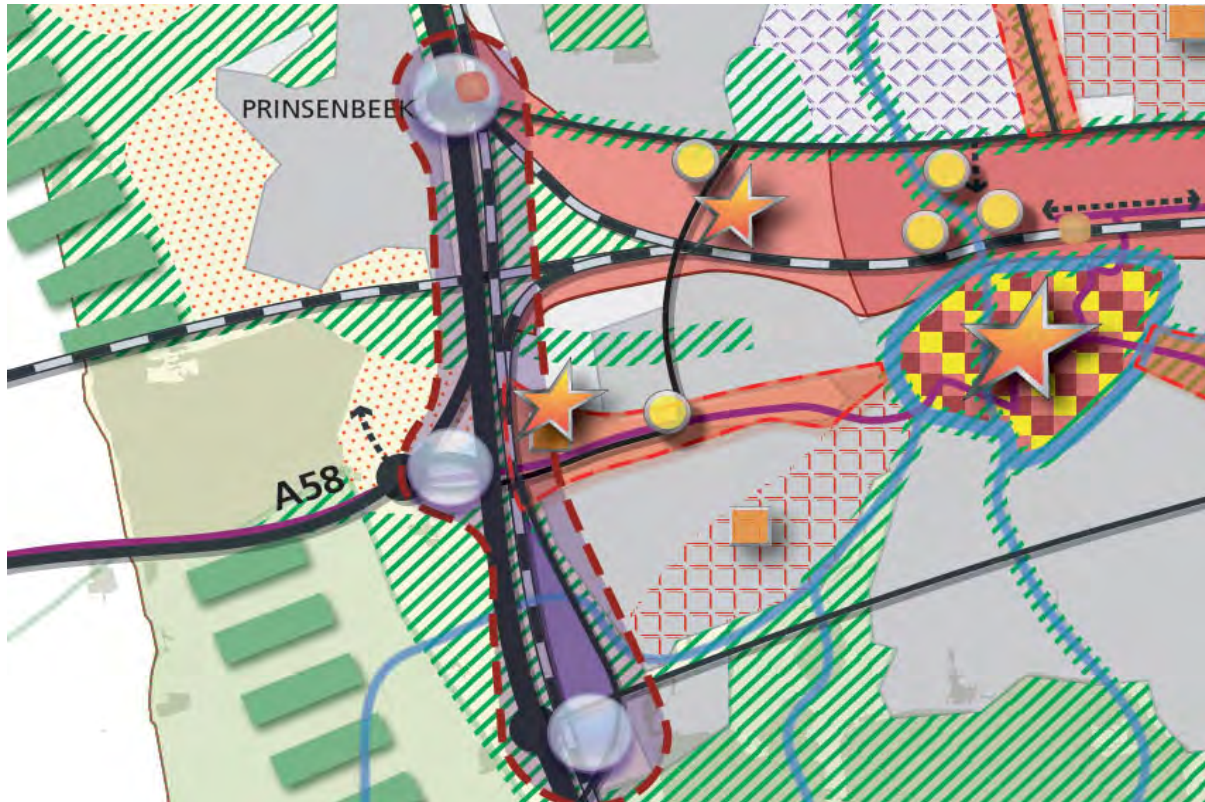
De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- 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;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Binnen het grondgebied van de gemeente is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

- Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
- Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik) en
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.



Figuur 7 Uitsnede uit de integratiekaart [bron: Structuurvisie Breda]

Het plangebied is op basis van de 'integratiekaart' gelegen op de grens van het transformatiegebied 'HSL+A16+knooppunt' en het herstructureringsgebied 'vrije tijd - stedelijke centra'. De wijziging van de bestemming, zoals voorgenomen in dit bestemmingsplan, past binnen de kaders behorende bij deze gebieden.

3.4.2 Detailhandelsnota 2010-2020

De nota 'Detailhandelsnota 2010-2020, Actualisatie detailhandelsbeleid' bevat de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Breda met betrekking tot de detailhandel in haar gebied. De nadruk ligt hierbij op de gevestigde detailhandel en de winkelgebieden in hun onderling samenhang. Het aangegeven beleid borduurt voort op de lijn die met de nota uit 200 is ingezet. In z'n algemeenheid ligt de nadruk wel meer op kwaliteitsverbetering dan op een verdere uitbreiding van het aanbod (na realisatie van de harde plannen).

De sterke regionale positie vertaalt zich in het aanwezige aanbod van de gemeente. Gezien de aarde en omvang is het niet verwonderlijk dat het Bredase winkelapparaat momenteel een groot van de koopkracht van de eigen bevolking aan zich weet te binden. Maar de moderne consument is kritisch, prijsbewust, goed geïnformeerd (via internet) en vooral heel mobiel. Men zal daarom gemakkelijk uitwijken naar ander aankoopplaatsen indien het eigen aanbod niet meer voldoet. Het aanbod in Breda zal zich dus moeten blijven vernieuwen om aantrekkelijk te blijven voor de eigen inwoners, maar ook voor inwoners vanuit naburige gemeenten.

