

Heilaar

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging en plangrenzen	6
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4. Positionering	8
2. Vigerend beleid	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Gemeentelijk beleid	12
3. Inventarisatie en analyse	16
3.1. Bodem, cultuurhistorie en archeologie	16
3.2. Landschap en ecologie	21
3.3. Ruimtelijke en functionele structuur	22
3.4. Verkeer	25
4. Milieuaspecten	27
4.1. Algemeen	27
4.2. Bodemverontreiniging	27
4.3. Externe veiligheid en calamiteiten	28
4.4. Geluid	30
4.5. Luchtkwaliteit	31
4.6. Waterparagraaf	31
4.7. Ecologie, Flora en fauna	33
4.8. Bedrijven	34
5. Visie en doelstellingen van het bestemmingsplan	35
5.1. Deelgebied Woonboulevard	35
5.2. Deelgebied IABC	36
5.3. Deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein	38
5.4. Deelgebied Heilaar Noord	41
5.5. Deelgebied Heilaarstraat	41
5.6. Beeldkwaliteit langs de HSL-A16	42
6. Beschrijving van het bestemmingsplan	44
6.1. Hoofdopzet	44
6.2. De afzonderlijke bestemmingen	44
7. Economische uitvoerbaarheid	47
8. Inspraak en vooroverleg	48
Voorschriften	63
Artikel 1. Begripsbepalingen	64
Artikel 2. Wijze van meten	69
Artikel 3. Bedrijventerrein	70
Artikel 4. Detailhandel	73

Artikel 5. Woondoeleinden	75
Artikel 6. Horecadoeleinden	77
Artikel 7. Nutsdoeleinden	78
Artikel 8. Verkeersdoeleinden	79
Artikel 9. Verkeers- en Verblijfsdoeleinden	80
Artikel 10. Groenvoorzieningen	81
Artikel 11. Water	82
Artikel 12. Leidingen	83
Artikel 13. Straalpad	85
Artikel 14. Archeologische beschermingszone	86
Artikel 15. Overige bepalingen	87
Artikel 16. Slotbepalingen	89
 Bijlagen	 91
Bijlagen bij voorschriften	93
A. Bedrijvenlijst	94

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het beleid van de Gemeente Breda is er op gericht de soms sterk verouderde of incomplete bestemmingsplannen in de stad op een systematische wijze te herzien en aan te vullen. Door maatschappelijke, sociale of economische ontwikkelingen kan de situatie zich voordoen dat een bestemmingsplan niet langer een adequaat planologisch en juridisch kader biedt om te kunnen inspelen op nieuwe vraagstukken.

Voor een groot deel van het plangebied Heilaar is een bestemmingsplan vigerend dat volledig is gericht op de aanwezigheid van de veiling. Dat bestemmingsplan stelt restrictieve eisen aan de bedrijven, die sinds het vertrek van de veiling, hun betekenis hebben verloren en belemmerend werken in de hedendaagse omstandigheden. Dit bestemmingsplan heeft ten doel de economische betekenis van het bedrijventerrein te handhaven en van nieuwe impulsen te voorzien.

De andere functies die binnen de plangrenzen aanwezig zijn, te denken valt aan de Woonboulevard en de IKEA-vestiging, worden allen gehandhaafd en van actuele voorschriften voorzien. Voor wat betreft de Woonboulevard is tevens voor zien in een uitbreiding (fase V).

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door de sporenbundel van HSL en NS aan de noord- en westzijde, de Ettensebaan aan de zuidzijde en de Westerparklaan - Baanzicht - Heilaardreef aan de oostzijde (zie figuur 1).

De gekozen grenzen sluiten aan op herkenbare elementen in het veld. Het sluit bovendien aan op grenzen van de bestemmingsplannen die in de omgeving van het plangebied gelden, dan wel in voorbereiding zijn.



figuur 1. Ligging in de stad

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	uitspraak ABRvS
Heilaar-Steenakker	24.09.1992	10.05.1993	22.08.1996
Heilaar-Steenakker, herz. 1998	23.07.1998	10.03.1999	06.03.2002
HSL-A16 Breda	23.05.2001	18.12.2001	11.09.2002
Tuin- en vijvercentrum Heilaarstraat	27.09.2001	23.04.2002	
Heilaar Noord	25.04.2002	29.07.2002	

1.4. Positionering

Het plangebied ligt aan de westzijde van de stad Breda. Het ligt terzijde van de infrastructuurbundel van de A16-HSL en de spoorlijn naar Roosendaal. Verder grenst het gebied aan het recent ontwikkelde woongebied Heilaarpark. Tevens is het gebied gelegen aan de Ettensebaan, welke als belangrijke stedelijke structuurdrager kan worden aangemerkt.

Het plangebied is een bedrijventerrein. De ruimtelijke en functionele uitstraling van het gebied weerspiegelt die functie. De bebouwing bestaat uit grote loodsen, met daarom heen verharde buitenruimte waar vrachtauto's kunnen manoeuvreren. De inrichting van de openbare weg is eveneens vooral gericht op gebruik door vrachtverkeer.

Verder kan worden opgemerkt dat het plangebied op stedelijk schaalniveau onderdeel uit maakt van een zone met bedrijfsterrainen welke van west naar oost aan de noordzijde van het "oude" stedelijke gebied gelegen is. Het gegeven dat het plangebied onderdeel uit maakt van een grotere zone met bedrijventerrein in de stad en het gegeven dat er van oudsher slechts weinig doorgaande routes door het gebied voeren, maakt dat het gebied een zekere breuk vormt binnen het fijnmazige netwerk in het stedelijk gebied. Het terrein ligt "terzijde" van het stedelijk leven.

Het bedrijventerrein grenst eveneens aan de Ettensebaan. De aansluiting wordt gevormd door de Woonboulevard. Deze woonboulevard, een concentratie van winkels in de woninginrichting, heeft thans een omvang van circa 80.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en vormt daarmee een zeer belangrijke speler in de regio Breda. Na de realisatie van de uitbreiding met de vijfde fase -hiervoor is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd- zal het aantal bvo circa 88.000 m².

Ten slotte kan worden opgemerkt dat het plangebied een rol speelt in de, vooral watergebonden, ecologische structuur aan de westzijde van de stad.

2. Vigerend beleid

2.1. Rijksbeleid

Rijksbeleid in de 5de Nota, Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, ruimte voor Ontwikkeling wordt door de Regering het ruimtelijke ordeningsbeleid voor Nederland geschetst. Het hoofddoel voor het beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. De Nota richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het Rijk gaat minder "zorgen voor" anderen en meer "zorgen dat" anderen eigen afwegingen kunnen maken. Door het voorzien van andere overheden van een goede gereedschapskist en het toebedelen van een centrale rol aan de gemeentelijke planvorming, verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling.

Er wordt een viertal beleidsdoelen geformuleerd. Als eerste wordt de versterking van de internationale concurrentiepositie aangedragen. Daarna volgen de versterking van de steden en het vitaliseren van het platteland, daarna volgt borging en ontwikkeling van internationale ruimtelijke waarden en tenslotte de borging van de veiligheid. Hoewel deze doelen natuurlijk een sterke samenhang vertonen, vormt de aandacht voor de economische component in de ruimtelijke ordening een belangrijk thema in het Rijksbeleid. in dit kader past ook het pleidooi om "Europees te denken".

Ten einde de versterking van de internationale concurrentiepositie te realiseren wordt een aantal strategieën van beleid aangedragen. De bundeling van verstedelijking en infrastructuur, in samenhang met het organiseren in stedelijke netwerken, gelden als belangrijkste strategie. Uit deze twee strategieën kan een aantal doelen worden afgeleid. Versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid en de versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de stad, kunnen hierbij als voorbeelden worden aangehaald.

Specifiek voor Breda wordt gesteld dat Breda onderdeel uitmaakt van BrabantStad. Dit is het stedelijke netwerk van 's Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg en Breda. BrabantStad is naar afmeting, inwonertal en economische prestatie het tweede nationale netwerk van Nederland. Binnen dit netwerk heeft Eindhoven met gevestigde hoogwaardige bedrijvigheid en toptechnologie een spilfunctie, terwijl Breda juist door haar ligging op de noord-zuid as tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit als poort tot BrabantStad aangemerkt kan worden.

De aanwijzing van de Spoorzone-ontwikkeling in Breda tot Nationaal Sleutelproject is een logische stap in het Rijksbeleid tot versterking van de stedelijke netwerken. De aanwijzing biedt door de verbetering van de bereikbaarheid een versterking voor de economische structuur in de dienstensector, zowel op regionale schaal als op internationaal schaalniveau. Door deze ontwikkeling wordt gelijktijdig bijgedragen aan een ander beleidsdoel, namelijk het vergroten van de diversiteit van de steden binnen de netwerken.

2.2. Provinciaal beleid

Het Provinciaal beleid voor het plangebied is vastgelegd in twee documenten; de interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling en de paraplunota ruimtelijke ordening.

Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling

Eind mei 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie-Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de "Paraplunota ruimtelijke ordening".

De provincie Noord-Brabant heeft de interimstructuurvisie opgesteld in het kader van de

nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De Wro kent andere planfiguren dan de huidige wet. Met de interimstructuurvisie zorgt de provincie er voor dat eerder opgestelde beleidskaders ook hun functie kunnen vervullen onder de nieuwe wet.

De interimstructuurvisie bestaat uit de onderstaande 3 delen:

A. Visie, belangen en beleid

Deel A bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

B. Sturing en uitvoering

Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.

C. Ontwikkelingsprojecten West-Brabant

Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft het een onderbouwing van de locatiekeuze.

Het ruimtelijke beleid van de Provincie wordt kernachtig omschreven als: "De Provincie ziet het als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst voor Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal - culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is".

Leidende gedachte is om in de enorme dynamiek die de ruimtelijke ordening in Brabant zo kenmerkt zorgvuldiger met de ruimte in Brabant om te gaan. Om de diverse ruimteclaims met elkaar in evenwicht te brengen worden vijf leidende principes gehanteerd:

- I. meer aandacht voor de onderste lagen
- II. zuinig ruimtegebruik
- III. concentratie van verstedelijking
- IV. zonerings van het buitengebied
- V. grensoverschrijdend denken en handelen.

Brabant is contrastrijk. Tussen de stedelijke concentraties van bebouwing en infrastructuur liggen nog altijd landelijke gebieden met een agrarisch gebruik en natuurgebieden. Binnen het ruimtelijk concept "Brabantstad" vormen de 5 grote steden de belangrijkste knooppunten voor de interne en externe relaties van Brabant. Deze steden dragen de grootste opgave bij de verdere verstedelijking van de Provincie, daarbij uitgaande van de eigen kwaliteiten en karakteristieken.

Paraplunota ruimtelijke ordening

Eind mei 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant tevens de Paraplunota vastgesteld. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wro.

De Paraplunota bestaat uit de volgende 3 delen:

A. Algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening

Dit beleid is overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het streekplan, omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en rijk is.

B. Uitwerking beleidslijnen Ruimtelijke Ordening

Gedeputeerde Staten bevestigen in dit deel dat de bestaande beleidsnota's ook onder de

nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen blijven.

C. Toelichting op de Paraplunota

Dit deel beschrijft de doelstelling en werking van de Paraplunota. De nota is een beleidsregel conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De volgende nota's en beleidsregels maken deel uit van de Paraplunota:

1. Uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's (2004/2005)
2. Reconstructieplannen (2005)
3. Gebiedsplannen West-Brabant (2005)
4. Beleidsbrief Rood-met-groen-koppeling (2006)
5. Beleidsdocumenten Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant (2004)
6. Beleidsnota Ecologische bouwstenen (2006)
7. Beleidsregel Natuurcompensatie (2005)
8. Beleidsnotitie Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant (2004)
9. Beleidsnota Cultuurhistorische waardenkaart (2005)
10. Beleidsbrief De bevolkings- en woningbehoeftenprognose Noord-Brabant - actualisering 2005 (2005)
11. Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en voorzieningen (2004)
12. Beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006 (2005)
13. Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte (2006)
14. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)
15. Beleidsnota Glastuinbouw (2006)
16. Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen (2007)

Uitwerkingsplan Breda - Tilburg

Voor de regio Breda - Tilburg is in 2004 een Uitwerkingsplan opgesteld waarin deze principes nader zijn gedefinieerd. Het uitwerkingsplan is globaal van karakter en niet rechtstreeks bindend, maar is wel richtinggevend.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan worden de volgende zaken genoemd:

- I. De infrastructuurbundel van A16 en HSL wordt aangegeven als de ruggengraat van de internationale corridor tussen Rotterdam en Antwerpen, een belangrijke noord-zuidas in Noord-Brabant. Gelegen aan deze as vormt Breda de "Poort van Brabantstad". Deze ligging dient zo veel mogelijk te worden benut.
- II. Het bestaande stedelijke gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Het plangebied wordt aangeduid met de term "beheer en intensivering". Het beleid is hier gericht op het behoud van de bestaande kwaliteit. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan nodig zijn. Dit zal evenwel niet snel leiden tot een andere ruimtelijke structuur of andere functie.
- III. De Ettensebaan wordt aangeduid als "stedelijke as"; een concentratiezone voor verstedelijking waarvan de ontwikkeling is gericht op stedelijke vernieuwing en intensivering, menging van functies en bundeling van infrastructuur.
- IV. De Bethlehemloop wordt aangegeven als het binnenstedelijk gelegen onderdeel van het beekdalsysteem van het landschappelijke blauwgroene raamwerk.

Handleiding Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen

Door de Provincie is in juli 2004 de handleiding "Ruimtelijke Plannen voor bedrijfsterreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" vastgesteld. Deze handleiding is een uitwerking van het Streekplan 2002. Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. In concrete betekent dit dat in stedelijke gebieden de

milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden. Ook de vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (inclusief detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein, zijn strijdig met dit beleid.

Ten einde een intensivering van het gebruik op bedrijventerreinen nader vorm te geven, wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. Zo dient een kavel minimaal 1.000 m² groot te zijn, en tevens dienen de voorschriften in een bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte aan te geven en een minimaal bebouwingspercentage van 50%. Ruimtelijke Ordening is maatwerk. Daarom wordt in de handleiding ruimte geboden om gemotiveerd af te wijken van de genoemde randvoorwaarden.

2.3. Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Breda 2020

Om de ambities van Breda waar te maken moet de stad op alle schaalniveaus actief op zoek gaan naar relevante afstemming en samenwerking. Door haar strategische ligging positionering breda zich als Poort van Brabantstad op het kruispunt van noord-zuid (tussen de zuidvleugel van de Randstad en de Vlaamse Ruit) en oost-west (tussen West-Brabant en Brabantstad) relaties. Deze sleutelpositie biedt de stad kansen voor het uitbouwen van de externe oriëntatie.

In de Structuurvisie Breda 2020, zoals vastgesteld op 20 december 2007 zijn drie stedelijke ontwikkelingsambities gesteld.

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

Ten aanzien van het economische beleid is dit nader gespecificeerd in het bieden van voldoende, gevarieerde werkgelegenheid, ook afgestemd op de behoefte van de arbeidsmarkt. Tevens moet gestreefd worden naar een versterking van de economische structuren het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen in de stad en het buitengebied.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad; de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het Stadslandschap (groen en waterstructuur), de Hoofdinfrastructuur (verkeer en vervoerssysteem) en de Stedelijke Zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Ten aanzien van het plangebied Heilaar wordt in de ontwikkelingsvisie een aantal uitspraken gedaan.

- I. De zone langs de A16 en HSL wordt aangegeven als een stedelijke zone. Aan deze infrastructuurbundel presenteert de stad zich naar het internationale schaalniveau. Van deze hoogwaardige verbinding wordt in de toekomst meer en meer gebruik gemaakt. Gestreefd wordt naar een verdere verstedelijking van deze zone, Daarbij zullen vooral de knooppunten Prinsenbeek, Princeville en Graaf Engelbertlaan speerpunten vormen. De zone biedt tevens mogelijkheden voor het situeren van hoogbouw.
- II. De Ettensebaan wordt een belangrijke rol toegedacht als stadsentree vanaf de A16. Langs deze hoofdonthutingsroute is ruimte voor diverse grootschalige bedrijvigheid en detailhandelsvoorzieningen.

- III. De Leursebaan wordt aangemerkt als een structuurdrager welke de kwaliteit van het Liesbos tot diep het stedelijk gebied binnenbrengt.
- IV. Voor de overige delen van het plangebied, in casu het bedrijventerrein en de Heilaarstraat, stelt de Ontwikkelingvisie een consoliderende strategie voor. de bestaande kwaliteit dient hier behouden te blijven, dan wel van een nieuwe perspectiefvolle betekenis te worden voorzien.

Structuurvisie Bedrijventerreinen 2020

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie van Breda. De bedrijven die op de diverse Bredase terreinen zijn gevestigd, zijn thans goed voor meer dan 30.000 banen, eenderde van de totale werkgelegenheid, in Breda.

Breda heeft de ambitie om tot 2020 door te groeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen (totale werkgelegenheid); vooral in de speerpuntsectoren: Groothandel / Logistiek, Kennisindustrie en Hospitality. (Economische Impulsnota 2006-2010). Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. Bedrijventerreinen (werklocaties) spelen daarin een belangrijke rol. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen in Breda zijn echter beperkt en in toenemende mate onderwerp van discussie.

Breda wil ook in de toekomst een voldoende en gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen beschikbaar hebben, waarbij tegelijkertijd overaanbod moet worden voorkomen. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2020, die op 18 december 2008 is vastgesteld door de Raad. Het Bredase bedrijventerreinenbeleid bestaat uit een vijftal visielijnen. Breda wil:

1. bedrijvigheid op bedrijventerreinen accommoderen;
2. schuifruimte bieden voor haar transformatieprocessen;
3. ruimte bieden aan de groei van gevestigde bedrijven en aan nieuwe markten en ondernemingen;
4. bedrijventerreinen herstructureren en nieuwe terreinen ontwikkelen;
5. toekomstbestendige en duurzame terreinen ontwikkelen.

Om deze visie te kunnen verwerkelijken zijn zes strategielijnen ontwikkeld.

1. Bedrijventerreinen worden in samenhang ontwikkeld.
2. Er wordt fors ingezet op de revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen.
3. Er wordt gezorgd voor onderscheidende vestigingsmilieus; op maat en vraaggericht.
4. Er wordt ingezet op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.
5. Er wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.
6. Er wordt ingezet op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden.

