

**Onderwerp**

Het vaststellen van het bestemmingsplan Heilaar IABC, 5101

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Heilaar IABC, 5101" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Door Ontwikkelings Combinatie Numansdorp B.V. is een plan ontwikkeld om op de locatie IABC 5101 een uitbreiding van de Woonboulevard te realiseren. Op de locatie is nog gevestigd Brinkman Agro B.V. maar deze zal haar vestiging binnenkort sluiten.

Het verzoek voldoet niet aan de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Heilaar", waar voor de betreffende locatie de bestemming "Bedrijventerrein – zone B" is opgenomen. Het principebesluit tot medewerking is genomen op 27 juni 2012.

De voorgenomen uitbreiding van de Woonboulevard in de vorm van een "woonwinkel" past in de doelstelling tot versterken van de woonboulevard door deze qua opzet beter te laten functioneren inzake toegankelijkheid, verkeersstromen en uitstraling en daarom kan meegewerkt worden aan dit initiatief.

Het ontwerpbestemmingsplan "Heilaar IABC" is ter kennisname toegezonden aan de commissie Ruimte voor de vergadering van 28 februari 2013. De commissie heeft vervolgens aangegeven dit plan te bespreken in de vergadering van de commissie van 4 april 2013 aan de hand van een opgestelde bespreeknotitie van 26 maart 2013. De commissie moet vervolgens adviseren over het bestemmingsplan in de vergadering op 16 mei 2013, een en ander ter besluitvorming voor de vaststelling in de raad, voorzien in de vergadering van 30 mei 2013.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot uitbreiding van de woonboulevard in de vorm van een woonwinkel op het adres IABC, 5101.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Heilaar IABC, 5101" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

De locatie is gelegen op het bedrijventerrein Heilaar en dit terrein ligt ten oosten van de A16 aan de westzijde van de stad. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Kruisvoortstraat/IABC en aan de zuidzijde de Kruisvoort. Binnen dit bedrijventerrein is de locatie gelegen op de hoek van de Kruisvoort met de IABC, ten noorden van de Woonboulevard.

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 woonboulevard is opgebouwd uit een centraal middendeel met daar omheen diverse uitbreidingen. De meest recente uitbreiding betreft de uitbreiding aan de noordzijde, met o.a. verschillende detailhandelsfuncties en een McDonald's. Deze fase is echter ter plaatse van de noordelijke entree vanaf de IABC naar de woonboulevard minder zichtbaar en niet herkenbaar. De onderhavige locatie speelt hierbij een belangrijke rol. 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 zuidelijke ingang vanaf IABC naar het centrale gebied extra belast en dit is minder wenselijk.

Met de invulling van de locatie 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. Deze zogenaamde Brinkmanlocatie wordt dan ook als een afrondende fase van de noordelijke uitbreiding gezien en zorgt voor een optimalisatie van de uitstraling van de Woonboulevard Breda.

Het bouwplan gaat uit van het realiseren van een woonwinkel met een oppervlakte van circa 1.600 m² op de begane grond en een totale gebruiksoppervlakte van circa 3.350 m² en passend bij de branchering van de huidige woonboulevard. Voor de positionering van het gebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande situatie, waarbij het gebouw een afronding vormt van de bestaande bebouwing. Het gebouw kent een front naar alle omliggende wegen en tevens is er een duidelijke zichtrelatie met de oostelijke entree van de Woonboulevard.

De functionele indeling van het gebouw betreft detailhandel binnen de branche "in en om het huis". Deze vorm van detailhandel past ook in de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Detailhandelsnota 2010-2020. Hierin is aangegeven dat detailhandel gericht op "wonen" zich richt op een sterke mate van thematische clustering en in verband hiermee wordt gestreefd naar een verdere versterking van o.a. de Woonboulevard als themacentra "in en om het huis".

Naast het te realiseren bouwvolume, waarbij over twee verdiepingen detailhandel met ondergeschikte dan wel ondersteunende horeca zal worden gerealiseerd, zal een parkeerplaats voor auto's en fietsers worden aangelegd. Volgens de gemeentelijke parkeernorm moeten 74 parkeerplaatsen worden aangelegd en hieraan wordt voldaan.

Het terrein zal bereikbaar zijn vanaf Kruisvoort middels een nieuwe brug voor eenrichtingverkeer over de bestaande watergang. De bestaande aansluiting van het terrein met de noordelijk gelegen Kruisvoortstraat zal blijven bestaan en deze zal geen belemmering vormen voor het verkeer dat de aanwezige bedrijven wil bereiken omdat de bestaande ingang reeds op dezelfde plaats is gelegen. Op het terrein is voldoende opstelruimte voor eventueel wachtende auto's om de Kruisvoortstraat te benaderen; tevens is de verkeersintensiteit op de Kruisvoortstraat zodanig dat er altijd voldoende ruimte is tussen de passerende auto's en/of vrachtwagens om vanuit de Kruisvoortstraat het plangebied te bereiken.

Tenslotte zal de inrichting van het terrein worden gecompleteerd middels het realiseren van bijbehorende voetpaden en groenvoorzieningen.

Afwegingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 28 februari tot en met 10 april 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.



Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin is bepaald dat de voorbereidings- en uitvoeringskosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Op basis van het bovenstaande is voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan en is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan "Heilaar IABC, 5101" heeft gedurende zes weken, van 28 februari tot en met 10 april 2013, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.
Daarnaast is een Breda Bericht bij omwonenden bezorgd in februari 2013.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.
 secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan Heilaar IABC, 5101



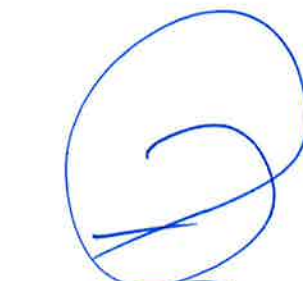
De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Heilaar IABC, 5101" vast te stellen zoals dat van 28 februari tot en met 10 april 2013 ter visie heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 mei 2013



, voorzitter.



, griffier.