

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.