In de (concept) Structuurvisie Bedrijventerreinen 2020 is een analyse gemaakt van het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in Breda en de ontwikkeling van de vraag tot 2020.

De conclusie is dat de omvang van het actuele aanbod in Breda uitermate krap is. Daar staat een vraag tegenover van minimaal 180-200 hectare netto terreinen tot 2020. Circa een kwart van de vraag zal door herstructurering en revitalisering worden geaccommodeerd op bestaande bedrijventerreinen. Blijft een planningsopgave over van 140-160 hectare netto, die gerealiseerd moeten worden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

In het plangebied Heilaar betreft het enerzijds herstructurering en revitalisering, anderzijds is er ook sprake van enige uitbreiding.

Detailhandelsnota

In de detailhandelsnota vastgesteld in 2002 geeft de gemeente Breda haar visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de detailhandelsvoorzieningen, en de daarmee samenhangende aspecten, in de stad.

Een belangrijk uitgangspunt is een zodanige detailhandelsstructuur dat deze voorziet in een goede verzorging op het gebied van dagelijkse artikelen voor in ieder geval alle inwoners van Breda. Verder zijn de ontwikkelingen gericht op het realiseren van kwaliteitsaanbod op het gebied van recreatief winkelen voor een breed en omvangrijk publiek, in daarvoor passend ingerichte gebieden.

Bij de gepresenteerde ontwikkelingsrichting voor de detailhandel is rekening gehouden met realistische mogelijkheden, met de dynamiek in de detailhandel, de tot nu toe bekende wensen en voorkeuren van consumenten en het respect voor gedane investeringen en eerder gevoerd beleid. Bovendien speelt de gemeente Breda in op het in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening geformuleerde rijksbeleid: maatwerk voor de eigen stad onder eigen regie, met een goede plaats voor elk bedrijf. Dit alles met als doel aantrekkelijke moderne detailhandelsvoorzieningen tot stand te brengen voor de consument met een goed perspectief voor de betrokken ondernemers en ondernemingen. De keuzes voor de gewenste ontwikkelingen zijn uitgelegd en gemotiveerd.

Door deze detailhandelsnota wordt duidelijk welk wensbeeld wordt nagestreefd en welke koers voor de eerstkomende jaren bij voorkeur wordt gevolgd. De nota biedt de bij de detailhandel betrokken partijen, zoals ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en beleggers, de basis voor het afstemmen van hun strategie en investeringen.

Binnen het bestemmingsplan Heilaar is de woonboulevard de belangrijkste detailhandelsconcentratie. Het betreft een subcentrum waarvan het aanbod aansluit bij het koopgedrag en het verwachtings-patroon van de consument: laagfrequent doelgericht kopen met vergelijkingsmogelijkheden voor die aankoop in een compact gebied, goed bereikbaar en met voldoende parkeergelegenheid. Volgens het gemeentelijk detailhandelsbeleid is op de woonboulevard de volgende volumineuze detailhandel toegestaan:

- woninginrichting;
- bouw-en inrichtingsmaterialen;
- elektrische huishoudelijke apparaten;
- rijwielen, motoren, automaterialen;
- boten, caravans, kampeerartikelen;
- "om" de woning inclusief dieren en dierenbenodigdheden;

niet toegestaan zijn:

- branches in dagelijkse artikelen (food en persoonlijke verzorging);
- branches gericht op recreatief winkelen en impulsaankopen .

Het subcentrum de woonboulevard omvat na de uitbreiding met de vijfde fase circa 88.000 m² bvo.

Ter aanvulling van het gemeentelijke detailhandelsbeleid is in het kader van de voorgenomen uitbreiding van de woonboulevard een distributie/planologisch onderzoek opgesteld (BRO, 17 april 2007).

Belangrijkste uitkomsten van het onderzoek zijn:

- Voor meerdere branches is uitbreidingsruimte gewenst en haalbaar, maar de woonbranche biedt de beste mogelijkheden. Daarom dient het woonaanbod uitgebreid te worden opdat Breda tot de top van wooncentra gaat behoren. Door verdere centralisering van het aanbod van woninginrichtingwinkels en uitbreidingsruimte worden

versterkingsmogelijkheden van andere centra beperkt, maar er ontstaan geen structurele negatieve effecten op de regionale en de binnenstedelijke aanbodstructuur. Door deze centralisering wordt ook versnippering van het aanbod voorkomen.

- Er worden nieuwe distributieve mogelijkheden gegenereerd door versterking van het aanbod: door de nieuw gerealiseerde variatie ontstaat er completering, wat zorgt voor het goed functioneren van de woonboulevard als geheel. Synergie met woonboulevard en andere winkelgebieden behoort tot de mogelijkheden.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit en deze is dusdanig gesitueerd dat de parkeerdruk beter over het gebied als geheel verspreid kan worden.
- Aansluiting op bestaande bebouwing is echter niet optimaal door het aan de noordelijke zijde gesloten karakter van de woonboulevard.

Voor de uitbreiding van de Woonboulevard (vijfde fase) is inmiddels een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen, de vrijstelling is doorvertaald in dit bestemmingsplan.

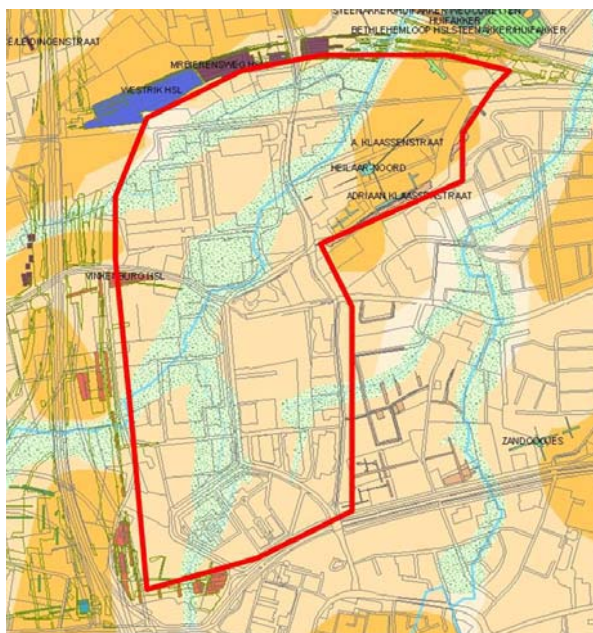
3. Inventarisatie en analyse

3.1. Bodem, cultuurhistorie en archeologie

Archeologisch onderzoek van de afgelopen jaren heeft aangetoond dat Heilaar deel uitmaakt van de schatkamer van het Bredasche bodemarchief. Het onderzoek heeft aangetoond dat gedurende meerdere perioden de mens het gebied in en rondom Heilaar aantrekkelijk heeft gevonden om te wonen en te werken. Naast de restanten van afzonderlijke (boeren) erven zijn er tevens grafmonumenten en andere structuren aangetroffen. Ook heeft Heilaar, getuigende meerdere grachten, wallen en greppels deel uit gemaakt van de zestiende en vooral zeventiende eeuwse vestinggordel rondom de stad. In onderstaand stuk wordt de synthese zoals die op dit moment bestaat weergegeven. Deze zal in de komende jaren nader aangevuld en verdiept worden op basis van nieuw onderzoek en nadere uitwerking van de bestaande dataset.

De geomorfologie van het projectgebied wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap dat doorsneden wordt door de beekdalen van de Vinkenburgse Loop, de Bagvense Loop, de Bochtloop en de Weteringloop. De oude dekzandruggen die in het gebied aanwezig zijn, bestaan uit gelaagd, lemig fijn zand en dateren uit de late pleniglaciale fase van het Weichselien (ca. 27.000 - 11.000 jaar geleden). In de lager gelegen beekdalen hoopten zich afgestorven plantenresten op en werd veen gevormd.

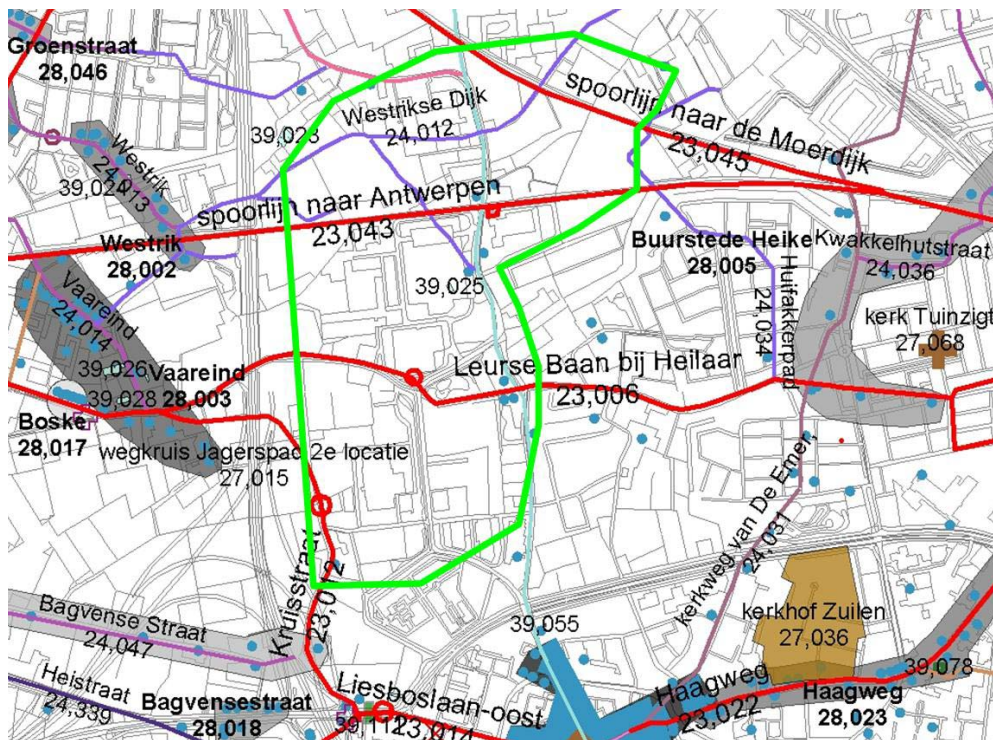
Het gebied Heilaar is gelegen op de dekzandruggen en dienst flanken van Steenakker, Huifakker, Vinkenburg, Bagven en Princenhage. Op de dekzandruggen zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd. Vrijwel het hele gebied wordt gekenmerkt door enkeerdgronden of oude bolle akkers (figuur 3). Bolle akkers getuigen van een intensieve bewerking van het akkerland in of na de late middeleeuwen. Daardoor kwam het midden van de akker zo'n halve tot een hele meter hoger te liggen dan de randen. Dit zal een positief effect op de afwatering hebben gehad. Heilaar wordt overheerst door zogenaamde gesloten akkers. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag, al dan niet op een walletje, en eventueel boomrijen. Bovendien is in Breda bij archeologisch onderzoek duidelijk aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vroegmiddeleeuwse en oudere bewoningssporen schuil gaan.



figuur 2. Geomorfologie

Uit het gebied is een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend. Dit betreft o.a. het project Heilaar ten noorden van de Leursebaan, de op het tracé van de HSL/A16 onderzochte locaties Westrik (ten noorden van de Greenery) en Vinkenburg (ten westen van het bedrijventerrein aansluitend aan de A16/HSL) evenals waarnemingen tijdens de tracébegeleiding van de HSL-aanleg. Het gaat om diverse nederzettingsterreinen die dateren vanaf de Midden-Bronstijd tot in de Late Middeleeuwen. Daarnaast zijn er bij Vinkenburg en Westrik grafstructuren aangetroffen uit de Midden-Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. Uit het grootschalig archeologisch onderzoek op Steenakker blijkt ook dat de vruchtbare hoge delen van het dekzandgebied inclusief de lager gelegen beekdalen gedurende de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen intensief in gebruik zijn geweest. De landschappelijke ligging van het plangebied in combinatie met de conserverende oude akkerlaag en de diverse vindplaatsen geven aan dat we hier met een archeologisch zeer waardevol gebied te maken hebben. Archeologisch onderzoek op het Greenery terrein heeft uit meerdere perioden bewoningssporen opgeleverd. Bij het onderzoek van Greenery 3 en 4 (2006 en 2007) werden bewoningsresten aangetoond uit de ijzertijd, vroege middeleeuwen en late middeleeuwen. Op een deel van de parkeerplaats van het voormalige Greeneryterrein werden zelfs de resten aangesneden van een deel van de linie uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. De bewoningresten op Greenery 4 waren dusdanig goed geconserveerd en door haar landschappelijke ligging op een deel van de flank bijzonder, dat wordt overgegaan tot een behoud in situ van deze archeologische resten.

Voor de zuidelijker gelegen delen van Greenery 1 en 2 werd zowel een vooronderzoek als een uiteindelijke opgraving verricht. Bewoningsresten in de vorm van paalkuilen, waterputten en enkele plattegronden bevestigden de verwachting van een bewoning gedurende de bronstijd tot in de ijzertijd. Enkele gebouwplattegronden uit de late middeleeuwen toonden aan dat daarna het terrein in ieder geval na 1100 weer voor langere tijd door mensen bewoond werden. Voor de tussenliggende periode van de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen werden geen bewoningssporen aangetroffen. Uit de periode van de volle middeleeuwen werden wel meerdere fragmenten aardewerk aangetroffen, maar op basis van deze geringe hoeveelheid vondsten is een nadere duiding van menselijke activiteiten voor deze periode nog niet te geven.



figuur 3. Cultuurhistorische relicten in het plangebied

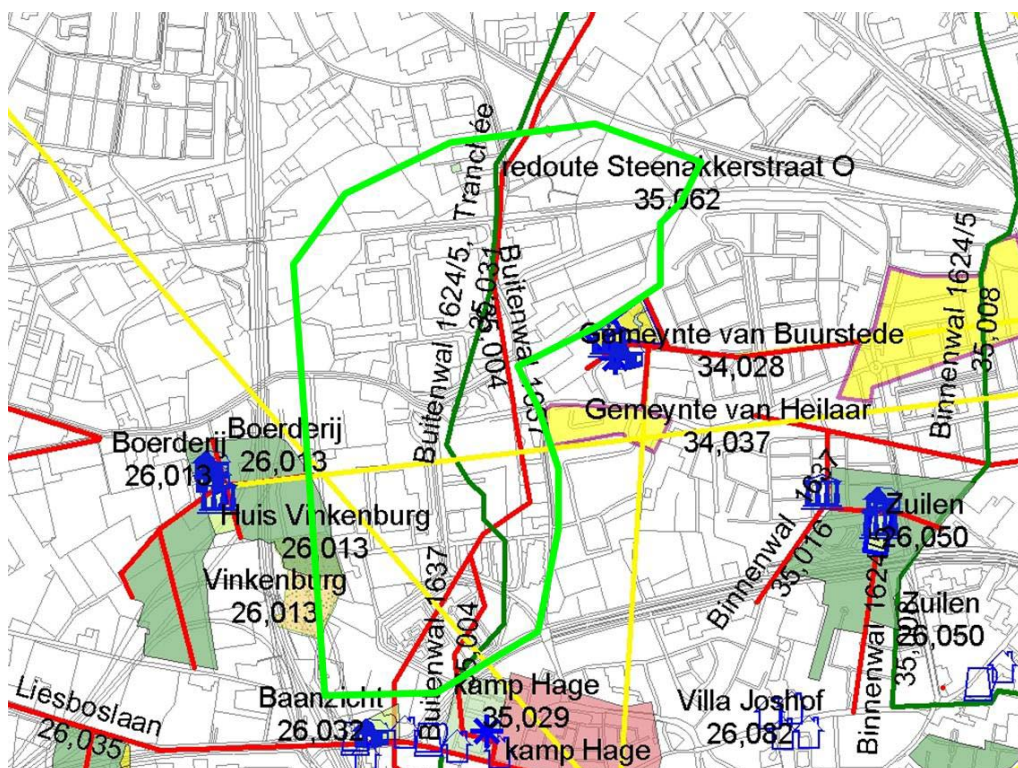
Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt dat het gebied al vrij vroeg bewoond moet zijn geweest. De nederzetting Princenhage wordt in 1191 al voor het eerst vermeld, maar had als oude benaming Mertersem; hierin zit nog het element heem (nederzetting) en dergelijke namen zijn al voor het jaar 1000 gevormd. De huidige St. Martinuskerk dateert in oorsprong al uit het midden van de 13^e eeuw. Blijkbaar heeft de bewoning zich na die tijd verplaatst, waarschijnlijk naar de randen van de beekdalen, aangezien de Haagkerk eeuwenlang eenzaam in de zogeheten Kerkakker heeft gelegen.

Het landgoed Heilaar, direct grenzend aan de oostgrens van het plangebied, is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, die in 1327 - 1339 acht hectare groot was. Al in de zestiende eeuw werd de hoeve uitgebouwd tot een landgoed met park, grachten en een tweetal torendreven. In de 17^e eeuw werd het landgoed Heilaar ook wel als "Orsmaal" aangeduid. Bij de boerderij werd rond 1840 een herenhuis "Klein Heilaar" gebouwd. Het landgoed Vinkenburg net ten westen van het plangebied komt het eerst voor in 1682 en heette oorspronkelijk Drie Schouwen. Het was een landhuis met hoeven en enkele dreven waarvan er één uitziet op de toren van Breda. Het huis werd in 1883 gesloopt, de op Breda gerichte dreef werd in 1938 doorsneden door het dijklichaam van de autoweg naar Rotterdam en in 2002 ook door de HSL en andere verkeerslussen.

De Leurse Baan was een belangrijke middeleeuwse verbindingroute van Breda naar het Liesbos. Tussen het Liesbos en Breda behield de Leurse Baan zijn middeleeuwse kronkelende beloop, maar in het plangebied is deze weg grotendeels rechtgetrokken. Nabij de Greenery stak de Leurse Baan via een voorde ofwel een doorwaadbare plaats het beekdal van de Bagvense of Kruisloop over. De Liesboslaan is aangelegd in 1646 op het min of meer oude tracé. Het was onderdeel van de weg Breda-Princenhage-Sprundel. Dit gedeelte werd bestraat in 1782-1783 en is grotendeels nog intact. De Kruisstraat vormde de verbinding van Princenhage naar de Leurse Baan en is genoemd naar een Gageldonkse enclave die in de vijftiende eeuw afgebakend was met "kruisputten". Door het gebied liepen verder een aantal akkerwegen, zoals de Westriksedijk en het Huifakkerpad, en de kerkweg van Burgst, de huidige Heilaarstraat. Nabij de Liesboslaan stond ooit het Bagvens Veken, een hek dat ooit de toegang tot Bagven vanuit de Haagakker afsloot. Op de splitsing Liesboslaan - Sprundelse Baan stond oorspronkelijk een wegwijk, dat in 1971 naar de hoek Jagerspad / Leursebaan is verplaatst, omdat het moest wijken voor de autoweg en het kruispunt met de Liesboslaan. Het was daar geplaatst in 1931 en moest er herinneren aan het Kruis dat gestaan zou hebben aan de Kruisstraat.