Het perifere en grootschalige winkelaanbod is sterk in Breda aanwezig en grotendeels geconcentreerd op de Woonboulevard en de PDV-locatie Steenakker. De woonboulevard omvat behalve een groot aantal woonwinkels, waaronder een grootschalige Ikea, ook twee electrowinkels (BCC en Media Markt) en horeca. Steenakker is vooral gericht op de branches doe-het-zelf, keukens en badkamers.

Voor detailhandel gericht op 'wonen' is het beleid gericht op een sterke mate van thematische clustering. In verband hiermee wordt gestreefd naar een verdere versterking van de Woonboulevard en omgeving en Steenakker als themacentra "in en om het huis". Voor vestiging hier geldt een minimumomvang voor de winkel van 500 m² wvo. De volgende branches zijn toegestaan:

- de gehele woninginrichtingsbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting en babywoonwinkels);
- detailhandel in keukens, badkamers, tegels, sanitair;
- bruin- wit- en grijsgoedzaken. Het gaat hierbij om detailhandel in audio- en videoapparatuur (incl. beeld- en geluidsdragers), grote en kleine elektrische huishoudelijke apparaten, computers en aanverwante apparaten en telecommunicatie-apparaten);
- detailhandel in rijwielen, motoren en automaterialen;
- tuincentra (inclusief dierenvoeding- en benodigdheden) en speciaalzaken op het gebied van tuin, groen en dier;
- bouwmarkten en speciaalzaken op het gebied van bouw- en inrichtingsmaterialen (deuren, ijzerwaren en gereedschappen, verf en behang, haarden, etc.);
- boten, caravans, tenten en kampeerartikelen.

HOOFDSTUK 4 Beschrijving plan

4.1 Inleiding

Woonboulevard Breda is opgebouwd uit een centraal midden deel (vanuit historie de eerste fase van ontwikkeling) met daar omheen diverse uitbreidingen. In de loop der tijd is de IKEA als grootschalige fase toegevoegd aan de woonboulevard en is de woonboulevard in oostelijke richting uitgebreid. De meest recente uitbreiding betreft de uitbreiding aan de noordzijde. Binnen deze fase ten noorden van de Kruisvoort is een uitbreidingsfase gelegen met verschillende detailhandelsfuncties en een McDonalds. Deze fase is echter ter plaatse van de eerste entree vanaf de IABC naar de woonboulevard minder zichtbaar en niet herkenbaar. De onderhavige planlocatie speelt hierbij een belangrijke rol in. Het bedrijfspand geeft immers niet de indruk dat op korte afstand nog een deel van de Woonboulevard Breda is gelegen. Als gevolg van deze uitstraling wordt de verkeersstroom van bezoekers niet opgesplitst over de woonboulevard, maar wordt de ingang naar het centrale gebied extra belast.

Op het moment dat de planlocatie wordt ingevuld middels een uitbreiding van de woonboulevard zal het voor bezoekers van de woonboulevard meer herkenbaar worden, dat ten noorden van de woonboulevard ook nog een gedeelte met woonwinkels is gelegen. De Brinkmanlocatie wordt dan ook als een afrondende fase van de noordelijke uitbreiding gezien en zorgt voor een optimalisatie van de uitstraling van Woonboulevard Breda.



Figuur 8 Luchtfoto inclusief laatste uitbreiding en ontwikkeling Brinkmanlocatie [bron: B3 Bouwadviseurs]

4.2 Functionele aspecten van het plangebied

In opdracht van Stichting Ettense Baan is door advies- en ontwerpbureau BRO onderzoek verricht naar de positie en het perspectief van de Woonboulevard Breda. Het betreffende onderzoek geeft aan dat de Woonboulevard Breda één van de grootste van Nederland is. De kracht van het winkelgebied ligt in het zeer uitgebreide en gevarieerde woonwinkelaanbod, met IKEA als grootste trekker, en de aanwezigheid van enkele winkels in andere branches. Woonboulevard Breda is anders dan veel andere woonboulevards niet mono-functioneel. Naast de woonwinkels zijn er bijvoorbeeld enkele electrozaken, een tuincentrum en een dierenwinkel gevestigd. Deze winkels zijn meestal bezoekersintensiever dan de woonwinkels en dat draagt er aan bij dat de Woonboulevard Breda ook door-de-weeks goed bezocht wordt. De woonboulevard herbergt verder enkele aanvullende, klantgerichte 'servicevoorzieningen', zoals horecagelegenheden, pinautomaat, wasstraat en een benzinestation.

