

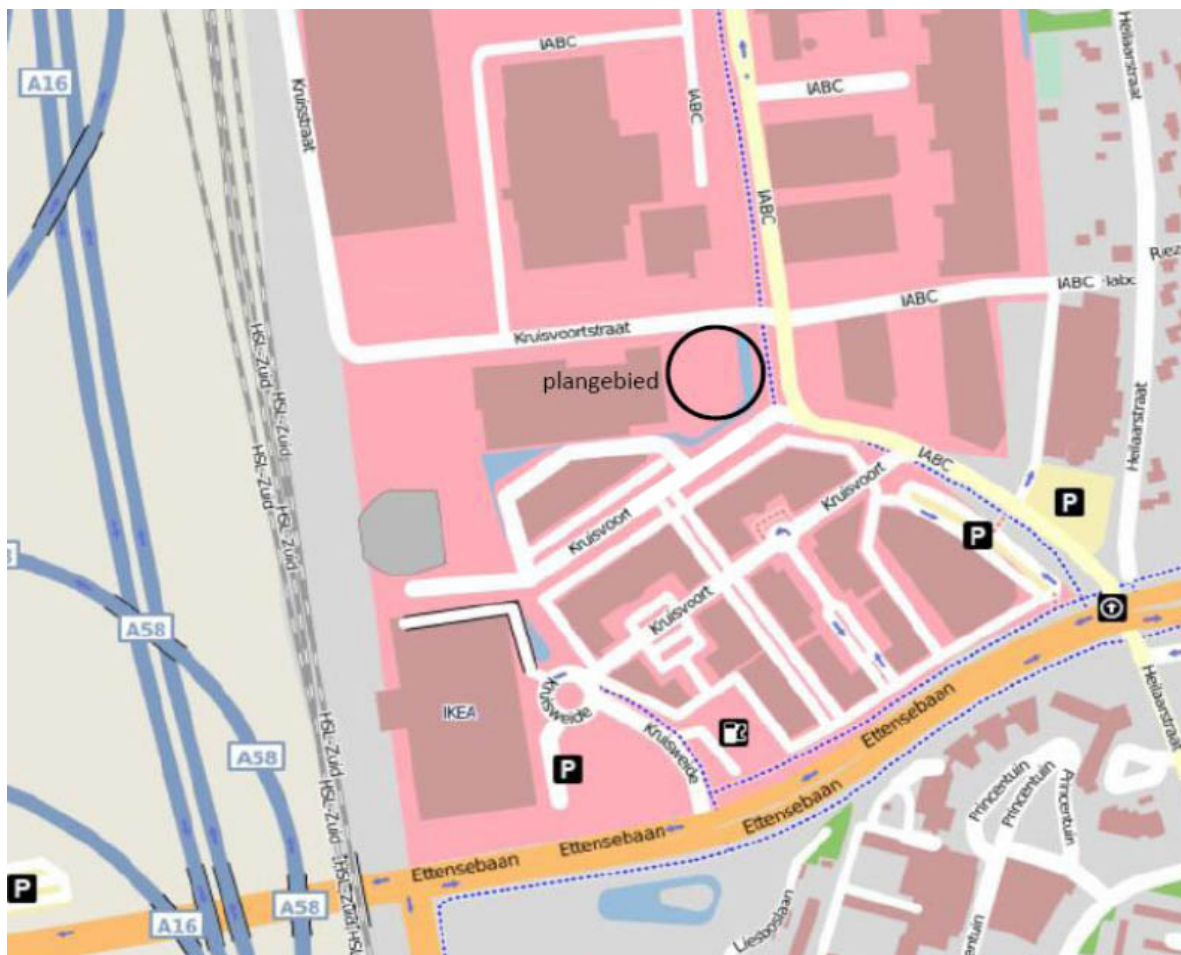
HOOFDSTUK 1 Inleiding

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.