Uit het historisch-geografisch onderzoek door Leenders blijkt ook dat de verdedigingslinies uit de 80-jarige oorlog van zowel de Spanjaarden (1624/25) als de Nederlanders (1637) het gebied doorkruisen van noord naar zuid. Archeologisch onderzoek in het gebied heeft aangetoond dat hiervan nog wezenlijke resten in de bodem bewaard zijn. In 1624 en 1637 werd bij de Hage een groot legerkamp aangelegd, waar mogelijk ook nog delen van in het plangebied liggen. Vlakbij de Heilaarstraat lag verder nog een schans of redoute uit 1624/25, die gebruikt werd door de Spanjaarden bij het beleg van Breda. Het archeologische onderzoek uit juni 2007 toonde al wel een linie aan maar een schans werd nog niet aangesneden. Dit heeft er in geresulteerd dat bij bodemverstorende werkzaamheden beneden de 0,3 meter - maaiveld deze ter plaatse van een deel van de voormalige parkeerplaats van het veiligterrein, deze begeleid dienen te worden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen. Dit PvE dient te zijn opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en in lijn met de Erfgoed Nota van de gemeente Breda.

In het plangebied is aan de Heilaarstraat 235 één rijksmonument gelegen, de boerderij "Hoeve 't Peerdeke" met twee bijbehorende schuren. Verder zijn aan de Mr. Bierensweg 57 en Heilaarstraat 240 een tweetal MIP-objecten gelegen.



figuur 4. Cultuurhistorische militaire relict en landgoederen in het plangebied

Samengevat

Het plangebied is te beschouwen als een terrein met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingwaarde. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek (oud akkercomplex) dat daar ter plaatse nog aanwezig is. Dit esdek zorgt er immers voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu gevrijwaard worden. Daarnaast is uit archeologisch onderzoek in de voorgaande jaren duidelijk geworden dat we hier te maken hebben met een intensief bewoond gebied vanaf de late prehistorie tot in de late Middeleeuwen. Doordat een groot deel van het gebied Heilaar pas na 1980 vol is gebouwd met industrie en nieuwe infrastructuur, wordt de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit deze periode echter klein geacht, zodat voor de bebouwde terreinen in het gebied een middelhoge tot lage archeologische verwachting geldt. Voor terreinen die archeologisch onderzocht of vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw zijn ontwikkeld, gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Aangenomen wordt dat de bodem hier verstoord is geraakt door recente bodemingrepen.

Een tweetal locaties zijn op basis van het archeologische onderzoek dat is uitgevoerd in het tracé van de HSL behoudenswaardig. Het gaat om de vindplaats Westrik waar een aantal graven uit de Bronstijd en een nederzetting uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen is gelokaliseerd. De tweede behoudenswaardige vindplaats betreft Vinkenburg waarbij op het tracé van de huidige HSL diverse sporen van nederzettingen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen zijn aangetoond. In aanvulling hierop zijn op het terrein van Greenery zelf op basis van archeologisch onderzoek twee andere locaties in beeld gebracht. Deze zijn op de bestemmingsplankaart aangegeven. Voor de noordelijke geldt dat het hier gaat om een vindplaats waarbij een behoud in situ is gerealiseerd. Voor de zuidelijke, op het voormalig parkeerterrein gelegen geldt dat het hier gaat om een gebied waarbij bij uitvoer van bodemverstorende maatregelen beneden 0,3 m - maaiveld een archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd. Eisen aan deze begeleiding zijn hiervoor uitgeschreven.

Beschermende maatregelen

Bij het gebruik van gronden dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlog en de middeleeuwse infrastructuur van het gebied zouden zelfs uitermate geschikt kunnen zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

Allereerst zijn de verschillende archeologische verwachtingen en waarden weergegeven op de archeologische kaart die voor het plangebied is opgesteld. Deze kaart heeft de functie van beleidskaart. Op basis van deze kaart is bepaald in welke plandelen (nader)onderzoek moest plaatsvinden om te bepalen welke categorieën maatregelen of voorschriften in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen voor bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 30 cm -mv en een oppervlak groter dan 100 vierkante meter.

In het gebied werden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden zonder archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is.
2. Gebieden met de middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, mits vooraf gegaan door een nader archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eventueel uitmondend in vervolgonderzoek
3. Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden zouden een (dubbel) bestemming archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied moeten krijgen.
4. Archeologische waardevolle terreinen zijn gebieden met behoudenswaardige oudheidkundige waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op/in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In de afgelopen jaren is in het plangebied een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd om te bepalen hoe om te gaan met het in het plangebied aanwezige waardevolle terrein en de in de verschillende plandelen aanwezige hoge verwachtingswaarde. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat -van de oorspronkelijk twee waardevolle terreinen- één bij nader inzien geen bescherming meer behoeft. Het betreft de vindplaats Westrik. De andere vindplaats in het noordelijk deel van het plangebied, Vinkenburg, nabij het tracé van de HSL daarentegen is wel behoudenswaardig en verdient planologische bescherming.

Daarnaast is gebleken dat een klein deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is. Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting en/of cultuurhistorische waarden. Binnen deze dubbelbestemming is een extra bescherming opgenomen voor de behoudenswaardige vindplaats Vinkenburg. In de voorschriften is een bouwverbod opgenomen evenals een aanlegvergunningstelsel. De voorschriften sluiten aan bij het verdrag van Valletta

(Malta) zoals verankerd in de Nederlandse Wetgeving middels de Monumentenwet 2007. Indien er tijdens graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld gemeld te worden conform artikel 53 (Monumentenwet 2007) aan de minister van OC&W en bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda.

3.2. Landschap en ecologie

Groenstructuur Breda-west

Het landschap van Breda-west heeft een zuidwest-noordoost gerichte structuur. Deze structuur wordt gevormd door lager gelegen beekdalen met daartussen hoger gelegen dekzandruggen en -welvingen. De beken stromen allen vanuit het zuidwesten naar De Mark in het noordoosten. Het betreft de Aa of Weerijs, de Turfvaart en de Bijloop en de wat kleinere beken Weteringloop, Bethlehemloop, Bosloop-Kesterenloop en Heikantse loop.

De beekdalen vormen door hun lage ligging natte gebieden, met als gevolg dat de beekdalgronden met name gebruikt worden als wei- en hooiland en dat er weinig opgaande beplanting voor komt. De beekdalen worden dan ook gekenmerkt worden door openheid.

De hoger gelegen dekzandruggen en -welvingen zijn een stuk droger zodat deze in het verleden in gebruik werden genomen als vestigingsplaats en als akkerland. Deze gebieden worden gekenmerkt door een afwisseling van boerenerven, houtwallen, bosschages, lanen, akkers en maïsvelden. Het landschap van de dekzandruggen is een halfopen en zeer gevarieerd coulisselandschap.

De hoogste delen van de dekzandruggen waren te droog voor akkerbouw en hier ontstonden in de middeleeuwen uitgestrekte heidevelden die later voor een groot deel werden beplant met bos. Daarnaast zijn er bossen aangeplant op de relatief natte dekzandvlaktes, die eveneens niet in aanmerking kwamen voor akkerbouw.

De landschapsstructuur van het buitengebied van Breda-west vertoont dan ook een opeenvolging van dichte bossen en open beekdalen met daartussen overgangszones die halfopen zijn.

In de wijken die in de loop der tijd in Breda-west gebouwd zijn, zijn de beken vaak rechtgetrokken of komen ze in de vorm van nieuw aangelegde waterlopen terug. De Aa of Weerijs loopt tussen Boeimeer en Heuvel door, de Bijloop schampt de zuidzijde van Princenhage, De Weteringloop is opgenomen in Westerpark en de Bethlehemloop in de bedrijventerreinen Heilaar en Steenakker. De Bosloop-Kesterenloop en de Heikantse loop tenslotte zijn opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de Haagse Beemden.

Er zijn ten tijde van de ontwikkeling van de woonwijken en bedrijventerreinen zijn twee voormalige landgoederen en een stukje buitengebied bewaard gebleven. Het betreft Landgoed de Burgst in de Haagse Beemden en de voormalige buitenplaats Heilaar. Het stukje buitengebied wordt "de neus van Prinsenbeek" genoemd en ligt ingeklemd tussen 2 spoorlijnen en de HSL/A16-bundel.

Groenstructuur Heilaar

De groenstructuur van Heilaar bestaat uit een aantal historische relictten en een aantal nieuw aangelegde groenstructuren met een ecologische functie. Er zijn 3 structuurdragers te onderscheiden:

Heilaarstraat

Het gebied Heilaar was oorspronkelijk een kleinschalig tuinbouwgebied dat toebehoorde aan de voormalige gemeente Princenhage. De grond bestond uit hoge zwarte enkeerdgronden waar een aantal beekjes doorheen liepen en was daardoor zeer vruchtbaar.

Het gebied dankt zijn naam aan de voormalige buitenplaats Heilaar en kent nog een historisch lint, Heilaarstraat genaamd, die de verbinding tussen Princenhage en Prinsenbeek vormde. De laanbeplanting van de Heilaarstraat is hier en daar wat verbrokkeld maar het oude lint is nog steeds zeer herkenbaar en vormt een aantrekkelijke recreatieve verbinding tussen

Princenhage en Prinsenbeek.

Leursebaan

Een andere oude weg die door Heilaar loopt is de Leursebaan. Dit is de historische verbinding tussen Breda en (Etten-)Leur. Tot voor kort was de Leursebaan een autoverbinding. Er zijn echter delen van de weg weggehaald en vervangen door het hogesnelheidsfietspad tussen Etten-Leur en Breda. Doordat het fietspad geflankeerd wordt door een zeer brede grasberm met laanbeplanting, vormt de Leursebaan een belangrijke groene recreatieve verbinding van Breda-west naar het Liesbos. Daarnaast is de Leursebaan een belangrijke ecologische verbinding met het Liesbos.

Waterlopen en groenzones

De oude beeklopen van Heilaar, te weten de Vinkenburgse loop, Bagvense loop en Bochtloop, komen in de vorm van nieuw aangelegde waterlopen terug. De verschillende beeklopen worden bij hun huidige verloop zo lang mogelijk van elkaar gescheiden vanwege de verschillen in waterkwaliteit. Ze komen ten noorden van Heilaar pas samen in de Bethlehemloop.

De oorspronkelijke beekjes zijn in de jaren '60 verlegd en rechtgetrokken ten tijde van een ruilverkaveling. Na de ruilverkaveling is het gebied in de loop der tijd verdicht met kassen en langzamerhand getransformeerd naar bedrijventerrein.

De eerste aanzet hiertoe vormde de oprichting van een veiling door de Rooms-Katholieke Baroniese Tuinbouwvereniging, de huidige Greenery van het IABC (International Agrobusiness Centre). De A16 en de komst van de HSL hebben ervoor gezorgd dat Heilaar binnen de invloedssfeer van grote infrastructurele werken is komen te liggen en een aantrekkelijke vestigingslocatie werd voor bedrijven. Daarnaast is, ten behoeve van de HSL-shuttleverbinding met Antwerpen, de spoorlijn naar Roosendaal omgebogen en noordwaarts verplaatst. Een deel van de vrijgekomen ruimte ter hoogte van de oude spoorlijn en een zone langs de nieuwe spoorlijn zijn groen ingericht.

De nieuwe waterlopen en groenzones vormen belangrijke ecologische verbindingzones tussen het Liesbos en het Markdal voor vleermuizen, amfibieën, kleine zoogdieren, dagvlinders, struweelvogels en specifieke plantensoorten en vegetatietypen. De waterlopen hebben natuurvriendelijke oevers en passeren een grote poel centraal in het plangebied. De groenzones bestaan uit nat grasland en natte ruigte. Hier en daar bevinden zich struwelen en kleine bosjes.

3.3. Ruimtelijke en functionele structuur

Het gehele plangebied is in hoofdlijn te karakteriseren als een bedrijventerrein. Toch zijn binnen deze karakteristiek deelgebieden aan te geven welke een eigen karakter hebben: van grootschalige loodsen waarin logistieke processen plaatsvinden en kleinschalige gebouwen waarin hoogwaardige producten worden geproduceerd tot woningen aan de Heilaarstraat. Het zijn gebieden die in verschillende tijdperiodes tot ontwikkeling zijn gebracht, met elk hun eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek. Ze worden veelal van elkaar gescheiden door cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. Deelgebied Woonboulevard;
2. Deelgebied IABC;
3. Deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein;
4. Deelgebied Heilaar Noord;
5. Deelgebied Heilaarstraat.

De ecologische structuur is vooral gebaseerd op de waterstructuur. Diverse waterlopen die van oorsprong in het gebied aanwezig waren, zijn nu gekoppeld aan de verkeersstructuur en vormen daarmee een sterke combinatie in de beleving van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Aan de grenzen van het gebied is op de daar aanwezige kwaliteiten ingespeeld door een andere functionele invulling, zoals de Woonboulevard en de nieuwe opzet van het

Greeneryterrein.

Deelgebied Woonboulevard

Aan de zijde van de Ettensebaan is de Woonboulevard gevestigd. Het betreft een concentratie van winkels in de branche woninginrichting en in de branche wit- en bruingoed, met een totale omvang van ongeveer 80.000 m² en na realisatie van de uitbreiding vijfde fase circa 88.000 m². Het bestaat uit een drietal te onderscheiden eenheden.

Allereerst werd in 1995 de meubelboulevard in gebruik genomen; een introvert gerichte verzameling van winkelruimten, in een gesloten bouwvolume van ongeveer 10 meter hoog, waarbij het parkeren door de bezoekers vooral intern was opgelost. Dit gebouw werd later met een tweede fase uitgebreid.

Door de komst van IKEA werd de naam gewijzigd in Woonboulevard. Het gebouw van IKEA heeft een unieke verschijningsvorm; het is een modern vormgegeven doosvormig volume, met de kenmerkende kleuren van IKEA. Het parkeren is onder het gebouw gesitueerd. De totale hoogte is ongeveer 20 meter, een oppervlakte van ongeveer 90 x 160 meter.

Vervolgens is zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van de oorspronkelijke Meubelboulevard een uitbreiding plaats gevonden (derde en vierde fase). Hierbij is de oriëntatie extrovert; winkelfronten aan de buitenzijde en de parkeervoorzieningen daarvoor.

Recentelijk is via een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO medewerking verleend aan de vijfde fase. Ten behoeve van de realisatie hiervan wordt het pand Kruisvoort 91 (laboratorium) gesloopt en zal de wateropslag ten oosten van het voormalige laboratorium worden gedempt, wat in de directe omgeving wordt gecompenseerd.

De nieuwbouw omvat een bebouwde grondoppervlakte van circa 3.800 m². In totaal zal de detailhandel en eventueel een horecavestiging verspreid worden over twee verdiepingen wat leidt tot een brutovloeroppervlakte (bvo) van circa 7.750 m².

De uitbreiding heeft noodzakelijke infrastructurele ingrepen tot gevolg gehad. Zo wordt de huidige ruimte tussen de Ikea en de woonboulevard, nu deels bestemd voor fietsverkeer en parkeren, benut voor de aanleg van een verbindingsweg. Op deze wijze kan autoverkeer vanaf de rotonde bij Ikea (Kruisweide) naar de Kruisvoort rijden via een éénrichtingsweg. Bovendien zal aan de weg IABC ten oosten van de woonboulevard een extra afslag moeten worden aangelegd. Deze zorgt ervoor dat het door de exploitatie van Fase V gegenereerde verkeer via dit vak links kan voorsorteren en voorts geen belemmering vormt voor doorgaand verkeer.

De gehele Woonboulevard is primair ontsloten vanaf de Ettensebaan. Daarnaast zijn ook vanaf de IABC 1000 nog twee toegangen.

In de directe nabijheid is een tuincentrum gevestigd. In het tuincentrum bevindt zich Dino, een dierenspeciaalzaak (onder andere in vijvervissen). Dit complex maakt geen onderdeel uit van de Woonboulevard.

Deelgebied IABC

Begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft Breda het IABC-concept (International Agro Business Centre) uitgewerkt. Dit themapark had vooral tot doel de functie van de veiling duurzaam te borgen. Rond de veiling werd in het concept daarom uitsluitend ruimte geboden aan bedrijvigheid die direct afhankelijk was van de veiling, dan wel daaraan ondersteunend was. Met name de snelwegontsluiting van het terrein is goed, een gegeven dat vooral voor de verladers van de veelal bederfelijke waar van de veiling van essentieel belang is.

Inmiddels is de veiling voor het grootste deel vertrokken wat ook effecten heeft op het deelgebied IABC. In 2005 is daarom voor het bedrijventerrein een procedure gevoerd om de nodeloos geworden bepaling "veilinggelieerd", zoals die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen, te verwijderen. Hierdoor is het terrein momenteel ook voor andere logistieke en groothandelsbedrijven geschikt geworden.

Vooraf groothandel en logistieke dienstverleners hebben zich op het terrein gevestigd. De bedrijfsruimten kennen allen een grote schaal (korrel). De kavels in dit gedeelte van het plangebied zijn over het algemeen een omvang tussen de 2 tot 5 hectare. De gebouwen en de buitenruimte stralen het gebruik door groothandelsbedrijven en logistieke dienstverleners, met de daarbij behorende vrachtautobewegingen, volledig uit.

Het IABC-terrein is grotendeels uitgegeven, maar de omstandigheden voor verdere ontwikkeling en instandhouding zijn substantieel veranderd. De verandering komt voort uit de herontwikkeling op het terrein van de Greenery en de verbeterde ontsluiting door de komst van de west-tangent. Ook de waarde als zichtlocaties naar de A16 toe moet vernoemd worden. Van een hoofdzakelijk logistiek en veiling georiënteerd terrein dat alleen specifiek gebruik kende, zal de IABC zich de komende jaren ontwikkelen tot een regulier modern gemengd bedrijventerrein.