Woonboulevard Breda heeft door haar omvang en samenstelling, maar ook door de compacte ruimtelijke opzet, zicht vanaf de snelweg, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden etc. een zeer belangrijke verzorgende functie voor Breda en daarnaast voor geheel Zuid-West Nederland.

In het onderzoek wordt gesteld dat de concurrentie voor Woonboulevard Breda de komende jaren zal toenemen door de versterking van het concurrerende aanbod. Wil Woonboulevard Breda haar huidige positie behouden, dan zal men zich moeten blijven moderniseren, zowel qua aanbod, qua verblijfsklimaat als qua organisatorische aspecten. (Bron: Advies Breda, Woonboulevard Positie en perspectief van BRO d.d. 10-04-2012, zie bijlage)

Het bouwplan voor het plangebied gaat uit van de realisatie van een woonwinkel met een oppervlakte van ca. 1600 m² op de begane grond en een totale gebruiksoppervlakte van ca 3350 m², passend bij de branchering van de huidige woonboulevard. Voor de positionering van het gebouw is aansluiting gezocht bij bestaande situatie, waarbij het gebouw een afronding vormt van de bestaande bebouwing.

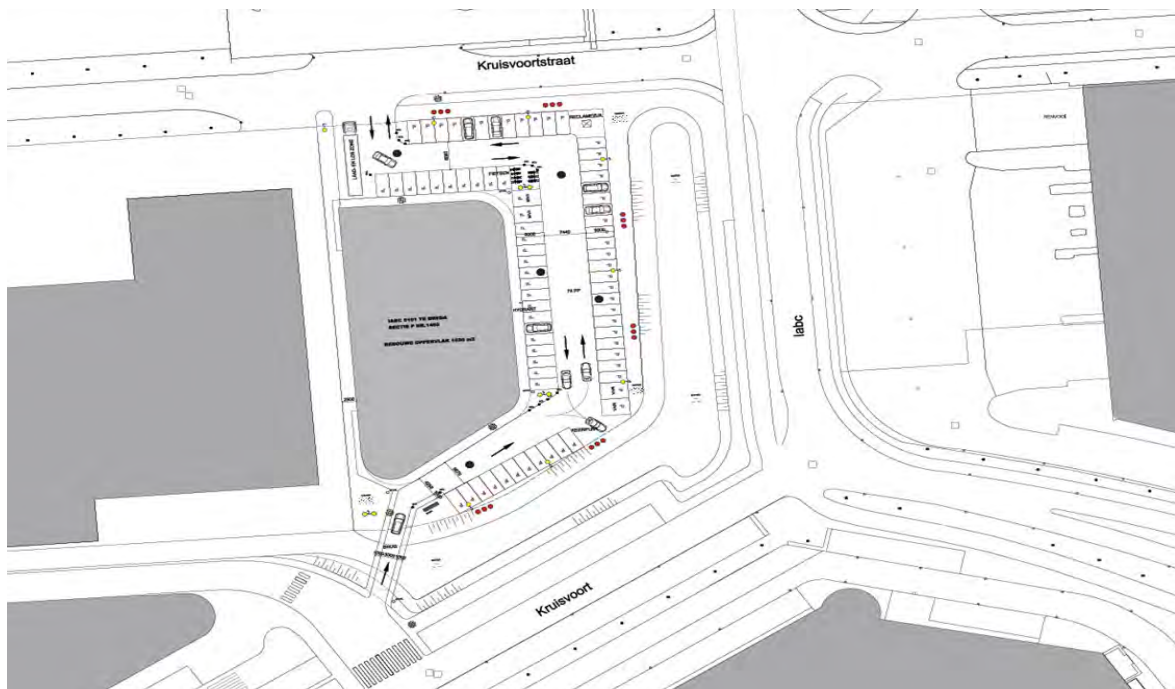
Het gebouw kent een front naar alle omliggende wegen. Tevens is er een duidelijke zichtrelatie met de oostelijke entree van de Woonboulevard Breda.

De functionele indeling van het bouwvolume betreft detailhandel binnen de branche "in en om het huis". Verdeeld over twee verdiepingen zal detailhandel met ondergeschikte danwel ondersteunende horeca worden gerealiseerd. Met de realisatie kan de nieuwe bebouwingsstructuur langs de Kruisvoort / IABC in ruimtelijke en functionele zin gecompleteerd worden.

Naast het realiseren van een bouwvolume zal het plangebied worden ingericht als parkeerplaats voor auto's en fietsers. In de gemeentelijke parkeernota zijn parkeernormen voor categorieën bedrijven opgenomen. Inzake de woonboulevard is een norm van 2,2 per 100 m² bvo gesteld. Dit houdt in dat er naar aanleiding van de realisatie van 3350 m² feitelijk 74 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Er worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor aan de norm wordt voldaan.

