

## 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 m<sup>2</sup> op de begane grond en een totale gebruiksoppervlakte van ca 3350 m<sup>2</sup>, 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.

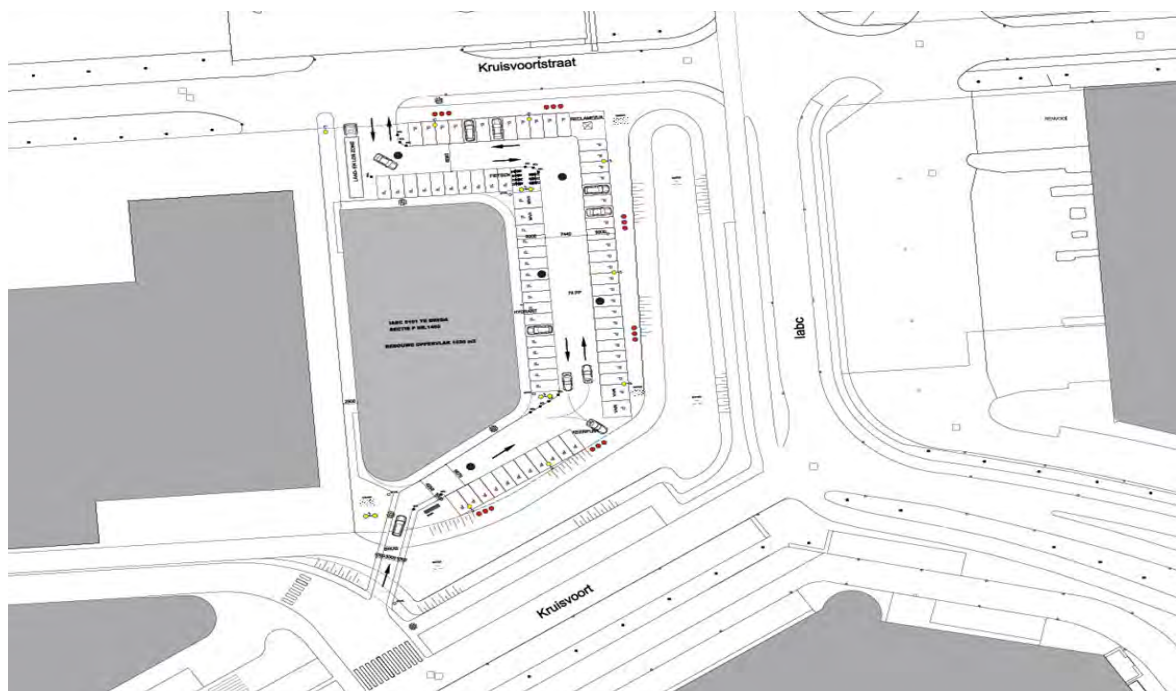
Het gebouw kent een front naar alle omliggende wegen. Tevens is er een duidelijke zichtrelatie met de oostelijke entree van de Woonboulevard Breda.

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 m<sup>2</sup> bvo gesteld. Dit houdt in dat er naar aanleiding van de realisatie van 3350 m<sup>2</sup> 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.