Deelgebied Greenery- / voormalig veilingterrein

Het noordelijk deel van het plangebied betreft het terrein van de Greenery. Voorheen was het terrein geheel in gebruik als veilingterrein. Op het terrein van de veiling staan voornamelijk grootschalige gebouwen; loodsen van zo'n 10 à 15 meter hoog en enkele duizenden vierkante meters groot. De inrichting van de open ruimte is volledig afgestemd op het gebruik door vrachtwagens. Opmerkelijk aan deze locatie is het afgesloten karakter. De openbare wegen voeren slechts buiten het terrein. Vanaf de zijde van de A16 en de spoorlijn, is het terrein wel zichtbaar maar niet toegankelijk.

Inmiddels is de veiling voor het grootste deel vertrokken en is er alleen sprake van een overslagstation. Met het vertrekken van de Greenery zijn er mogelijkheden gekomen voor herontwikkeling van het terrein tot een hoogwaardig bedrijventerrein. Hierbij zal worden ingespeeld op de kwaliteiten als zichtlocatie vanaf de snelweg die het gebied heeft. De verbreding van de A16, de gewijzigde lay-out van het knooppunt Princeville en de komst van de HSL, dragen bij aan de allure en uitstraling van het terrein. De komst van de west-tangent, die de bereikbaarheid van het gebied op stedelijk niveau aanmerkelijk verbetert, is een aanzienlijke plus voor het gebied. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en de doelstellingen van het bestemmingsplan hierin.

Door de verschuiving van de spoorlijn Breda - Roosendaal naar het noorden is een terrein beschikbaar gekomen dat toegevoegd wordt aan het bedrijventerrein. Dit deel sluit volledig aan op de opzet van Heilaar-noord waarbij de nieuwe hoofdonsluiting vanaf het Baanzicht verder doorgetrokken wordt naar het noorden. In de stedenbouwkundige hoofdopzet voor ontwikkeling van Heilaar-noord was deze uitbreiding van het gebied al voorzien.

Deelgebied Heilaar Noord

Dit deel van het plangebied is recentelijk aangelegd. De meeste kavels binnen het gebied zijn of worden tot ontwikkeling gebracht. Enkele kavels zijn nog beschikbaar. Dit deelgebied onderscheidt zich van het overige plangebied doordat het ruimte biedt aan bedrijven die kleiner van omvang zijn dan op het IABC-gedeelte. Bovendien is hier ook ruimte voor bedrijven welke niet in de logistiek opereren en daardoor een andere ruimtelijke uitstraling hebben.

Dit bedrijventerrein is bedoeld voor de vestiging van lichte industrie, handelsbedrijven en verzorgende bedrijven. Gezien de nabij gelegen woonwijk Westerpark is slechts een beperkte milieucategorie in dit gebied toelaatbaar (tot maximaal categorie 3). In het vigerende bestemmingsplan is hierbij een zonering aangebracht waarbij langs de Heilaarstraat en de zuidelijke zone aan het Baanzicht alleen bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Het gebied richt zich naar de Westerparklaan en Baanzicht. Hierdoor is het terrein eerder van stedelijke betekenis dan van een internationale betekenis. Het terrein oriënteert zich ook naar de sporenbundel aan de noordzijde. Aan de zijde van Baanzicht is, in verband met de milieuzonering voor de wijk Westerpark, tevens sprake van een bebouwing met een ander karakter. Hier zijn vooral bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijven met showrooms en andere kantoorachtige en consumentverzorgende bedrijven gevestigd.

Deelgebied Heilaarstraat

De Heilaarstraat is een oude route tussen Princenhage en Beek (het huidige Prinsenbeek). Het gebied had voorheen een functie als landbouwgebied voor tuinders en boeren. Met de ontwikkelingen van het bedrijventerrein IABC, Heilaar Noord en de woonontwikkeling ten oosten van de Heilaarstraat is de agrarische functie bijna geheel komen te vervallen. Momenteel betreft het een zeer diverse lintbebouwing waarbij op een aantal plaatsen nog kleinschalige bedrijvigheid voorkomt. De woningen zijn zowel (voormalige) bedrijfswoningen als recentelijk gerealiseerde woningen. Tevens is er een restaurant gevestigd.

3.4. Verkeer

Autoverkeer

De wegenstructuur in Breda is hiërarchisch. Er zijn de volgende typen wegen te onderscheiden:

1. Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen)
2. Stadsontsluitingswegen
3. Wijkontsluitingswegen
4. Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied)

De Ettensebaan ten zuiden van Heilaar en de Westerparklaan ten oosten van Heilaar vormen de belangrijkste toegangswegen en zijn stadsontsluitingswegen. Zij vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De wegen IABC, Baanzicht en de Heilaarstraat ten noorden van Baanzicht kunnen worden bestempeld als wijkontsluitingswegen. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer wat van en naar de bedrijventerreinen rijdt. Hoewel de Leursebaan niet als wijkontsluitingsweg is gecategoriseerd, is het wel een weg die een verbinding vormt tussen het buitengebied en Heilaar.

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen en vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. Overigens zijn de bedrijventerreinen (nog) geen 30km-gebied, zoals de woonwijken. De aansluiting van de IABC op de Heilaarstraat ter hoogte van het Riezebospad is enkel toegankelijk voor langzaamverkeer, niet voor autoverkeer.

Openbaar vervoer

Met betrekking tot het openbaar vervoer is onderscheid gemaakt in verbindende lijnen en ontsluitende lijnen. Daarnaast is er hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). De 2 ontsluitende openbaar vervoerlijnen zijn de streeklijn 116 die via de Ettensebaan, IABC en de Heilaarstraat naar Prinsenbeek en verder naar Etten-Leur rijdt, en de streeklijn 119 die via Prinsenbeek naar Zevenbergen rijdt. Vanaf 2007 rijdt de HOV van Breda naar Etten-Leur. Deze heeft onder meer een halte aan de Ettensebaan ter hoogte van de Woonboulevard.

Fiets

Dwars door Heilaar voert de voorbeeldfietsroute naar Etten-Leur. Dit is een hoofdfietsroute die vanuit Westerpark een oversteek maakt naar Heilaarpark en verder via het Koldenhofpad naar de Leursebaan loopt. Daarnaast vormen de Ettensebaan, Westerparklaan en de Heilaarstraat belangrijke verbindende fietsroutes in en rond Heilaar.

4. Milieuaspecten

4.1. Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige situatie, maar ook naar toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied en zijn omgeving.

De plangebied krijgt voornamelijk een bedrijfsbestemming. Binnen het plangebied komen een beperkt aantal woonlocaties voor. Voorkomen moet worden dat het bedrijventerrein en hieraan gerelateerde verkeer overlast opleveren voor de woningen binnen het plangebied en de omliggende woongebieden. Daarnaast is het streven om een aantrekkelijke werkomgeving te realiseren ten behoeve van de bedrijven die zich ter plaatse vestigen. Bijvoorbeeld groene structuren kunnen hieraan een bijdrage leveren.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2. Bodemverontreiniging

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen goed is. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is het gebied opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

Wel zijn plaatselijk verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn over het algemeen terug te voeren op (bedrijfs)activiteiten die hier hebben plaatsgevonden. Een groot deel van deze verontreinigingen is inmiddels gesaneerd.

De noordwestelijke hoek van het gebied ligt op een deel van de voormalige stortplaats Westrik. Ten oosten van de stortplaats is in het diepere grondwater een vuilpluim aanwezig. Deze vuilpluim vormt op zich geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Wel dient voorkomen te worden dat dit water wordt opgepompt. Bij nieuwe ontwikkelingen op deze stortplaats dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze stortplaats.

Voor zover bekend zijn geen verontreinigingen aanwezig die de nieuwe ontwikkelingen belemmeren.

Het valt echter niet uit te sluiten dat binnen het gebied nog onbekende verontreinigingen aanwezig zijn. Voordat nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden dient daarom een bodemonderzoek plaats te vinden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken kan bekeken worden of een bodemsanering noodzakelijk is.

In verband met de problemen en extra kosten die samenhangen met de afzet van overtollige grond wordt geadviseerd om voor zover mogelijk te werken met een gesloten grondbalans.

4.3. Externe veiligheid en calamiteiten

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

1. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr 147
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad oktober 2004 nr. 250 (BEVI)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarde. In nieuwe situatie moet aan de grenswaarden worden voldaan. Van de richtwaarden gemotiveerd worden afgeweken.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemde risicocontour).

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de PR-contour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval,
2. het effect van het ongeval,
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft,
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Voor inrichtingen is het invloedsgebied gedefinieerd als de afstand waarop de kans dat een persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1% (de 1% letaliteitgrens). Voor transportverbindingen geldt een vaste afstand van 200 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen plaats vinden dient de invloed van deze ontwikkeling op het groepsrisico te worden bepaald. Tevens dient gekeken te worden naar maatregelen om de gevolgen van een ongeval te beperken, bijvoorbeeld beschermende

maatregelen, vluchtmogelijkheden. De brandweer dient bij dergelijke ontwikkelingen in de gelegenheid gesteld te worden hierover advies uit te brengen.

Naast de motivatie waarom de ontwikkeling toch op die plaats moet doorgaan, moet ook blijken dat afdoende maatregelen genomen zijn om de risico's te beperken dan wel de gevolgen van een ongeval zo veel als mogelijk te beperken. Op bouwplanniveau en bij het afgeven van de gebruiksvergunning van de brandweer kunnen hierover nadere eisen worden gesteld.

Transportverbindingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A16 en de spoorlijn Breda-Roosendaal (200 m). Om de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze transportverbindingen in beeld brengen is door TNO een risico-analyse uitgevoerd voor dit bestemmingsplan (rapportnummer: 2008-U_R0115/B, januari 2008).

Uit dit onderzoek blijkt dat de 10^{-6} -contour van de A16 in de huidige situatie op circa 28 meter van de weg ligt. In de toekomstige situatie zal deze contour ten gevolge van de toename van het transport op 31 meter komen te liggen.

De 10^{-6} -contour van de spoorlijn bevindt zich in de huidige situatie op 25 meter van het hart van het spoor. Doordat in de toekomst minder brandbare en geen zeer brandbare stoffen vervoerd zullen worden, zal deze contour in de toekomst verdwijnen.

De nieuwe ontwikkelingen liggen buiten 10^{-6} -contouren van de A16 en de spoorlijn. Hiermee wordt voldaan aan de norm ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer op de snelweg en op de spoorlijn ligt zowel in de huidige als in de toekomstig onder de oriënterende waarde.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn een aantal bedrijven locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Op de locatie IABC 5301-5313 zijn twee ammoniakkoelinstallaties aanwezig (totaal ongeveer 6 ton NH_3). Deze koelinstallaties vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen maar hebben geen relevante wettelijke contouren. De leidingen en de installaties bevinden zich binnen het gebouw.

Op de locatie IABC 5325 bevinden zich ook 2 propaantanks, een van 4242 liter en een van 1490 liter. Deze tanks vallen niet onder het BEVI. In het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer zijn echter wel veiligheidsafstanden voor propaantanks opgenomen die in acht genomen moeten worden. De afstand tussen het vulpunt van de tank / opstelplaats van de tankwagen en de gebouwen dient minimaal 20 meter te zijn. Bij categorie-I-gebouwen dient de afstand minimaal 40 meter te zijn bij de 4242-liter tank en 25 meter bij de 1490-liter tank. De afstand tussen de tank en de tankwagen dient minimaal 5 meter te zijn. Op de plankaart zijn cirkels rond het vulpunt weergegeven rekening houdend met de mogelijke plaatsing van de tankwagen. Indien er nieuwe ontwikkelingen binnen deze cirkels plaats vinden zal de situatie preciezer moeten worden bekeken.

Op de locatie IABC 5101 is een groothandel in landbouwmachines gevestigd. Dit bedrijf heeft onder andere meststoffen en bestrijdingsmiddelen in opslag. Van de opgeslagen stoffen vallen circa 15 ton onder de categorie "gewone" gevaarlijke stoffen. Standaard berekeningen gerelateerd aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Regeling Externe Veiligheid (REVI) gaven aan dat de PR-contour van 10^{-6} per jaar van dit bedrijf op 165 meter van het bedrijf lag (opslag van gevaarlijke stoffen, meer dan 10 ton met beschermingsniveau 3 en oppervlakte van 500 m^2). Het invloedsgebied lag op 530 meter. Dit betekende dat binnen een afstand van 165 meter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waren. Bij nieuwe ontwikkelingen tussen de 165 en 520 meter moest de invloed van de ontwikkelingen op het groepsrisico bepaald en toegelicht worden.

Door relatief eenvoudige bouwkundige maatregelen (het splitsen van de opslag) is het mogelijk om de risico's dusdanig te beperken dat de risicocontouren rond dit bedrijf verdwijnen. Aan het bedrijf is inmiddels bouwvergunning verleend om deze maatregelen te treffen en er is een aanvang gemaakt met de werkzaamheden. Dit is zekergesteld in de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO, die voor de vijfde fase van de woonboulevard is gevoerd. Hierdoor zullen de belemmeringen ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen zijn weggenomen en is er sprake meer van risicocontouren rond dit bedrijf.

Gasleiding

Door het noordelijke deel van het plangebied lopen drie aardgastransportleidingen, een 12 inch leiding en twee 16 inch leidingen. Deze leidingen lopen grotendeels langs het voormalige spoortracé. Op de bestemmingsplan kaart is de ligging van deze leidingen weergegeven. De leidingen zijn getoetst aan de circulaire van VROM betreffende "zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984.

De toetsingsafstanden voor deze leidingen zijn 30 meter voor de 12-inch leiding en 40 meter voor de 16 inch leiding. Buiten de toetsingsafstand wordt de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar geacht. Op basis van planologische, technische en economische overwegingen kunnen op kortere afstanden ontwikkelingen plaats vinden. De minimale afstanden die hierbij moeten worden aangehouden zijn voor categorie-II gebouwen 4 meter en voor categorie I gebouwen 14 meter bij de 12 inch leiding en 20 meter bij de 16 inch leiding. De bebouwing binnen het plangebied valt binnen categorie II.

Op de plankaart zijn de leidingen en de vrijwaringszone (= 4 meter) aangegeven. Binnen deze zone kunnen geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.

Door de Gasunie is een risicoanalyse uitgevoerd in verband met de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat PR-contour van 10^{-6} per jaar boven de leiding ligt. Het groepsrisico blijft ruim onder de norm (kenmerk: DET 2008.M0004, 2 januari 2008).

Verantwoording

Omdat het groepsrisico ruim onder de norm blijft en de toekomstige gebruikers naar verwachting voldoende zelfredzaam zijn, worden de nieuwe ontwikkelingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel geacht.

Omdat de invloed van de gemeente op het vervoer op de rijksweg en de spoorlijn beperkt is, is het nemen van bronmaatregelen voor de gemeente niet mogelijk.

4.4. Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder en de uitvoeringsbesluiten daarvan en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Bij de vestiging van nieuwe bedrijven dient wel rekening gehouden te worden met eventuele geluidsoverlast ten gevolge van deze bedrijven op de bestaande woningen zowel binnen als

buiten het plangebied. Dit aspect wordt samen met andere hinderaspecten meegenomen onder het kopje bedrijven.

Ten gevolge van de nieuwe bedrijvigheid zal het verkeer in de omgeving toenemen. Dit zou kunnen leiden tot een toename van de geluidsoverlast in de omgeving van het bedrijventerrein. De wegen rond het bestemmingsplangebied worden in de huidige situatie al intensief gebruikt. De toename van het verkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen is beperkt, dat de geluidproductie ten gevolge van het wegverkeerslawaai nauwelijks zal toenemen. Op basis van de verkeersprognoses is geen geluidsrapport opgesteld.

4.5. Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Wig is door KEMA Technical Services & Operational Services een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd om de invloed van deze ontwikkelingen op luchtkwaliteit te bepalen (rapportnummer: 59762455-TOS/MEC 07-9139, 8 oktober 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit, ook indien de plannen worden uitgevoerd, voldoet aan de wettelijke normen. Uit verkeerstellingen op de Westerparklaan, 'Verkeersgegevens en prognoses Westerparklaan, Baanzicht, Prachtvlinder en Heilaarpark (26 nov 2007)' is inmiddels gebleken dat voor dit wegvak de verkeersprognoses uit het Bredase verkeersmodel te hoog zijn. Dit houdt in dat de prognoses voor 2010 en voor 2020 lager zullen uitvallen en het rapport van KEMA Technical Services & Operational Services kan worden gezien als een worse case scenario. Aan de wettelijke normen zal derhalve zeker worden voldaan.

4.6. Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Bethlehemloop. De waterlopen die door het gebied lopen monden noordoostelijk van het gebied uit in de Bethlehemloop. De Bethlehemloop voert het water af naar de Mark.

De Bethlehemloop is momenteel al hydrologisch zwaar belast. De afvoer vanaf het plangebied dient derhalve beperkt te blijven tot het huidige niveau; nieuwe ontwikkelingen mogen geen hogere afvoeren ten gevolge te hebben.

De waterlopen die door het gebied lopen zijn opgenomen in de ecologische structuur van Breda als natte groenstructuur.

Het gebied ten zuiden van de Leursebaan heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het terrein ten noorden hiervan is deels aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het Greeneryterrein heeft een gescheiden stelsel.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn dat de negatieve invloed van de nieuwe plannen op het watersysteem wordt voorkomen dan wel gecompenseerd en waar mogelijk negatieve effecten van vroegere maatregelen worden tegengegaan.

Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Daarnaast dient voorkomen worden dat

het regenwater versneld wordt afgevoerd door de toename van het verharde oppervlak. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de gebouwen) waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. De reeds aanwezige bebouwing dient waar mogelijk eveneens te worden afgekoppeld.

De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van de wegen op een bedrijventerrein is conform de afkoppelboom in het huidige spoorboekje en het toekomstig hemelwaterbeleid onvoldoende om direct op oppervlaktewater te lozen. Het waterschap schrijft daarom voor dat alle nieuwe bedrijventerreinen een aangepast rioolstelsel dienen te krijgen. Het rioleringsstelsel kan bestaan uit een verbeterd gescheiden stelsel of een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater gezuiverd wordt.

Om te voorkomen dat het grondwater of het oppervlaktewater verontreinigd worden door afstromend regenwater dient gebruik gemaakt te worden van niet-uitlogende bouwstoffen.