Verder zal het terrein bereikbaar zijn vanaf de Kruisvoort middels een brug voor één-richtingsverkeer over de bestaande berm-sloot. De bestaande aansluiting van het terrein met de noordelijke gelegen Kruisvoortstraat zal blijven bestaan. De in- en uitgang aan de Kruisvoortstraat zal geen belemmering vormen voor het verkeer dat de aanwezige bedrijven wil bereiken omdat de bestaande ingang reeds op dezelfde plaats is gelegen. Er is op het terrein voldoende opstelruimte voor eventuele wachtende auto's om de Kruisvoortstraat te benaderen. Tevens is de verkeersintensiteit op de Kruisvoortstraat van een zodanige omvang dat er altijd voldoende ruimte is tussen de passerende auto's en/of vrachtwagens om vanuit de Kruisvoortstraat het plangebied te bereiken.

De inrichting van het terrein zal verder worden gecompleteerd middels het realiseren van bijbehorende voetpaden en groenvoorzieningen.



Figuur 9 Tekening toekomstige situatie [bron: B3 Bouwadviseurs]

4.3 Ruimtelijke aspecten van het plangebied

Het hoofdgebouw wordt in twee lagen opgericht, waarmee de hoogte van de bebouwing maximaal 10 meter bedraagt. De bebouwing is enigszins terug gelegen op het kavel gepositioneerd. Dit om aan te sluiten op de naastgelegen bebouwing. Het gebouw zal daarbij een zodanige omvang bezitten, dat deze voldoende herkenbaar zal zijn vanaf de oostelijke entree van de Woonboulevard Breda. De eerste verdieping van het gebouw zal enigszins overhangen ten opzichte van de begane grond. Het gebouw zal worden voorzien van een plat dak.



Figuur 10 Esthetisch Principe van de toekomstige bebouwing' [bron: B3 Bouwadviseurs]

Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt met het nieuwe gebouw enige afstand in acht genomen. De afstand ten opzichte van zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 meter.

De vorm van het bouwvolume zal aansluiten bij de architectuur van bestaande delen van de Woonboulevard. Op deze wijze ontstaat een eenheid met de oostelijke uitbreiding (MediaMarkt) en de noordelijke uitbreiding (Blokker / McDonalds) van de Woonboulevard.

Het gebouw heeft een breedte van circa 40-60 meter en een diepte tussen de 25-30 meter.

Het voorterrein zal worden ingericht als parkeerterrein met straatmeubilair, groenvoorzieningen, lantaarnpalen, vlaggenmasten en reclamezuilen.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De gemeente Breda inventariseert (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Nadere informatie is te verkrijgen bij de afdeling Mobiliteit en Milieu.

Naast de bodemkwaliteit speelt er meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor Warmte-Koude Opslag (WKO), kabels en leidingen, archeologie, etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen. Door de ondergrond efficiënt in te richten kan een gemeente functies als waterberging en Warmte-Koude Opslag zo goed mogelijk realiseren. Alleen door slim gebruik van de ondergrond blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd. De gemeente Breda vraagt dan ook in het bijzonder aandacht voor:

- a. Grondwateronttrekkingen. Bij onttrekking en lozing van grondwater zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling riolering meldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.
- b. Plaatsing WKO-installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: er kan ongewenste beïnvloeding van een andere WKO-installatie zijn of van een grootschalige grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren, dus zowel open als gesloten systemen. Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig. Nabij en binnen het plangebied is bekend dat de Heren van Breda, Drie Hoefijzers Zuid en OV-Terminalcomplex reeds met een WKO-installatie werken of binnenkort gaan werken met een WKO-installatie.
- c. Met betrekking tot archeologie stelt de gemeente eisen.

5.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor in Breda echter de ontwikkeling wordt afgestemd op eventueel aanwezige verontreiniging om risico's te nivelleren.

5.2.3 Onderzoek

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De gemeente toetst de uitkomsten hiervan aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan

diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteit- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld' (de schone stukken). De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject. In verband met de huidige bebouwing of het huidige gebruik van enkele gebieden, zal na de sloop van gebouwen of bij beëindiging van het huidige gebruik mogelijk aanvullend onderzoek nodig zijn.