Ten behoeve van het onderhoud van de leggerwaterlopen dient aan beide zijden een strook van 4 meter vanaf de insteek van de waterloop vrijgehouden te worden van obstakels. Tevens gelden beperkingen voor de 5^e meter vanaf de insteek van de waterloop. In verband met de draaicirkel van de onderhoudsvoertuigen mogen hier slechts obstakels worden aangebracht met een maximale hoogte van 1,2 meter. Indien de leggerwaterloop smaller is dan 7 meter kan bij het waterschap ontheffing worden aangevraagd om obstakels aan te brengen op één van de schouwstroken.

De ecologische functie van de waterlopen dient behouden te blijven en zoveel mogelijk te worden versterkt.

Toekomstige situatie

Het plangebied krijgt grotendeels een bestemming ten behoeve bedrijfsfuncties. Dit komt grotendeels overeen met de huidige functie van het terrein. De invloed hiervan op het watersysteem is derhalve nihil. Er vinden echter drie ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op het watersysteem:

1. Ten noorden van de voormalige spoorlijn en ten westen van het Greeneryterrein wordt het bedrijventerrein uitgebreid;
2. Het Greeneryterrein wordt gedeeltelijk herontwikkeld;
3. Op de locatie ten noorden van de Woonboulevard wordt de Woonboulevard uitgebreid;
4. Bestaande bebouwing welke aangekoppeld is op het gemengde stelsel wordt zo veel mogelijk afgekoppeld.

Ten gevolge van deze ontwikkelingen zal het verharde oppervlakte toenemen. De uitbreiding van de Woonboulevard wordt deels gerealiseerd op de bestaande waterloop. Deze waterloop heeft ook een bergingsfunctie.

Om de invloed van de toename van de verharding op het watersysteem te voorkomen worden ter compensatie retentievoorzieningen aangelegd. Het waterschap schrijft voor dat per hectare nieuw verhard oppervlak 400 m³ retentie dient te worden aangelegd. Hiermee wordt een bui T = 10 (een bui die eens in de 10 jaar voorkomt) vastgehouden.

Volgens het nationaal bestuursakkoord water mag een bebouwd gebied eens in de 100 jaar wateroverlast hebben. Om hieraan te voldoen dient aangetoond te worden dat bij een bui van T = 100 geen wateroverlast optreedt. Hiervoor dient aanvullend op bovenstaande eis van 400 m³, 250 m³ retentie te worden aangelegd per ha extra verhard oppervlak. Bij voorkeur dient de ruimte hiervoor gezocht te worden in een infiltratievoorziening of een retentievijver. Het is ook mogelijk deze hoeveelheid te bergen in het openbaar groen of op de wegen. De inhoud van een infiltratie- of retentievoorziening kan berekend worden als het verschil van de inhoud hiervan tussen de gemiddelde grondwaterstand en het maaiveld.

Als bestaande bebouwing die aangesloten is op het gemengde rioolstelsel wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater dient het verlies aan berging in het rioleringsstelsel en het verlies

aan pompovercapaciteit naar de rioolwaterzuivering te worden gecompenseerd. Hiervoor dient per hectare afgekoppeld oppervlak 150 m³ berging gerealiseerd te worden. De keur en het beleid van het waterschap is beschreven op de website www.brabantsedelta.nl.

De afname van de retentiecapaciteit ter plaatse van de uitbreiding van de Woonboulevard ten gevolge van de demping van de waterpartij zal worden gecompenseerd. Omdat de gedempte waterpartij ook een functie heeft om water af te voeren uit het zuidelijke plandeel zal een nieuwe sloot worden gegraven die deze functie overneemt. Deze nieuwe sloot zal ook de aantasting van de ecologische functie compenseren.

Watertoets

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

4.7. Ecologie, Flora en fauna

In 2001 heeft de gemeente Breda het deelplan Ecologische Groenstructuur vastgelegd. Het doel van dit deelplan is een duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische structuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Hierbij dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

Binnen het plangebied zijn geen grote groenstructuren aanwezig. Wel hebben de waterlopen, de stroken langs de Leursebaan en de Baanzicht en de strook langs de infrabundel HSL/A16 en de noord-zuid lopende waterloop hebben een functie als ecologische verbingszone. Het doel van deze zones is de verschillende grotere groenstructuren met elkaar te verbinden zodat er uitwisseling van planten en dieren tussen deze gebieden kan plaats vinden. Met name de Vinkeburgse loop en de Neerloop die uitmonden in Bethlehemloop zijn in dit kader van belang als natte verbingszone tussen het Liesbos en de Mark.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de functie van deze ecologische structuren te behouden en indien mogelijk te versterken. Om de ecologische functie van de waterlopen te versterken dienen de waterlopen ingericht te worden met natuurvriendelijke oevers. Daarnaast dienen eventuele barrières -zoals wegen- passeerbaar gemaakt te worden voor dieren met bijvoorbeeld ecoduikers of faunapassages.

Ter plaatse van de uitbreiding van de Woonboulevard wordt mogelijk de waterloop gedempt. Door de aanleg van een nieuwe waterloop wordt de verbinding die hier wordt onderbroken hersteld. Verder worden de verbindingen in het plangebied niet aangetast.

Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de invloed van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Nieuwe ontwikkelingen

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen is een quick-scan uitgevoerd. Uit deze quick-scan

blijkt dat ter plaatse van de ontwikkelingslocaties geen beschermde soorten worden verwacht. Alleen de knotwilgen in het noordelijke plandeel bieden mogelijk nestgelegenheid voor vogels. Indien de knotwilgen verwijderd worden dient hier rekening mee gehouden te worden.

4.8. Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende milieucategorieën ingedeeld.

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter.
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter.
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter.
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter.
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer.

Binnen het nieuwe bedrijfengebied worden bedrijven toegestaan van maximaal categorie 3. Dit betekent dat het invloedsgebied van de bedrijven maximaal 100 meter is. De woningen die op kortere afstand van het bedrijventerrein aanwezig zijn, dienen echter beschermd te worden. Dit betekent dat aan de randen van het industriegebied alleen bedrijven mogen worden gevestigd waarvan het invloedsgebied is afgestemd op de dichtstbijzijnde woning.

5. Visie en doelstellingen van het bestemmingsplan

Het plangebied is vooral te kenschetsen als een bedrijventerrein. Ook in de beleidsnota's van de hogere overheden wordt het belang en de kwaliteit van deze functie erkend. Uit deze nota's blijkt voorts dat het belangrijk is om het terrein up-to-date te houden voor het bedrijfsleven. Er is daarom geen aanleiding om in deze opzet fundamentele wijzigingen aan te brengen. Het bestemmingsplan richt zich op het behouden van het bedrijventerrein en het versterken van de functie. Hiertoe worden op basis van actuele voorschriften mogelijkheden geboden die gericht zijn op een continuering van de functie. Specifiek voor het deelgebied van de Greenery / voormalig veilingterrein wordt nieuwe ontwikkelingsruimte geboden. Zo wordt voor het bedrijventerrein gestreefd naar de ontwikkeling van een regulier "Modern gemengd"-terrein.

Binnen het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Het zijn gebieden die in verschillende tijdspannes tot ontwikkeling zijn gebracht, met elk hun eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek. Ze worden veelal van elkaar gescheiden door cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. deelgebied Woonboulevard;
2. deelgebied IABC;
3. deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein;
4. deelgebied Heilaar Noord;
5. deelgebied Heilaarstraat.

Het beleid is per deelgebied afgestemd op de specifieke mogelijkheden die er zijn. Deels betreft het een conserverend karakter en is het bestemmingsplan gebaseerd op het behouden van de bestaande mogelijkheden die vigerende bestemmingsplannen bieden. Deels is het gericht op ontwikkeling die het mogelijk maakt om nieuwe economische impulsen binnen het gebied te kunnen realiseren. Per deelgebied worden de doelstellingen van het bestemmingsplan toegelicht in onderstaande paragrafen.

Naast de visie en doelstellingen die per deelgebied worden aan te geven, kunnen de volgende algemene doelstellingen worden genoemd:

1. het enerzijds continueren van het huidige gebruik van de bedrijfsterreinen en de woonboulevard en het anderzijds mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen binnen die bestaande functies;
2. het behoud en versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied;
3. het behoud van de ecologische structuren en de waterlopen die onderdeel vormen van de natte groenstructuur van Breda;
4. het laten plaatsvinden van de verkeersafwikkeling via IABC 1000 naar de Ettensebaan / A16 en via het Baanzicht naar de Westerparktunnel / A27;
5. het specifiek beschermen van de archeologische vindplaats Vinkenburg aan de noordzijde van het plangebied waarbij op het tracé van de huidige HSL diverse sporen van nederzettingen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen zijn aangetoond.

5.1. Deelgebied Woonboulevard

Het zuidelijk deel van het plangebied betreft de Woonboulevard. De Woonboulevard is in verschillende fasen tot ontwikkeling gebracht tot de huidige omvang. De Detailhandelsnota van de gemeente Breda wijst de huidige Woonboulevard aan als de locatie voor perifere detailhandel, waar de in de Detailhandelsnota genoemde branches voor perifere detailhandel zijn toegestaan. Met zijn 80.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte is de Woonboulevard het tweede grootste detailhandelscentrum van Breda. Het bestemmingsplan is gericht op het behouden en versterken van de functie. Hiertoe is de bestaande situatie bestemd. De bestemming richt zich specifiek op het assortiment voor de woonboulevard betreffende winkels in de branche woninginrichting en/of in de branche wit- en bruingoed.

Specifiek is het tuincentrum aan de oostzijde bestemd. Het betreft een tuin- en vijvercentrum met dierenbenodigdheden waarvoor de vigerende mogelijkheden zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Uitbreiding Woonboulevard, Fase V

Gezien de dynamiek in de detailhandelsstructuur in algemene zin en in de Woonboulevard van Breda meer specifiek, bestaat de wens tot uitbreiding van de Woonboulevard. Voor deze uitbreiding ten noorden van de Kruisvoort, Fase V, is een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO verleend. Het betreft de mogelijkheid tot wijziging naar detailhandel als uitbreiding van de Woonboulevard. Het project omvat een bruto vloeroppervlakte (bvo) van circa 7.750 circa m² b.v.o. verdeeld over twee verdiepingen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het zal hierbij kunnen gaan om 4 units, per stuk ongeveer 1.500 m² w.v.o., met mogelijk een horecagelegenheid.

In de woonbranche ontstaan distributieve mogelijkheden door de bevolkingsgroei en versterking van het aanbod. De woonboulevard heeft al een ruim en gevarieerd aanbod, maar er zijn weer nieuwe formules op de markt die eigenlijk niet op een woonboulevard van de allure van Breda mogen ontbreken. Compleetheit is een van de basisvoorwaarden voor het goed functioneren van een woonboulevard.

Door de beoogde uitbreiding kan de Bredase woonboulevard bij de tijd blijven en de verwachte toename van de concurrentie vanuit omringende woonboulevards het hoofd bieden. De uitbreiding geeft nieuwe formules de kans zich te vestigen, waardoor de keus van de consument groter wordt en de aantrekkelijkheid van de woonboulevard als geheel.

Gezien de uitbreidingsruimte en het feit dat de woonboulevard hét concentratiegebied binnen Breda is voor woonaanbod, zijn er geen negatieve gevolgen voor de aanbodstructuur in de branche als geheel aan te wijzen. Ook het feit dat er nog altijd een ruim aanbod aan woninginrichtingswinkels in het centrum aanwezig is, bevestigt dit.

Uit distributieplanologisch onderzoek (17 april 2007, BRO) komt naar voren dat er in meerdere branches nog wel enige uitbreidingsruimte aan te geven is voor vestiging in deze Fase V, maar dat de woonbranche de meeste marktmogelijkheden biedt. Een invulling van Fase V met winkels in de branche woninginrichting en/of wit- en bruingoed past ook het beste bij het kernthema van de Woonboulevard. Nieuwe, expansieve woonformules kunnen zo de Woonboulevard verder versterken, waardoor men tot de top van de Nederlandse woonthemaprocentra blijft behoren. Tevens wordt hiermee een versnippering van het woonaanbod over Breda voorkomen.

In zijn algemeenheid geldt dat een verdere versterking van het aanbod in Breda vooral de versterkingsmogelijkheden van het betreffende aanbod in de omringende plaatsen beperkt. Gezien echter de beperkte omvang van Fase V en omdat de effecten zich verspreiden over veel kernen en aanbodconcentraties, geeft het distributieplanologisch onderzoek aan dat er geen structurele effecten te verwachten zijn op de regionale aanbodstructuur.

Vanuit ruimtelijk oogpunt betekent de ontwikkeling van Fase V een fysieke afronding van de woonboulevard. Tevens kan door het grote aantal parkeerplaatsen dat hier wordt toegevoegd de parkeerdruk beter over het gebied van de Woonboulevard verspreid worden. Door de locatie en de beoogde omvang van de parkeercapaciteit kan het nieuwe project naast de Ikea en het deel met de Mediamarkt een bronpunt binnen de woonboulevard gaan vormen. Een bronpunt is het punt waar de consument het bezoek begint en eindigt. Van hieruit loopt men heel gemakkelijk het kerngebied van de woonboulevard in.

5.2. Deelgebied IABC

Naar een modern gemengd bedrijventerrein

Van een hoofdzakelijk logistiek en veiling georiënteerd terrein dat alleen specifiek gebruik kende, is en zal het deelgebied IABC zich de aankomende jaren ontwikkelen tot een regulier

modern gemengd bedrijventerrein. Een terrein dat meer 'in de stad' staat. Hierdoor zullen andere doelgroepen interesse krijgen voor het gebied en kwaliteiten die voorheen van weinig waarde leken meer prominent worden (bereikbaarheid, zichtbaarheid, representativiteit). Vanuit dit uitgangspunt is het belangrijk helderheid te verschaffen over het doel van het terrein. Duidelijke profilering is belangrijk voor de duurzaamheid van het plangebied als bedrijventerrein. Het terrein dient daarom te worden aangemerkt als een regulier "Modern Gemengd"-bedrijventerrein.

Een ongebreidelde transformatie bedreigt dit. Het toestaan van consument- en meer maatschappelijk gerichte activiteiten zal het kwetsbare profiel van binnenuit uithollen en leiden tot een zeer onoverzichtelijk profiel. Alleen wanneer vastgehouden wordt aan een regulier modern gemengd profiel kan voorkomen worden dat wederzijdse hinder tussen gebruiksvormen ontstaat, resulterend in inefficiënt en niet duurzaam ruimtegebruik. Binnen dit profiel kunnen ook de reeds gevestigde bedrijven blijven functioneren en ontstaan geen ongewenste verdringingseffecten.

Zonering milieucategorieën

Door de Provincie is in juli 2004 een beleidslijn opgesteld waarin wordt ingegaan op de toe te laten milieucategorieën op bedrijventerreinen. Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. Concreet betekent dit dat de milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden.

Alhoewel dit beleidsstandpunt in essentie door de gemeente Breda onderschreven wordt, kunnen er in deze specifieke situatie toch kanttekeningen bij geplaatst worden. Hierbij moet vooral gewezen worden op het gedifferentieerde karakter van het plangebied waarbij de volgende aspecten een rol spelen:

- I. de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen;
- II. het huidige gebruik van de percelen en bebouwing binnen het plangebied;
- III. de eventuele hinder naar omliggende gebieden.

Gezien de bestaande mogelijkheden op het terrein en het huidige gebruik kan niet volledig aangesloten worden op de beleidslijn van de provincie om bedrijven met milieucategorieën 1 en 2 uit te sluiten in het plangebied. Het beleid van de gemeente richt zich niet op een actieve herstructurering door het uitsluiten van de lichte milieucategorieën (1 en 2). Wel worden beperkingen opgelegd ten aanzien van de nieuw vestiging van bedrijven in milieucategorie 1.

Het voormalige IABC-terrein heeft het thema "Moderne Gemengd". Op dit deel van het plangebied zijn veel bedrijven aanwezig die gericht zijn op distributie. Het zijn vooral bedrijven waar producten worden "herpakt". Het nieuwe distributiecentrum van Schuitema is hier een treffend voorbeeld van. Dit bedrijfstype kent over het algemeen geen hoge milieucategorie (2 en 3). Het betreft echter bedrijven met een grote hoeveelheid verkeersbewegingen met zware vrachtauto's en de omstandigheid dat ook 's nachts gewerkt wordt. Dit maakt dat situering in een woongebied niet aan de orde is. Tevens maakt de omvang van de bedrijven en de ruimtelijke uitstraling van bebouwing en inrichting van de buitenruimte een goede ruimtelijke inpassing in een woongebied niet mogelijk. De schaal van deze bedrijvigheid maakt een situering op een bedrijfsterrein noodzakelijk.

Aanvullend hierop kan aangegeven worden dat binnen de Bredase context een "sluiting" van de bedrijfsterreinen voor bedrijven uit de milieucategorie 2 een ernstige inbreuk zou betekenen op de mogelijkheid om nieuwe bedrijven te vestigen. De laatste jaren bestaat de vraag in Breda immers vooral uit bedrijven uit de lagere milieucategorieën. Dit sluit aan op het Bredase economische profiel, dat zich vooral richt op euregionale bedrijven en dienstverlening. Met name bedrijven die hier een hoofdkantoor willen vestigen. Het gaat daarbij niet alleen om

kantooractiviteit, maar vaak ook om een deel assemblage, reparatie, distributie, showroom of een andere functie die een grootschalige bedrijfsruimte nodig heeft. Juist deze categorie valt tussen wal en schip; teveel loods om een plaatsing op een kantorenlocatie te kunnen rechtvaardigen en teveel kantoor om op een bedrijventerrein te kunnen komen. Het plangebied wordt door de ligging aan de infrastructuurbundel HSL/A-16 binnen Breda gezien als een locatie die zeer geschikt is voor bedrijven die behoren tot deze categorie.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat het uitsluiten van de milieucategorie 2 leidt tot planschade voor de zittende bedrijven die de waarde van hun opstallen en percelen door deze inperking zien dalen.

Bedrijfswoningen

In het deelgebied IABC zijn momenteel geen bedrijfswoningen aanwezig. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het oprichten van bedrijfswoningen ook niet opgenomen om conflicten met deze hindergevoelige functie in de toekomst te voorkomen. Dit sluit volledig aan op de provinciale beleidslijn ten aanzien van het weren van bedrijfswoningen op dit soort bedrijventerreinen.