Gemeente Breda beschikt over informatie omtrent de bodem kwaliteit. Deze informatie is te raadplegen via de website van Breda, www.Breda.nl. Rondom het plangebied zijn 59 locaties waarvan onderzoeksgegevens bekend zijn. Er zijn veel onderzochte, gesaneerde en nog verontreinigde locaties die direct grenzen aan het plangebied. Het is ook belangrijk te constateren dat er veel verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden in én rond het plangebied. Veel is inmiddels al gesaneerd of beheerst maar naar verwachting liggen er nog veel bodemverontreinigingsproblemen die niet ontdekt zijn en die aangepakt moeten worden. Dit geldt met name (maar niet uitsluitend) voor de tot bedrijventerrein bestemde delen rondom het plangebied.

Als op hoofdlijnen inzicht is verkregen in de bodemkwaliteit kan worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de functies die in het gebied gaan plaatsvinden. Bij het verplaatsen van grond is het goed rekening te houden met de bodemkwaliteitskaart.

Indien er ontwikkelingen plaatsvinden waarbij grond afgevoerd moet worden naar een erkende verwerker (o.a. grondbank) brengt meerkosten met zich mee. Daarom verdient het aanbeveling om te werken met een gesloten grondbalans. Dit is te realiseren door onder andere:

- maaiveldniveau zodanig kiezen dat er geen sprake is van overtollige grond;
- aangepaste bouwmethoden;
- ondergrondse voorzieningen beperken;
- aanleg van waterpartijen combineren met ophogingen (wallen).

De regels voor toepassen van hergebruikgrond in Breda zijn aangepast en worden binnenkort aan de Raad ter besluitvorming (2012) voorgelegd in de vorm van de nota "Hergebruik van grond en baggerspecie in Breda".

In opdracht van Ontwikkeling Combinatie Numansdorp B.V. is door AGEL adviseurs in september 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de IABC te Breda. Dit bodemonderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek niet als doel heeft het vastleggen van de eindsituatie met betrekking tot de vergunde potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten van Koninklijke Brinkman B.V., welke momenteel op de locatie is gevestigd.

Op basis van het vooronderzoek wordt, met uitzondering van de vergunde potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten van Koninklijke Brinkman B.V. (werkplaats, opslag meststoffen, bestrijdingsmiddelen enz.) voor het buitenterrein uitgegaan van een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

Ten aanzien van de vergunde potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten van Koninklijke Brinkman B.V. is op dit moment geen onderzoeksinspanning verricht daar de activiteiten nog plaatsvinden. Deze activiteiten zijn allen in pandig gesitueerd. Op basis van het Activiteitenbesluit van de inrichting zal bij beëindiging een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden overeenkomstig de opzet van het nulsituatie bodemonderzoek uit 1997.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem tot de maximale boordiepte als volgt is opgebouwd:

- 0,0 - 1,0 m -mv : matig fijn, zwak siltig zand (grijsbruin);

- 1,0 - 1,5 m -mv : leem, sterk zandig (oranje beige);
- 1,5 - 3,4 m -mv : matig fijn, matig tot zwak siltig zand (grijsbruin).

Het grondwater bij het plaatsen van de boringen is waargenomen op circa 1,2 m -mv. Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk (sporen) baksteen en (zwak) puin aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond met plaatselijk bijmengingen van (sporen) baksteen en (zwak) puin zijn, licht verhoogde gehalten aan nikkel, PAK en minerale olie aangetoond. In de zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. De overige parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, kobalt en nikkel aangetoond;
- De licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarden ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grond aangetoond. De verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK in de bovengrond zijn niet eenduidig te verklaren en houden mogelijk verband met de aanwezigheid van (sporen) baksteen en puin in de grond;
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie dient na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten nog een eindsituatie bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek en vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie. De locatie is gedeeltelijk onderzocht (alleen het buitenterrein). Bij werkzaamheden in de bodem verdient het aanbeveling om te werken met grond waarvan de kwaliteit bekend is en een gesloten grondbalans.

De regels voor toepassen van hergebruikgrond in Breda zijn aangepast en worden binnenkort aan de Raad ter besluitvorming (2012) voorgelegd in de vorm van de nota "Hergebruik van grond en baggerspecie in Breda".

5.3 Water

In opdracht van Ontwikkeling Combinatie Numansdorp B.V. is door AGEL adviseurs een waterparagraaf opgesteld. In deze waterparagraaf is op beknopte wijze de (eventuele) invloeden van de voorliggende ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding beschreven, en is aangegeven welke eventuele maatregelen en voorzieningen noodzakelijk zijn om deze invloeden te minimaliseren. De resultaten zijn opgenomen in de memo 'Waterparagraaf Brinkmanlocatie IABC 5101 te Breda' d.d. 3 september 2012, met kenmerk 20120453 Definitief 01 en is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de inhoud van de memo blijkt dat het verhard oppervlak ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen niet significant zal toenemen ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing en bestrating in het plangebied. De nieuwbouw zal voorzien worden van een gescheiden riolering, zoals dit in de huidige situatie ook het geval is. Hiermee blijft de belasting op het gescheiden stelsel, de zuiveringsinstallatie en uiteindelijk op het oppervlaktewater ongewijzigd.