5.3. Deelgebied Greenery / voormalig veilingterrein

Herontwikkeling tot een hoogwaardig bedrijventerrein

Het noordelijk deel van het plangebied betreft het terrein van de Greenery. Voorheen was het terrein geheel in gebruik als veilingterrein. Inmiddels is de veiling voor het grootste deel vertrokken en is er alleen sprake van een overslagstation. Met het vertrekken van de Greenery binnen dit deelgebied zijn er mogelijkheden gekomen voor herontwikkeling van het terrein tot een hoogwaardig bedrijventerrein. Hierbij zal worden ingespeeld op de kwaliteiten als zichtlocatie vanaf de snelweg A16. De verbreding van de A16, de gewijzigde lay-out van het snelweg knooppunt Princeville en de komst van de HSL, dragen bij aan de allure en uitstraling van het terrein. De komst van de west-tangent, die de bereikbaarheid van het gebied op stedelijk niveau aanmerkelijk verbetert, is eveneens een aanzienlijke plus voor het gebied.

Voor herontwikkeling van het terrein heeft de gemeente Breda overeenkomsten gesloten met de Greenery. De overeenkomsten vormen de basis om in samenspraak en in samenwerking de herontwikkeling / herbestemming van het terrein tot een hoogwaardig bedrijventerrein met (onder voorwaarden) ook niet zelfstandige kantoren langs de infrastructuurbundel HSL/A-16 te realiseren. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn: intensief ruimtegebruik, parkmanagement, waterhuishouding, zichtlocatie langs A16 en spoor, afstemming op ontwikkelingen elders op Bredase bedrijven- en kantorenmarkt, fasering in het ontwikkelingsproces en de inpassing (o.a. milieutechnisch) van de resterende (veiling)activiteit. Het gebied zal in drie fasen worden herontwikkeld, afhankelijk van beschikbaarheid en huurovereenkomsten. De einddatum voor realisatie van de voorgestane herontwikkeling wordt vooralsnog voorzien in 2019.

De potenties van het gebied geven een zonering aan van het gebied in drie zones:

1. direct langs de infrabundel (HSL/A16): daar waar Breda zich presenteert aan de passanten;
 2. een zone achter de eerste, waar in het noorden en zuiden raakvlakken zijn met respectievelijk de shuttleboog en de Leursebaan;
 3. de oostkant langs de Heilaarstraat.
- In iedere zone wordt een passende invulling gegeven die recht doet aan de situering, de vraag uit de markt en de vraag naar een hernieuwde kwaliteit.

Onderdeel van de aanleg van de HSL is de constructie van de zogenoemde shuttleboog naar Antwerpen. Deze boog voert juist ten noorden van de Greenery. Als gevolg hiervan is ook de spoorlijn naar Etten-Leur naar het noorden toe verlegd. De oude spoorlijn is vervolgens opgeruimd. Hierdoor is het mogelijk een deel van het voormalig agrarische gebied ten noorden

van de Greenery aan het Greeneryterrein toe te voegen.

Bij de herontwikkeling worden bestaande ecologische zones en hoofdwatgangen gerespecteerd. Het betreft de zones langs de zuid-, noord- en oostzijde van het plangebied. Groen en water zullen met name een rol spelen in de randen van het gebied. Langs de Heilaarstraat en de Leursebaan zal een qua diepte wisselende groenstrook een rand vormen langs het bedrijventerrein. Het water sluit aan op en is een voortzetting van de bestaande hoofdwatgangen en is ingezet als een structurerend element voor de zone langs de Leursebaan en de shuttleboog.

Zone 1. Westzijde

De zone aan de westzijde direct langs de infrastructuurbundel (HSL/A-16) is geschikt voor de ontwikkeling als een hoogwaardig bedrijventerrein waarbij de bedrijfsfunctie gecombineerd wordt met een kantoorfunctie. Nadrukkelijk is hierbij gesteld dat kantoor en bedrijfsfunctie deel uitmaken van een en hetzelfde bedrijf. Het betreft een type gebouw dat elders in Breda of omgeving niet te realiseren is en het sluit aan op ontwikkelingen in de markt. Te denken valt aan het wegtrekken van productiebedrijven naar lage lonen landen, waardoor hier behoefte is aan een hoofdkantoor, gekoppeld aan een servicecentrum en onderdelenmagazijn. Breda is vanwege de situering tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit en vanwege de goede infrastructuur, voor dit bedrijfstype een gezocht vestigingsmilieu. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat voor deze bedrijven binnen Breda nauwelijks terreinen beschikbaar zijn.

Het totaal bruto vloeroppervlak moet voor minimaal 30% en maximaal 70% uit kantoren bestaan, tot een maximum bruto vloeroppervlak kantoren van totaal 22.500 m². Het resultaat van deze typologiekeuze is dat door stapeling van functies een intensiever grondgebruik dan nu het geval is, wordt gerealiseerd. Voor het deelgebied wordt een FSI-eis gesteld van minimaal 1,0. De minimale omvang van een bouwperceel geldt voor de zone direct grenzend aan de infrabundel 2.500 m², voor de zone daarachter minimaal 5.000 m². De bouwhoogte voor het kantoorgedeelte betreft maximaal 35 meter. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van representatie naar de infrabundel. Hierbij moet worden opgemerkt dat de onderste 2 á 3 bouwlagen vanwege de hoogte van de HSL-bundel slechts zeer beperkt zichtbaar zijn.

Aansluitend op het IABC-terrein en het bedrijventerrein Heilaar-noord wordt gekozen voor een zonering waarbij bedrijven in milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Milieucategorie 4 is mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat door te treffen maatregelen het bedrijf past in de milieucategorieën 2 en 3. Dit sluit niet aan op de beleidslijn die door de provincie is opgesteld ten aanzien van bedrijventerreinen. Een nadere motivering van deze zonering en keuze voor milieucategorieën is al gegeven in de vorige paragraaf met betrekking tot het deelgebied IABC. Met name deze zichtzone aan de infrabundel HSL/A-16 is geschikt voor de ontwikkeling van bedrijven die een combinatie hebben van bedrijfsruimte gecombineerd met een kantoorfunctie met een euregionale betekenis.

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een voormalige stortplaats. Gezien de aanwezig vervuiling is het gebied niet geschikt voor de ontwikkeling van bebouwing. Het terrein is wel geschikt voor parkeren gecombineerd met groen (geen diepwortelende beplanting). In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat de aanwezige bodemverontreiniging wordt blootgelegd dan wel zich kan verspreiden.

Zone 2. Middendeel

Het middendeel is vooral voor grotere bedrijven en vormt een voortzetting van het IABC-terrein. Grotere bedrijven, minimale omvang bouwperceel 7.500 m² en met een beperkte kantoorfunctie (maximaal 30%), kunnen hier een plek vinden. Daarmee vormt het een aanvulling op het naastliggende bedrijventerrein Heilaar-noord, wat juist met name voor kleinschalige bedrijven is bestemd. Voor het deelgebied wordt een FSI-eis gesteld van minimaal 0,5 om te komen tot een betere benutting van de beschikbare m². De percelen aan de noordzijde, gelegen bij de HSL-shuttleverbinding, zullen zich nadrukkelijker profileren (zichtzijde) naar de infrabundel. Voor deze zone geldt een minimale omvang voor het bouwperceel van 3.000 m². Voor het hele gebied is een vrijstelling opgenomen om kleinere percelen (tot minimaal 2.000 m²) toe te staan die ontstaan door verknipping.

Aansluitend op het IABC-terrein en het bedrijventerrein Heilaar-noord wordt gekozen voor een zonering waarbij bedrijven in milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Milieucategorie 4 is mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat door te treffen maatregelen het bedrijf past in de milieucategorieën 2 en 3. Een nadere motivering van deze zonering en keuze voor milieucategorieën is aangegeven in de voorgaande paragraaf met betrekking tot het deelgebied IABC.

Zone 3. Oostzijde

In het gebied aan de oostzijde wordt aansluiting gezocht op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de Heilaarstraat. Het betreft de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsbebouwing en een groenstrook. De kavels worden ontsloten via de nu bestaande, deels nog in gebruik zijnde in- en uitritten. Het patroon van bebouwing, afwisselend groen, woningen en kleine bedrijven (werkeenheden), is een voortzetting van het reeds aanwezige lint en versterkt dit. De bestaande bedrijfswoningen aan de Heilaarstraat blijven hierbij gehandhaafd.

Aansluitend op de bestaande karakteristiek van de Heilaarstraat en ook op de zonering van het bedrijventerrein Heilaar Noord worden hier bedrijven voorgestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Gezien de situering wordt ruimtelijk en functioneel niet als wenselijk gezien in deze zone bedrijven te ontwikkelen in een zwaardere milieucategorie.

Ontsluiting

Vanuit verkeer wordt verwacht dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor de afwikkeling van het verkeer op het herontwikkelde terrein. Ontsluiting van het gebied wordt voorzien via de Leursebaan en IABC 1000 met een verdere afwikkeling van het autoverkeer via de westtangent naar de A16.

Ontsluitingsmogelijkheden voor het gebied zijn er op een aantal plaatsen. Het betreft de bestaande ontsluiting aan de zuidzijde op de IABC. Daarnaast kunnen er twee nieuwe aansluitingen gerealiseerd worden aan de zuidzijde op de Leursebaan. De wegen worden onderling gekoppeld en hebben een rondwegstructuur, waardoor een goede verkeersafwikkeling gegarandeerd wordt. Het bedrijventerrein krijgt geen koppeling met de Heilaarstraat. Alleen in het noorden is er over het oude spoortracé een calamiteiten in- en uitrit mogelijk.

Op het terrein is het belangrijk dat de wegen voldoende breed worden gemaakt. Een voetpad langs de wegen dient hierbij opgenomen te worden. De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige bedrijventerrein. Met name langs de westzijde waar sprake is van de zichtzone dient sprake te zijn van een boulevardachtig profiel met een kwalitatief hoogwaardig profiel.

Facilitypoint

Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor bedrijven in de genoemde categorieën, maakt het bestemmingsplan ook de ontwikkeling van een facilitypoint mogelijk. Het betreft een voorzieningencentrum, dat algemeen ondersteunende diensten aan de bedrijven binnen het te herontwikkelen Greeneryterrein kan bieden. Het betreft diensten die niet door de individuele bedrijven afzonderlijk opgebracht kunnen worden, zoals kinderopvang, beveiligingsdiensten of de huisvesting van bijvoorbeeld de bedrijvenvereniging.

5.4. Deelgebied Heilaar Noord

Het deelgebied Heilaar Noord betreft een recente ontwikkeling van een bedrijventerrein. Vanaf 2002 is dit terrein tot ontwikkeling gebracht. De visie voor dit gebied betreft een continuering van deze ontwikkeling op basis van de uitgangspunten die hiervoor in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar-Noord' (vastgesteld 25-04-2002) zijn vastgelegd. De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zijn dan ook in het voorliggende bestemmingsplan Heilaar overgenomen.

Het betreft een ontwikkeling gericht op de vestiging van lichte industrie, handelsbedrijven en verzorgende bedrijven. Gezien de nabij gelegen woonwijk Westerpark en de geplande woningbouwontwikkeling ten zuiden van het Baanzicht, is slechts een beperkte milieucategorie in dit gebied toelaatbaar (tot maximaal categorie 3). In het vigerende bestemmingsplan is hierbij een zonering aangebracht waarbij langs de Heilaarstraat en de zuidelijke zone aan het Baanzicht alleen bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Gezien de zeer recente ontwikkeling van het terrein is er bij de gemeente Breda geen aanleiding voor een gewijzigde visie ten aanzien van deze zonering. De zonering is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

Voor de percelen welke direct grenzen aan de Heilaarstraat is een gebruik louter als bedrijventerrein niet het meest gewenste. deze straat leent zich door haar karakter, de aanwezige woonbebouwing en het gebruik als verbindingroute, tevens voor de vestiging van andere functies. hierbij kan gedacht worden aan fitnessvoorzieningen, kinderdagverblijven, sportscholen, etc. Dit zijn functies die een plek zoeken die zowel goed bereikbaar is, maar niet direct in een woongebied gelegen hoeft te zijn. De situering van de percelen sluit goed aan op de vraag uit de markt naar dit type terrein. Gezien de beperkte omvang is het evenmin in strijd met de provinciale beleidslijn ten aanzien van de toegelaten functies op bedrijfsterreinen, welke in bijzondere situaties ruimte laat voor maaatwerk.

Door de verschuiving van de spoorlijn Breda - Roosendaal naar het noorden en de realisatie van de HSL-shuttleverbinding is een terrein beschikbaar gekomen dat toegevoegd wordt aan het bedrijventerrein Heilaar-Noord. Dit deel sluit volledig aan op de opzet van Heilaar Noord waarbij de nieuwe hoofdontsluiting vanaf het Baanzicht verder doorgetrokken wordt naar het noorden. In de stedenbouwkundige hoofdopzet voor ontwikkeling van Heilaar-noord was deze uitbreiding van het gebied al voorzien.

5.5. Deelgebied Heilaarstraat

De Heilaarstraat betreft een zeer gemengd gebied van woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid. Het geheel zorgt voor een zeer afwisselende lintbebouwing langs de weg die van origine de verbinding vormt tussen Princenhage en Prinsenbeek. De percelen hadden tot voor enkele jaren terug veelal een agrarische functie waar tuinders en boeren waren gevestigd. Door steeds verdergaande ontwikkeling van het bedrijventerrein, de Woonboulevard en het woongebied ten oosten van de Heilaarstraat is deze functie echter veelal komen te vervallen. De percelen hebben niet meer een omvang en een functie die een agrarische bestemming met kassen rechtvaardigt. Veelal zijn de voormalige bedrijfswoningen van de agrarische bedrijven nog aanwezig in het gebied. Sommigen hebben puur een woonfunctie, andere zijn gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid.

Het beleid voor dit gebied richt zich op een continuering van het gemengde karakter van woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid. Deze functies verhouden zich redelijk met de

bedrijfsfunctie van het omliggende bedrijventerrein en kunnen, mede op grond van vigerende beleidsopvattingen, gehandhaafd blijven.

5.6. Beeldkwaliteit langs de HSL-A16

Algemeen

De stad Breda presenteert zich prominent aan de reiziger op de internationale verbindingroute HSL-A16. Deze verbindingroute kenmerkt zich door begrippen als grootschaligheid, techniek, dynamiek, snelheid en geluidschermen.

Vanwege de wisselende hoogte ligging van de weg en de spoorlijn is er een wisselend zicht op de stad en daarmee een wisselend beeld van die stad. Gedurende het traject toont Breda afwisselend haar traditionele Bourgondische kant danwel haar moderne Europese zijde.

Niet alleen de stad wisselt haar gezicht, ook voor de reiziger is er sprake van een wisselende waarneming. Zo is de chauffeur meer gericht op het verkeer en kijkt hij daarmee meer in het verlengde van de weg. Passagiers kunnen ook dwars op de wegrichting kijken en hun aandacht richten op landmarks en individuele gebouwen. Treinreizigers kunnen zelfs "achteruit" kijken. Voor allen geldt echter dat de beleving kort is, na enkele seconden is er weer een nieuw beeld.

Het stedelijk gebied van Breda grenst voor een groot deel aan deze infrastructuurbundel. De bundel wordt vooral met bedrijfsterrainen begeleid. De algemeen maatschappelijke en professionele opvatting over dit soort terreinen is dat ze vooral een bedroevende beeldkwaliteit hebben. Het begrip "zichtlocatie" dat toch zo zoveel hoopvolle verwachting en potentie in zich draagt, is verworpen tot een scheldwoord. De afgelopen jaren is er echter een onmiskenbare kentering in de opvattingen over deze terreinen zichtbaar.

Bedrijventerreinen worden meer en meer gezien als het visitekaartje van de stad. De snelweg is niet langer negatief waar geluidwallen en bedrijven de slechte invloed op het woonmilieu moeten weren, maar juist een waardevol element dat een kans biedt voor de uitstraling van de stad (city-branding). Gestreefd wordt naar het realiseren van een hoogwaardige uitstraling en naar een maat en schaal die passend zijn bij die dynamische omgeving.

In de Structuurvisie 2020 wordt de betekenis van deze infrabundel nadrukkelijk onderkent en worden voorstellen gelanceerd om daar op in te spelen.

Ontwikkelingen langs de nieuwe HSL-A16

Grenzend aan de dorpskern Princenhage wordt het nieuwe bedrijventerrein de Rithmeester ontwikkeld. Hierbij wordt specifiek gemikt op het segment "handelshuizen". Dit zijn bedrijven met een hoog aandeel kantoren en slechts met een kleine productieruimte. De nadruk ligt op handelen, marketing, directievoering, opleidingen, showroom en voor een kleiner deel op productie en reparatie. Juist dit type bedrijven, met het grote aandeel kantoorvolume, is in staat om zich naar de infrastructuurbundel te presenteren. Het streven is deze kantoorvolumes maximaal zichtbaar te laten zijn vanaf de snelweg. Het betreft met name bedrijven van (inter)nationale allure, die belang hechten aan de beeldkwaliteit; het gebouw straalt hun corporate-image uit.

Op strategische plaatsen is en wordt hoogbouw ontwikkeld. Dit zijn de aansluitingen van de stad op de snelweg. Ten eerste de aansluiting van de Noordelijke Rondweg op de A16, inclusief het station Prinsenbeek waar een kantoortoeren van 70 meter is gerealiseerd en waar op Steenakker-noord plaats is voor meer van dergelijke elementen. Ten tweede ligt ook bij de aansluiting van de Zuidelijke Rondweg de mogelijkheid voor de bouw van een hoogbouwelement.

Ook buiten het stedelijk gebied van Breda wordt de A16 aangegrepen voor de situering van beeldbepalende bouwwerken. Zowel aan de grens met België, als ook ter plaatse van de

zuiveringsinstallatie Nieuwveer zijn initiatieven voor de vestiging van windturbines.

De beeldkwaliteit op het bedrijventerrein Heilaar

Het bedrijventerrein Heilaar is een bestaand terrein. Het is vooral in gebruik door bedrijven die werkzaam zijn in de logistiek. De aanwezigheid van de veiling betekent dat vooral bedrijven in de levensmiddelenbranche hier een vestiging hebben. Aan de zijde van de Ettensebaan is de Woonboulevard gevestigd. Vanaf de infrabundel is vooral de vestiging van IKEA in het oog springend. Aangezien het toch vooral om bestaand gebied gaat, zijn de sturingsmogelijkheden om de beeldkwaliteit te verbeteren beperkt.

Toch is ook zonder expliciete sturing de hierboven aangehaalde kentering ook hier zichtbaar. De recent gerealiseerde gebouwen van IKEA, Schuitema, Samsung zijn alle grote, zuivere volumes welke in de hoogwaardige, heldere en eerlijke architectuur zijn gerealiseerd. Ze spelen daarmee in op de snelheid van het verkeer en de korte zichtbaarheid van het gebouw.

Op het terrein van de Greenery ontstaat op termijn ruimte om over te gaan tot herontwikkeling van de in onbruik rakende veilinggebouwen. Er wordt hier gestreefd naar het ontwikkelen van een terrein dat aanvullend is op de ontwikkeling die wordt voorgestaan met het terrein de Rithmeester; bedrijven met een groter kantoorvolume dan gebruikelijk. Hierdoor is het mogelijk beter in te spelen op de betekenis van de infrabundel, dan met een bedrijfstype dat vooral bestaat kleinschalige productiehalletjes. Bovendien wordt er in dit deel van het plangebied naar gestreefd de buitenruimte zeer groen in te richten.

Op het terrein Heilaar-noord is eveneens nog ruimte enige bedrijfsgebouwen te ontwikkelen. Aangezien hier de trein veel minder snel rijdt, is de dynamiek die de A16 - HSL bundel zo kenmerkt hier veel minder sterk aanwezig. Hieraan kan mede een aanleiding worden ontleent over te gaan tot een kleinschaliger bedrijfstype. Bovendien grenst die gedeelte van het plangebied aan de "groene driehoek" tussen de spoorlijnen Breda-Rotterdam, Breda-Etten-Leur en Rotterdam-Antwerpen. Aan de zuidzijde van de spoorboog naar Antwerpen zal een groensingel worden aangelegd. Hierdoor behoeft de lat ten aanzien van de te ontwikkelen beeldkwaliteit minder hoog te worden gelegd dan elders binnen het plangebied.

6. Beschrijving van het bestemmingsplan

6.1. Hoofdpzetz

Het plan is een globaal eindplan. Het bestemmingsplan geeft aan de diverse terreinen een bestemming, inclusief bouw- en gebruiksvoorschriften. Op grond hiervan is sprake van een directe bouwttel.

6.2. De afzonderlijke bestemmingen

De diverse functies binnen het plangebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

Bedrijventerrein

Deze bestemming kan gezien worden als de kern van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn alleen bedrijven toegelaten waarbij een zonering naar milieucategorieën is aangegeven. In principe zijn alle bestaande bedrijven positief bestemd. De zonering is gebaseerd op de bestaande situatie in het plangebied, het vigerende provinciale en gemeentelijk beleid en de omliggende woonfunctie aan de Heilaarstraat en ten oosten van de Heilaarstraat. Door middel van een verwijzing naar een Staat van Inrichtingen en Bedrijven wordt aangegeven welke milieucategorieën voor de bedrijven zijn toegelaten binnen een bepaalde zone.

Voor het terrein van de Greenery / voormalig veilingterrein zijn specifiek voorschriften opgenomen gericht op de herontwikkeling van het terrein. Het betreft de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein waarbij langs de infrastructuurbundel HSL/A-16 zich een zone kan ontwikkelen waarbij bedrijven voor minimaal 30% en maximaal 70% van het bruto vloeroppervlak uit kantoren bestaan. Om invulling te kunnen geven aan het gewenste representatieve uitstraling naar de infrastructuurbundel is in een maximale bouwhoogte opgenomen van maximaal 35 meter voor deze zone.

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van nieuwe bedrijven in een hogere milieucategorie dan toegestaan binnen de zone mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een facilitypoint ter ondersteuning van de bedrijven in het plangebied.

Bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangegeven en mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

In de bestemming bedrijventerrein zijn erftoegangswegen, verkeersvoorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, watervoorzieningen en ondersteunende nutsvoorzieningen tevens begrepen.

Detailhandel

Deze bestemming betreft op de Woonboulevard. De bestemming is beperkt tot detailhandel binnen de branche "in en om het huis". Het tuincentrum aan de oostzijde is specifiek bestemd. Het betreft een tuin- en vijvercentrum met dierenbenodigdheden. Andere vormen van detailhandel zijn binnen deze bestemming expliciet uitgesloten.

Woondoeleinden

In de bestemming zijn de woningen opgenomen langs de Heilaarstraat. Naast woningen zijn binnen deze bestemming bestaande bedrijven en aan-huis-gebonden-beroepen mogelijk. Middels een vrijstelling worden nieuwe aan-huis-gebonden-beroepen of aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt waarbij de bedrijfsfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om nieuwe woningen toe te kunnen voegen.

Horecadoeleinden

Aan de Heilaarstraat is een horecagelegenheid gesitueerd die binnen de bestemming horecadoeleinden is opgenomen.

Nutsdoeleinden

Binnen het plangebied zijn enkele nutsvoorzieningen gesitueerd van een dermate omvang die de opname in een specifieke bestemming rechtvaardigt.

Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de stedelijke hoofdontsluitingswegen opgenomen zoals aangewezen in het Verkeersplan. In dit geval betreft het de Ettensebaan in het zuiden van het plangebied en de Westerparklaan in het noordoosten. Binnen deze bestemming is een duurzame en optimale afwikkeling van het verkeer leidend.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de overige straten geregeld welke binnen het plangebied zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn de verkeers- en verblijfsfunctie gelijkwaardig waarbij de straten overwegend een functie hebben ter ontsluiting van de aanliggende percelen.

Groenvoorzieningen

Binnen de bestemming is het structurele groen opgenomen. Binnen de functie zijn tevens ondergeschikte fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt.

Water

De wateren welke een watervoerende functie hebben (zogenoemd legger-water) zijn binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij zijn tevens de taluds en de civiel-technische kunstwerken binnen deze bestemming gebracht.

Leidingen

In het plangebied zijn twee hoofdaardgasleidingen aanwezig. Door middel van deze dubbelbestemming zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaronder eventueel gebouwd mag worden in de nabijheid van deze leiding.

Straalpad

Binnen het plangebied is een straalpad gelegen. Middels deze dubbelbestemming zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbij een beperking is opgenomen ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde binnen de beschermingszone van het straalpad.

Archeologische beschermingszone

Binnen deze (dubbel)bestemming hebben de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een (dubbel)bestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn dan zodanige voorschriften opgenomen dat eventuele verstoring kan worden voorkomen dan wel archeologische waarden in beeld kunnen worden gebracht. Ter plaatse van de behoudenswaardige vindplaats Vinkenburg is een extra bescherming opgenomen.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied is een bedrijf aan de IABC gevestigd die moet worden aangemerkt als risicovolle inrichting, zoals aangegeven in het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). Daarom moet bij de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de woonboulevard fase V door middel van onderzoek worden aangetoond dat kan worden voldaan aan het BEVI.

7. Economische uitvoerbaarheid

In de doelstellingen wordt duidelijk dat er over het algemeen sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen blijven beperkt tot het terrein van de Greenery / voormalig veilingterrein en een wijzigingsbevoegdheid voor realisatie van Fase V van de Woonboulevard. Bij deze projecten is het uitgangspunt dat andere partijen de financiële verantwoordelijkheid nemen. In ieder uit te werken projectplan zullen de kosten, eventuele opbrengsten en dekkingsbronnen (w.o. subsidies en bijdragen van de diverse partijen) nader uitgewerkt en gepreciseerd worden.

Ten aanzien van ontwikkelingen in het plangebied betreffende de openbare ruimte is bepalend voor de economische haalbaarheid of investeringen financieel gedekt kunnen worden uit eigen gemeentelijke bijdragen, bijdragen van derden, en subsidies. In dit kader kunnen aan de orde zijn:

1. particuliere ontwikkelingslocaties in het plangebied;

Bij particuliere ontwikkelingen is het uitgangspunt dat benodigde investeringen in de openbare ruimte via een exploitatieovereenkomst rechtstreeks op de particulier exploitant worden verhaald, en derhalve voor de gemeente geen financiële consequenties hebben.

2. gemeentelijke ontwikkelingslocaties in het plangebied;

Bij gemeentelijke ontwikkelingen zal een zodanig programma worden gerealiseerd dat uit de grondverkoop voldoende opbrengsten kunnen worden gegenereerd om alle investeringen te dekken, eventueel in combinatie met andere financieringsbronnen. In voorkomende gevallen zal te zijner tijd bij de definitieve uitwerking de dekking worden aangegeven.

3. regulier beheer en onderhoud van het plangebied.

Financiering van de kosten voor het reguliere beheer en onderhoud van openbare ruimte vindt plaats uit de jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de vakdirectie Buitenruimte. Dekking van deze kosten is daarmee verzekerd.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. **Inspraak en vooroverleg**

Nota van commentaar naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Heilaar

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Heilaar heeft van 31 mei tot en met 27 juni 2007 ter inzage gelegen. In deze periode is op dinsdag 12 juni 2007 een inspraakavond gehouden.

De instanties die zijn benaderd in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO hebben voorts tot 13 juli 2007 de gelegenheid gehad om hun reactie kenbaar te maken.

Inspraak

In het kader van de inspraak zijn 4 reacties ontvangen. De onderstaande personen en instanties hebben mondeling (tijdens de inspraakavond) en schriftelijk een inspraakreactie gegeven. Getracht is de inspraakreacties te bundelen door per onderwerp de reacties samen te vatten, waarna onder het kopje commentaar hierop wordt ingegaan. Het commentaar is steeds cursief gedrukt.

Het feit dat een inspraakreactie niet of niet letterlijk is vermeld, wil niet zeggen dat de inspraakreactie niet is betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Dhr. M. Aarts, Princentuin 92 te Breda (tijdens inspraakavond);
2. Dhr. en mw. Lambregts, Heilaarstraat 235 te Breda (tijdens inspraakavond en per e-mail);
3. Mw. Van Kuijk, Heilaarstraat 207 (tijdens inspraakavond);
4. Greenery Vastgoed BV;
5. HEJA Vastgoedontwikkeling BV.

1. *Dhr. M. Aarts, Princentuin 92 te Breda*

Een uitbreiding van het aantal bedrijven op het bedrijventerrein Heilaar heeft een toename van het verkeer op de Ettensebaan tot gevolg. Vooral de kruising Ettensebaan/Heilaarstraat is erg druk. Wordt er door de gemeente nog gekeken naar geluidsoverlast, hoeveelheid stof en uitlaatgassen en de mogelijkheden om dit te verbeteren?

Commentaar:

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Wig is door KEMA Technical Services & Operational Services een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd om de invloed van deze ontwikkelingen op luchtkwaliteit te bepalen (rapportnummer: 59762455-TOS/MEC 07-9139, 8 oktober 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit, ook indien de plannen worden uitgevoerd, voldoet aan de wettelijke normen.

In de huidige situatie is op het kruispunt van de Ettensebaan en de Heilaarstraat al veel verkeer aanwezig. Dit verkeer leidt tot een geluidbelasting van de omgeving. Om de geluidsoverlast te beperken is bij de reconstructie / aanleg van deze wegen geluidsarm asfalt toegepast. Omdat de toename van het verkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen beperkt is, zal dit niet leiden tot een wezenlijke toename van de geluidsoverlast.

Uit de tellingen van 2007 blijkt dat de wegen in het plangebied veel worden gebruikt, maar blijkt tevens dat deze wegen de uitbreidingen op het bedrijventerrein aan kunnen. Ook qua geluid, stof en uitlaatgassen wordt voldaan aan de daarvoor geldende normen.

2. Dhr. en mw. Lambregts, Heilaarstraat 235 te Breda

Wordt er gekeken naar de verkeersveiligheid binnen het gebied, vooral voor fietsers? Met name voor buitenlandse vrachtwagenchauffeurs is het niet duidelijk dat overstekende fietsers voorrang hebben. Verder is de ontsluiting van Heilaar niet bestand tegen het grote aantal vrachtwagens. De wegen en kruisingen zijn vrij smal.

Heilaarstraat 235 betreft een rijksmonumentale boerderij Hoeve 't Peerdeke met twee schuren uit 1680, helaas niet vermeld in de historische analyse van het voorontwerp. Dhr. en mw. Lambregts hebben het complex overgenomen van zijn ouders en zijn van plan hier te gaan wonen. Om de schuren te kunnen onderhouden willen zij in de toekomst de mogelijkheid openhouden om in de schuren bedrijfsmatige activiteiten- in de ruimste zin van het woord- te kunnen ontplooiën.

Commentaar:

Uit de ongelukkenstatistieken blijkt dat de kruising van het fietspad met de Heilaarstraat niet leidt tot ongevallen en voldoende veilig is voor fietsers. Uit verkeersberekeningen is voorts op te maken dat de wegen naar en binnen het plangebied veel verkeer hebben, maar dat de ontsluiting van het bedrijven-terrein deze verkeersdrukte aan kan. Wel zal getracht worden om in de nabije toekomst de eerste bocht in het IABC gerekend vanaf de Ettensebaan minder scherp te maken en een extra linksafbaan te creëren.

De boerderij "Hoeve 't Peerdeke" met de bijbehorende twee schuren zal in paragraaf 3.1 Bodem, cultuurhistorie en archeologie van de toelichting van het bestemmingsplan worden, aanduiding op de plankaart is gelet op de nieuwe standaard aanduidingen niet langer mogelijk.

Artikel 5.1 "Bestemmingsomschrijving" van de voorschriften laat bestaande bedrijven en aan-huis-gebonden-beroepen toe. In artikel 5.3 "Vrijstelling van de bouwvoorschriften" is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten. De grootte van het gebouw is hierbij aangepast van 200 naar 400 m² met een maximum van 60% per bouwperceel, waarbij bestaande opstallen groter dan 400 m² als bedrijfsruimte mogen worden gebruikt. Voorts is aan deze bepaling toegevoegd dat de ten tijde van het bestemmingsplan aanwezige bedrijfsbebouwing mag worden gehandhaafd. Kortom bedrijfsmatige activiteiten, mits milieucategorie 1 en 2, zijn toegestaan.

3. Mw. Van Kuijk, Heilaarstraat 207

Mw. Van Kuijk vraagt of er gekeken kan worden naar de rotonde bij IKEA, om hier eventueel een doorgaande weg van te maken ter verbetering van de ontsluiting van het gebied?

Ook vraagt ze of er extra gekeken kan worden naar de veiligheid van de fietsers, met name op de kruising Koldenhofpad / IABC 1000?

Ze merkt voorts op dat de waterhuishouding van het perceel aan de Heilaarstraat 207 niet goed is, er is veel wateroverlast. Tot slot vraagt ze of er extra geluidsvoorzieningen kunnen komen voor de woningen achter Overvecht?

Commentaar:

Met betrekking tot de rotonde bij IKEA worden momenteel studies verricht of via deze zijde een extra ontsluiting van de woonboulevard kan worden gerealiseerd. Daar deze studies nog in een begin-stadium zijn, zal dit in het ontwerpbestemmingsplan nog niet meegenomen worden. Mocht de studies leiden tot aanpassing van de infrastructuur dan zal dit alsnog planologisch worden verwerkt.

Uit de ongelukkenstatistieken blijkt dat de kruising van het fietspad met de Heilaarstraat niet leidt tot ongevallen en voldoende veilig is voor fietsers. Uit verkeersberekeningen is voorts op te maken dat de wegen naar en binnen het plangebied veel verkeer hebben, maar dat de

ontsluiting van het bedrijven-terrein deze verkeersdrukte aan kan. Wel zal getracht worden om in de nabije toekomst de eerste bocht in het IABC gerekend vanaf de Ettensebaan minder scherp te maken en een extra linksafbaan te creëren.

Met betrekking tot zowel de waterhuishouding als de geluidsvoorzieningen kan worden opgemerkt dat dit niet via het bestemmingsplan kan worden geregeld. Voor wat betreft de waterhuishouding kan contact worden gezocht met de afdeling Uitvoering van de directie Buitenruimte. Mogelijk dat in onderling overleg een oplossing gezocht kan worden.

Indien er sprake is van geluidsoverlast of -klachten dient contact te worden gezocht met de afdeling Milieubeheer van de directie Publiekszaken.

4 en 5. Greenery Vastgoed B.V. en HEJA Vastgoedontwikkeling B.V.

Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan niet aansluit bij noch de afspraken nakomt van de intentieovereenkomst van 8 juli 2003, de structuurvisie Herontwikkeling Greeneryterrein van mei 2004 en de (concept)samenwerkingsovereenkomst voormalig veilingterrein Greenery van 27 juni 2007.