Aan zuidzijde van het plangebied zal een brug worden aangebracht over de categorie A waterloop. De brug zal de waterloop volledig overspannen, waardoor er geen dempingen plaatsvinden. Voor het ontwerpen en aanleggen van de brug is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekkingen tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Al met al is de invloed van het plan op de waterhuishouding beperkt, indien bij de uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de Keur.

5.4 Ecologie

In opdracht van Ontwikkeling Combinatie Numansdorp B.V. is door AGEL adviseurs een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan Flora- en Faunawetgeving is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en Faunawet Brinkmanlocatie te Breda' d.d. 6 september 2012, met kenmerk 20120453-00 D01. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op grote afstand, 5,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Ulvenhoutse Bos". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten. Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de EHS. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Eventueel aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Het plangebied vervult gezien de terreingesteldheid geen functie voor de eekhoorn die conform de Quickscanhulp op korte afstand van het plangebied voorkomt. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Openingen die toegang (kunnen) bieden aan vleermuizen en bewoningssporen zijn rondom het bedrijfsgebouw en overdekte opslag niet waargenomen. De wanden van het bedrijfspand bestaan uit isolatieplaten waardoor er geen spouwmuren aanwezig zijn. Door de systeembouw zijn er geen kieren of gaten waargenomen of te verwachten die voor vleermuizen interessant kunnen zijn. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en is een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig, waardoor vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten kan worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn geen groene lijnelementen aanwezig, waardoor het gebied geen cruciale functie vervult als vaste aanliegroute. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling dan ook niet te verwachten.

Vogels

Gedurende het veldbezoek zijn er geen vogels dan wel (jaarrond beschermde) nestplaatsen binnen het plangebied dan wel haar omgeving (waterkant) waargenomen, welke mogelijk kunnen voorkomen conform de verspreidingsgegevens. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Aanvullend is tijdens het veldbezoek geconstateerd dat ten zuidwesten van de planontwikkeling een restaurant (MC Donald's) is gevestigd. Dit restaurant zet voor het verjagen van vogels, welke afkomen op zwerfvuil/etensresten, roofvogelgeluiden in. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Overige soortgroepen

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlaktewater worden gedempt of groen verdwijnen, waardoor er geen afname is van het leefgebied van amfibieën. Hierdoor is er met de planontwikkeling geen sprake van afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat deze soortgroepen binnen het plangebied niet te verwachten zijn. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van de overige soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling waarbij het oppervlakte water en de oevers behouden blijven niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect Flora en Fauna geen belemmeringen bestaan voor de voorliggende ontwikkeling.

5.5 Lucht

Toetsingskader luchtkwaliteit

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). In de overige gevallen kan een project doorgang vinden indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, ofwel dat:
- de luchtkwaliteit door het project, al dan niet in combinatie met de met het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat:
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het project, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert, ofwel dat:
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In verband met de relatief beperkte omvang van de verandering in voertuigbewegingen wordt voor het onderzoek gebruik gemaakt van de NIBM rekentool welke het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil heeft ontwikkeld. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het

aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dan worden vastgesteld of een plan als NIBM kan worden beschouwd.

Verandering in voertuigbewegingen

Op basis van de door de opdrachtgever aangeleverde informatie, is er in de huidige situatie sprake van de volgende voertuigbewegingen:

- circa 32 personenauto's van personeel en bezoekers (klanten) per werkdag, ofwel 23 personenauto's per weekdagemaal. Dit zijn 46 personenautobewegingen per weekdagemaal;
- circa 3 vrachtwagens per werkdag, ofwel 2 vrachtwagens per weekdagemaal. Dit zijn 4 vrachtwagenbewegingen per weekdagemaal.

De nieuwe bestemming betreft een woonwinkel met een bvo van in totaal 3.217 m² (1.500 m² op de bagane grond en 1.717 m² op de verdieping). De verkeersgeneratie is bepaald op basis van kentallen van CROW publicatie 272, 'Verkeersgeneratie voorzieningen'.

De verkeersgeneratie personenauto's bedraagt voor woonwinkels gesitueerd in de schil rondom het centrum 7,9 personenauto's per m² bvo per weekdagemaal. Voor 3.217 m² bvo komt dat neer op 254 personenauto's per weekdagemaal. De toename van het aantal personenautobewegingen bedraagt per saldo 222 per weekdagemaal.

Met betrekking tot het vrachtvervoer wordt in deze publicatie een vuistregel genoemd van 1,6 leveringen per 100 m² bvo per week. Voor 3.217 m² bvo zijn dat 52 leveringen per week ofwel 7,5 leveringen per weekdagemaal. Dit komt neer op 15 vrachtwagenbewegingen per weekdagemaal.

De toename van het aantal vrachtwagenbewegingen bedraagt per saldo 11 per weekdagemaal. Per saldo bedraagt de toename van het aantal voertuigbewegingen per weekdagemaal 233 waarvan 11 vrachtwagenbewegingen. Het aandeel vrachtverkeer bedraagt derhalve 4,7%.

Berekening NIBM rekentool

Bij het toepassen van de NIBM rekentool (versie 08-06-2011) blijkt dat de toename van de hiervoor bepaalde voertuigbewegingen als NIBM kan worden beschouwd. Het berekeningsresultaat is in onderstaande figuur 11 weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		233
Aandeel vrachtverkeer		4,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,29
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11 Berekeningsresultaat NIBM rekentool.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging leidt tot een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

5.6 Geluid

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de bestaande woonboulevard. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling gesitueerd zal worden binnen een, op grond van deze wet aangewezen geluidzone. De uitbreiding betreft echter geen geluidgevoelige ontwikkeling in het kader van de Wet geluidhinder. Aanvullend geldt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen geluid gevoelige bestemmingen zijn gelegen.

In verband met de omvang van de ontwikkeling kunnen mogelijk zodanige wijzigingen in de verkeersstromen plaatsvinden dat er sprake kan zijn van een reconstructie van een weg in de zin van de Wgh. Het verkeer gaat echter op in het heersende verkeersbeeld en er zal dan ook geen reconstructie van een weg plaatsvinden.

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt, naar aanleiding van bovenstaande redenen, dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Middels het uitvoeren van een omgevingstoets dient beoordeeld te worden of er als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen zodanige beperkingen ontstaan voor nabijgelegen milieubelastende activiteiten dat de bedrijfsvoering hierdoor onnodig wordt beperkt. Op basis van het bestemmingsplan Heilaar is het ten westen, ten noorden en ten oosten van het plangebied mogelijk om bedrijven in de milieucategorie 2 en 3 te realiseren. De milieucategorie van een bedrijf wordt bepaald op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Ten zuiden van het plangebied, ter plaatse van de woonboulevard, is het mogelijk om detailhandel binnen de branche "in en om het huis" te realiseren.

Er wordt vanuit gegaan dat de bestaande bedrijven voldoen aan de milieuvoorschriften volgend uit de Wet milieubeheer, en zodoende geen overlast veroorzaken voor de bestaande omgeving. Het plangebied is gelegen op de grens van de Woonboulevard en het bedrijventerrein Heilaar en sluit qua toekomstige functie aan bij de bestaande functies in de omgeving van het plangebied. Vanuit dit oogpunt zijn derhalve geen beperkingen te verwachten.

Daarnaast is het van belang of ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat dan wel een verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen (bedrijfs)woningen aanwezig. Vanuit het aspect bedrijfshinder worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

5.8 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van de risicobronnen in de omgeving van de nieuwbouwlocatie is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. Uit deze scan blijkt dat er in de directe omgeving geen risicobronnen voorkomen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen alsmede onder het toekomstig Besluit transportroutes externe veiligheid. Er gelden vaste veiligheidsafstanden van 200 meter vanaf de A16. Binnen deze zones is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone.

Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

5.9 Geur

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, te worden afgewogen ter toetsing van planontwikkelingen. In het plangebied zelf komen geen veehouderijen voor. Verder blijkt uit de Veehouderijbedrijvenkaart van de Provincie Noord-Brabant dat in de

omgeving van het plangebied geen veehouderijbedrijven zijn gelegen. Het plangebied is verder gelegen binnen de contour van de bebouwde kom van de kern Breda.

Omdat het vigerende bestemmingsplan reeds het realiseren van een bedrijf mogelijk maakte en de toekomstige situatie een uitbreiding van de Woonboulevard Breda betreft, maakt het voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een wijziging van de actuele geursituatie ter plaatse en een nader onderzoek wordt op basis van het voorgaande dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.10 Milieueffectrapport

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten) in Nederland. Voor alle Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Als er ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden, dan dient dit te worden beoordeeld. De afgelopen jaren is steeds strikter naar de bescherming van Natura-2000 gebieden gekeken.

In eerste instantie worden de effecten op de Natura 2000-gebieden globaal beoordeeld. Hierbij wordt middels een effectbepaling ingeschat of effecten van het plan op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Indien dat niet het geval is moet een Passende Beoordeling worden uitgevoerd.

Op ruim 5,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is het Natura-2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos' gelegen. Het Ulvenhoutse bos behoort tot het Natura 2000-landschap 'beekdalen'.

Om inzicht te krijgen in de effecten van de ontwikkeling van de uitbreiding van de woonboulevard is gekeken welk deel van de ontwikkeling van belang kan zijn. Alleen de verandering in verkeersintensiteit kan van belang zijn. Er zat een bedrijf met bijbehorende vrachtwagenverkeer. Er komt een uitbreiding van de woonboulevard met 3.350 m² bvo extra winkelruimte. Er zal bevoorrading plaatsvinden en er zal extra autoverkeer zijn. Aangezien het een uitbreiding van een bestaande woonboulevard is, zou een deel van het autoverkeer sowieso plaatsvinden, omdat mensen niet speciaal voor dit nieuwbouwdeel naar de woonboulevard gaan. Gezien de geringe toename van verkeer is een significant negatief effect uit te sluiten. De ligging van het plangebied nabij dit Natura 2000-gebied vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen.

Duurzaamheid wordt geborgd door gebouwen geschikt te maken voor toekomstige energievoorzieningen. Het borgen van duurzaamheid kan door:

- Compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon etc.
- Ruimte in een gebouw reserveren voor installaties en nieuwe technieken zoals warmtepomp en zonnecellen.
- Ruimte in een gebied reserveren voor collectieve installaties om duurzame energie op te wekken.
- Flexibele energie-infrastructuur aanleggen die eenvoudig is aan te passen aan nieuwe energiebronnen etc. (al in ontwerpfase).

Duurzaam utiliteitsbouw

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut. Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit. Dit bevat onder meer een aantal 'vaste' maatregelen. Deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project.

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.duboregister.nl. Kansrijke energieopties zijn o.a. warmtepompsystemen .

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GPR en [GreenCalc](http://www.greencalc.com), zie ook www.greencalc.com. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Een energielabel is verplicht voor onder andere niet industriële gebouwen en voor gebouwen waar geen EPC geldt: De Europese richtlijn Energieprestatie voor Gebouwen EPDB 2002/91/eg stelt dat voor elk gebouw bij verandering van huurder of eigenaar transparantie over de energietische kwaliteit gegeven moet worden (Energiecertificaat, energie index en energielabel).

Bij nieuwe gebouwen van meer dan 1000 m² moet er een studie gemaakt worden van de haalbaarheid van energiezuinige en duurzame energiesystemen (technische en economische haalbaarheid van systemen als warmtekrachtkoppeling , warmtepompen, biomassa, zonne-energie etc.).

5.12 Overige milieuaspecten

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden aangevraagd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden op of rondom het perceel. De verwachting is dat er geen leidingen op het perceel worden aangetroffen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen. In de bestaande situatie is immers reeds een bedrijfspand aanwezig.

Ten aanzien van straalpaden, vliegfunnels en radarverstoringsgebieden kan worden gesteld, dat met de ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangesloten op de mogelijkheden van de directe omgeving en dat met betrekking tot deze onderdelen derhalve geen belemmeringen worden verwacht.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

6.2.1 Hoofdpzets bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

6.2.2 Algemene indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- d. Inleidende regels;
- e. Bestemmingsregels;
- f. Algemene regels;
- g. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel binnen de branche "in en om het huis", zoals nader vastgelegd in het vigerende detailhandelsbeleid. De gronden mogen tevens

worden gebruikt voor ondergeschikte dan wel ondersteunende horeca en bij de hoofdfunctie behorende verkeersvoorzieningen, parkeren, water en nutsvoorzieningen. Er mag alleen gebouwd worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De bouwmogelijkheden zijn in de bouwregels middels een maximale bouwhoogte en een maximaal bebouwingspercentage geregeld.

Artikel 4 Verkeer

Binnen deze bestemming is de inrit ten zuiden van het plangebied opgenomen. Binnen deze bestemming is het bestaande water opgenomen en wordt verder het realiseren van een brug mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woningen;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
4. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de gronden in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat alle voorbereidings- en uitvoeringskosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd en geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld, wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 Procedure en communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. Dit voorceptontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
- b. Waterschap Brabantse Delta
- c. Kamer van Koophandel West-Brabant
- d. Enexis B.V.
- e. NV Nederlandse Gasunie
- f. Prorail, regio Zuid
- g. KPN

De reacties van deze instanties worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie is ontvangen van:

1. Provincie Noord-Brabant d.d. 14 december 2012

Het voorontwerpplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Waterschap Brabantse Delta d.d. 9 januari 2013

De eerdere door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 5.3. "water" en het plan geeft nu geen aanleiding meer tot het maken van opmerkingen.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

Plan is getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding en de leiding heeft daarmee geen invloed op de planontwikkeling.

8.2.2 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.