Voor wat betreft de voorschriften

1. Artikel 1, lid 26 facilitypoint: toevoegen "nachtverblijf".
2. Artikel 1, lid 33 definitie aanpassen: verwijderen vanaf "het doen functioneren..te stellen instellingen". Toevoegen: "verband houden met zakelijke dienstverlening".
3. Artikel 2, lid 2 de (bouw)hoogte van een bouwwerk; toevoegen na antennes: "liftmachinekamers, installatieruimtes met een maximaal vloeroppervlak van 25% van het dakvlak".
4. Artikel 3, algemeen: Ten behoeve van eenduidigheid stellen wij voor bestemming BT(B) op te nemen in een apart artikel. Dit aangezien op dit deel van het bestemmingsplangebied de afspraken vastgelegd in de 3 eerder genoemde documenten op dit deel niet van toepassing zijn. De nagestreefde flexibiliteit in zone BT(A), BT (C) en BT(D) is niet van toepassing in zone BT(B). Noch zijn de afspraken voor BT(A), BT (C) en BT(D) handhaafbaar in BT(B).
5. Artikel 3, algemeen: Het vigerende bestemmingsplan geeft ruimte aan een bredere bestemming, dan nu is opgenomen in het voorontwerp, waaronder categorie 1 bedrijven en solitaire kantoorfuncties. Belanghebbende verwacht een aanpassing van dit voorontwerp, zodat minimaal de huidige vigerende bestemmingen gehandhaafd blijven.
6. Artikel 3.1: toevoegen "h. facilitypoint".
7. Artikel 3.2.2, lid g: het zinsdeel "van totaal..zone BT(D)" is overbodig om op te nemen. Het maximale volume wordt reeds bepaald door FSI, maximaal 70% kantoren en het bebouwingspercentage.
8. Artikel 3.2.2, lid g: het totaal kantoorvloeroppervlakte is bedoeld voor het terrein met de bestemming BT(D) gelegen ten noorden van de Leursebaan. Het gebied ten zuiden van de Leursebaan maakt geen deel uit van de afspraken tussen de Greenery en de gemeente Breda.
9. Artikel 3: ten behoeve van het vastleggen van de afspraken met het waterschap Brabantse Delta zal er een subartikel 3.2.5. opgenomen moeten worden of zal artikel 11 moeten worden uitgebreid.
10. Artikel 3.5.1. lid f moet worden verwijderd, de functies zijn niet conform de gemaakte afspraken.
11. Artikel 14.3: Artikel aanpassen aan de gemaakte afspraken, toevoegen achter "aanwezig zijn": "Dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarde veilig te stellen, zoals: het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

Ten aanzien van de plankaart, no. 195901

1. Het bouwvlak aan de zuidzijde van het vlak bestemd voor BT(C) dient consequent op 10 meter uit bestemmingsgrens te worden gelegd.
2. Het bouwvlak aan de oostzijde van het vlak bestemd voor BT(C) dient consequent op 10 meter uit bestemmingsgrens te worden gelegd.
3. Het bouwvlak in het noorden niet opdelen in 2 vlakken, maar één bouwvlak BT(C) van maken.
4. Gezien de recente archeologische onderzoeken hoeft de archeologische bestemming "waardevol gebied" op de plankaart niet meer opgenomen te worden voor het gebied omsloten door de shuttleboog, Vinkenburg, Heilaarstraat en Leursebaan.
5. Een deel van de ingetekende archeologische waardevolle gebieden zijn niet in overeenstemming met eerdere rapporten en standpunten hieromtrent van de gemeente Breda. Een aantal gebieden is onterecht voorzien van deze bestemming.
6. Het bouwvlak in het oosten voor bestemming BT(A) situeren op 5 meter uit de bestemmingsgrens.

Commentaar:

Het voorontwerp voldoet volgens de gemeente aan gemaakte afspraken, de intentieovereenkomst en de structuurvisie. Hieronder zal nader ingegaan worden op de specifieke inspraakreacties, waarbij net als in de reactie onderscheid wordt gemaakt tussen de voorschriften en de plankaart.

Ten aanzien van de voorschriften

Ad. 1.

In de definitie van het facilitypoint staat horeca opgenomen, wat nachtverblijf ten dienste van bedrijven op het Greeneryterrein mogelijk zou maken. Inmiddels is gebleken dat de provincie van mening is dat dergelijke voorzieningen niet passen binnen een facilitypoint, omdat in de directe omgeving voldoende hotelfaciliteiten aanwezig zijn. De gemeente kan zich hierin vinden en daarom is besloten de definitie aan te passen.

Ad. 2.

De definitie wordt als volgt aangepast: "een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden, werkzaamheden die verband houden met zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

Ad. 3.

Het betreft hier een standaardbepaling, zoals in alle bestemmingsplannen voor bedrijven-terreinen wordt gebruikt. Er bestaat geen aanleiding om hiervan af te wijken, temeer daar 25% gerelateerd aan het mogelijk oppervlak van dak niet meer als ondergeschikt bouwdeel kan worden gezien.

Ad. 4.

In de voorschriften zijn voor de bestemmingen BT(A), BT(B), BT(C) en BT(D) specifieke bepalingen opgenomen. Per bestemming is hiermee een passende regeling opgenomen die zowel voor het terrein van de Greenery / voormalig veilingterrein aansluit op de beoogde herontwikkeling en voor de overige deelgebieden op de bestaande situatie en mogelijkheden. Het opnemen van een afzonderlijk artikel voor de bestemming BT(B) wordt hiermee niet als noodzakelijk gezien.

Ad. 5.

Het beleid van de Provincie is gericht op het beter benutten van bedrijventerreinen en uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. Dit beleidsuitgangspunt vormt een basis voor het opstellen van het bestemmingsplan Heilaar. In het bestemmingsplan is dit opgenomen door het vestigen van zelfstandige kantoren en bedrijven in milieucategorie 1 niet toe te staan, tenzij het een bestaand bedrijf betreft. Deze bedrijven komen onder het overgangsrecht te vallen.

In het bestemmingsplan Heilaar-Steenakker ligt op het terrein van de Greenery de bestemming bedrijfsdoeleinden (B), met als nadere aanduiding v, dat aangeeft dat bedrijven gelieerd moeten zijn aan de veiling. Voorts zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 t/m 3. Uit het feit dat in dit bestemmingsplan in artikel 9 een aparte bestemming "Kantoordoeleinden" is opgenomen volgt dat in de bestemming Bv, solitaire kantoren niet zijn toegestaan. In de bestemming Bv zijn dus alleen veiling gelieerde bedrijven toegestaan met een ondergeschikte kantoorruimte.

Ad. 6.

Het realiseren van een facilitypoint is mogelijk gemaakt in artikel 3.5.1 lid b. Het betreft een vrijstellingsmogelijkheid waaraan een tweetal voorwaarden waren verbonden. Gezien het gestelde in deze voorwaarden is het niet wenselijk om een facilitypoint direct mogelijk te maken binnen de bestemming Bedrijventerrein. Daar dit inhoudt dat dan een facilitypoint zou zijn toegestaan in alle zones van het bedrijven, hetgeen niet wenselijk is. Inmiddels is gebleken dat de PPC in haar advies met betrekking tot het facilitypoint opmerkingen hebben geplaatst, die leiden tot aanpassing van zowel de definitie als de te stellen voorwaarden.

Ad. 7.

Wanneer binnen de zone BT(D) met gebruik van de aangegeven FSI, het maximale percentage kantoren en het maximale bebouwingspercentage wordt gerealiseerd, leidt dit tot groter volume dan het aangegeven maximum van 22.500 m2. Binnen de gemeente Breda is het niet wenselijk om op deze locatie tot een verdere toename van kantoren toe te laten. Bovendien vloeit dit maximum voort uit de intentieovereenkomst. Van innerlijke strijdigheid is eveneens geen sprake.

Ad. 8.

Dit is correct. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast door voor het betreffende gebied ten zuiden van de Leursebaan een bestemming BT(E) op te nemen.

Ad. 9.

Bij brief van 26 juli 2007 heeft het waterschap Brabantse Delta laten weten dat zij geen prijs stellen op het opnemen van randvoorwaarden in het bestemmingsplan ter bescherming van hun belangen.

Ad. 10.

Door gewijzigde omstandigheden is deze bepaling achterhaald en zal bij het ontwerp-bestemmingsplan niet meer worden opgenomen.

Ad. 11.

De bestaande afspraken zijn terug te vinden in het Selectiebesluit, zoals door de gemeente in haar rol van bevoegd gezag zijn verwoord en vastgesteld. De plankaart is aangepast op basis van de onderzoeken die hebben plaatsgevonden.

Ten aanzien van de plankkaart, no. 195901

Ad. 1 en 2.

Dit zal op de plankkaart zoveel mogelijk worden aangepast.

Ad. 3.

Dit is aangepast aan de plankkaart.

Ad. 4 en 5.

De plankkaart is aangepast aan de resultaten van de meest recente archeologische onderzoeken.

Ad. 6.

In verband met de ruimtelijke kwaliteit van de Heilaarstraat en het stedenbouwkundige beeld evenals de uniformiteit zal dit niet worden aangepast.

Vooroverleg

In juni/juli 2007 is aan diverse instanties het voorontwerpbestemmingsplan Heilaar voorgelegd in het kader van de advisering op grond van artikel 10 BRO. De instanties kregen tot 13 juli 2007 de tijd om schriftelijk op het voorontwerp te reageren.

Met betrekking tot het (voorontwerp)bestemmingsplanplan Heilaar is van de volgende instanties een schriftelijke reactie ontvangen.

1. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en monumenten te Amersfoort;
2. Ministerie van defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen te Tilburg;
3. KPN, Wholesale & Operations te Apeldoorn;
4. Waterschap Brabantse Delta;
5. Intergas Energie BV te Oosterhout;
6. Brandweer Midden en West Brabant, Afdeling Pro-actie en Preventie;
7. ProRail;
8. (N.V. Nederlandse) Gasunie;
9. (N.V.) Nederlandse Spoorwegen;
10. Essent (Netwerk B.V.);
11. Provinciale Planologische Commissie (PPC).

De instanties onder 1, 2, 3, 5, 8 en 10 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De ingekomen reacties worden hieronder kort samengevat en voorzien van commentaar.

4. Waterschap Brabantse Delta

1. Het waterschap geeft aan dat zij hebben besloten om geen randvoorwaarden aan te leveren voor het bestemmingsplan en dat hieromtrent ook geen overeenkomst zal worden gesloten met de projectontwikkelaar. Het waterschap gaat er van uit dat de gemeente aan de ontwikkelaar zal vragen om eerst een inrichtingsplan te maken en laten toetsen voordat uitgifte van de kavels zal plaatsvinden. Op dat moment kan getoetst worden aan de dan geldende randvoorwaarden en regels. Op deze manier wordt voorkomen dat de aanleg van retentievoorzieningen een zaak van de kaveleigenaar wordt in plaats van de ontwikkelaar.

2. In de waterparagraaf is ten onrechte beschreven dat het hele gebied ten noorden van de Leursebaan een gemengd stelsel heeft. In het rapport van Schaal adviseurs van 28 augustus 2006 wordt aangegeven dat het gebied ten zuiden van de Leursebaan een verbeterd gescheiden rioolstelsel heeft. Van de gebieden ten noorden van de Leursebaan heeft het Greeneryterrein een gescheiden stelsel en het overige gebied een gemengd stelsel.
3. In de 5^e alinea van de waterparagraaf wordt ten onrechte gesuggereerd dat een smalle leggerwaterloop slechts aan één zijde voorzien hoeft te worden van een schouwstrook. Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen wordt voorgesteld de tekst hierop aan te passen.
4. In alinea 3 van de waterparagraaf over de toekomstige situatie worden drie ontwikkelingen beschreven. Verzocht wordt om hier een vierde aan toe te voegen. "Bestaande bebouwing welke aangekoppeld is op het gemengde rioolstelsel wordt zo veel mogelijk afgekoppeld van het gemengde stelsel.
5. Het waterschap stel voor om in alinea 3 van de waterparagraaf de formulering van de eis met betrekking tot retentie aan te passen.
6. Het waterschap verzoekt om aan de waterparagraaf toe te voegen dat de keur en het beleid van het waterschap beschreven is op de website www.brabantsdelta.nl.
7. In de voorschriften van de bestemming Bedrijventerrein wordt beschreven dat "waterhuishouding" ook binnen de desbetreffende bestemming kan vallen. Het waterschap vindt dit niet duidelijk en verzoekt om de termen "waterloop" en "waterberging" toe te voegen.

Commentaar:

Ad. 1.

Van deze reactie is kennisgenomen. In de voorschriften van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het inrichtingsplan ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het waterschap.

Ad 2. t/m 6

De waterparagraaf is aangepast. Tevens wordt in de waterparagraaf verwezen naar de website van het waterschap.

Ad. 7.

De desbetreffende bepaling zal worden aangevuld.

6. Brandweer Midden en West Brabant.

1. De huidige omschrijving met bijhorende gegevens, als verwoord in de paragraaf externe veiligheid, geeft onvoldoende informatie om een gedegen en volledig advies te geven. Wij verzoeken u om alsnog een verantwoording te maken en deze samen met de gemaakte berekeningen voor de transportassen én bedrijven ter advies aan ons aan te bieden. Met behulp van de Leidraad Operationele Prestaties van het ministerie van Binnenlandse zaken kan mede aan de hand van het TNO-onderzoek het benodigde hulpaanbod worden bepaald. Ook zal worden bekeken of het benodigde hulpaanbod binnen de Veiligheidsregio aanwezig is.
2. Op basis van de huidige gegevens voldoet de situatie rond het bedrijf Brinkman niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en is er in onze ogen sprake van een saneringssituatie. De risicocontouren van het bedrijf aan de IABC 5101 vallen namelijk over een deel van de woonboulevard en enkele detailhandel heen. De woonboulevard wordt beschouwd als een kwetsbaar object, waardoor de risico's volgens het Besluit externe veiligheid onacceptabel zijn. Gezien de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van de Woonboulevard adviseren wij om de plaatsing van nieuwe risicovolle bedrijven op dit terrein uit te sluiten.

3. De aardgastransportleidingen lopen volgens de plankkaart onder woningen, of het terrein van woningen, heen. Dit is uit oogpunt van veiligheid niet wenselijk. Wij adviseren u voor deze situatie, in overleg met de Gasunie, maatregelen te treffen. Hierbij valt te denken aan verlegging van de leiding. In de milieuparagraaf staan de afstanden conform de handreiking Buisleidingen van 1984. Het ministerie van VROM is bezig met nieuwe afstanden, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Wij adviseren u om deze ontwikkelingen in de gaten te houden en hierop vooruitlopend rekening te houden met de toetsingsafstanden in plaats van de minimale afstanden. Ook dient er volgens de Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg's) een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Wij adviseren u dit mee te nemen in het onderzoek van TNO.
4. Uit het bestemmingsplan is niet te achterhalen wat voor stoffen er over de transportassen worden vervoerd. Wij adviseren u dit alsnog in beeld te brengen om inzicht in risico's te krijgen. Wij gaan uit van toxische, brandbare en explosieve stoffen over de transportassen.
5. De regionale brandweer vestigt de aandacht op mogelijke maatregelen, die niet allemaal via het bestemmingsplan geregeld kunnen worden maar waarvoor binnen de gemeentelijke organisatie aandacht dient te zijn. Het betreft bouwkundige en organisatorische.
6. Wijzen op het belang van zelfredzaamheid, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar gebouwtype. Ze adviseren door actieve risicocommunicatie de zelfredzaamheid te bevorderen.
7. Voor de nieuw te plaatsen objecten moet gekeken worden naar een goede bereikbaarheid voor de brandweer. Aangegeven wordt waaraan de wegen dienen te voldoen.
8. Voor kantoren en gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter moet conform de bouwverordening een droge blusleiding worden aangelegd, waarbij de brandweerwag tot op 15 meter van het gebouw moet kunnen opstellen. Indien dit niet het geval is moet de droge blusleiding verder naar voren worden gebracht.
9. Gezien de aanwezige waterloop in het plangebied is het wenselijk om bij een eventuele ramp of zwaar ongeval het vervuilde bluswater op te vangen. Hier kan bij de inrichting van de bedrijfsterreinen rekening mee worden gehouden.

Commentaar:

Ad. 1.

Door TNO en de Gasunie zijn risicoanalyses uitgevoerd. De externe veiligheidsparagraaf is hierop aangepast.

Ad. 2.

De vestiging van dit bedrijf alsmede de ontwikkeling van de woonboulevard dateert van voor het Besluit externe veiligheid, zodat de situatie destijds niet kon worden voorkomen. Met het bedrijf aan de IABC 5101 zijn in het kader van de milieuwetgeving afspraken gemaakt om maatregelen te treffen die de risico's dusdanig beperken dat er geen risicocontouren meer aanwezig zijn. De contour is daarom niet langer op de plankkaart aangegeven. Voor de uitbreiding van de woonboulevard is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze kan alleen worden gebruikt als het bedrijf de maatregelen treft. In het bestemmingsplan wordt in de voorschriften nieuwvestiging van BEVI-bedrijven uitgesloten.

Ad. 3.

De aardgasleidingen lopen niet onder woningen, ze liggen buiten de bouwblokken zoals deze zijn aangegeven.

Uit het onderzoek van TNO blijkt dat voldaan wordt aan de normen voorexterne veiligheid. Het onderzoek van de gasunie geeft aan dat ook de risico's ten gevolge van de gasleiding voldoet aan de normen.

Ad. 4.

In het onderzoek van TNO dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is uitgevoerd, is een overzicht gegeven van de aard en de omvang van de transporten met gevaarlijke stoffen over de transportverbindingen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om dit te regelen. Dit vindt plaats via de routing rond gevaarlijke stoffen en dergelijke.

Ad. 5.

Hier zal in de toekomst zo veel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Ad. 6.

In de gemeente loopt momenteel een pilot met betrekking tot risicocommunicatie rond de tunnelbak van de A16 bij Prinsenbeek. Na evaluatie zal worden bezien in hoeverre risicocommunicatie ook bij andere objecten en onderwerpen kan worden ingezet. Hier zal in de toekomst zo veel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Ad. 7.

Hier zal in de toekomst zo veel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Ad. 8.

Zoals door de regionale brandweer zelf al wordt aangegeven wordt de aanleg van droge blusleidingen geregeld via de bouwverordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader geen (aanvullende) functie. Wel zal hiermee in de toekomst zo veel mogelijk rekening worden gehouden.

Ad. 9.

De feitelijke inrichting van een (bedrijfsterrein kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan. In het kader van de bouwvergunning kan worden geëist dat een inrichtingsplan ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeente. Het bestemmingsplan heeft in dit kader geen (aanvullende) functie. Wel zal hiermee in de toekomst zo veel mogelijk rekening worden gehouden.

8. Gasunie

Door de Gasunie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Anders dan in paragraaf 5.5 "Externe veiligheid en calamiteiten" staat aangegeven lopen door het noordelijke deel van het plangebied drie aardgastransportleidingen. De derde leiding is gesitueerd direct ten noorden van de Hofakkerstraat en heeft een diameter van 16".
2. Op de plankaart is in plaats van de vrijwaringszone van 4 meter aan weerszijde van de leiding waarschijnlijk de minimale bebouwingsafstand opgenomen, 14 meter aan weerszijde. De belemmering kan zich beperken tot de vrijwaringszone van meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
3. De bestemming BT (C) is over een van de gasleidingen geprojecteerd. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen wordt verzocht het betreffende bestemmingsvlak zodanig aan te passen dat het beschikbare bebouwingsoppervlak wel gehandhaafd blijft, maar dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwblok toch minimaal overeenkomt met de aan te houden veiligheidsafstand.
4. Artikel 12 "leidingen" van de voorschriften is onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen. Verzocht wordt om artikel 12 aan te vullen met een aanlegvergunningstelsel, zodat bepaalde werkzaamheden, behoudens vrijstelling, binnen een zone van 4 meter niet zijn toegestaan.

Commentaar:

Ad. 1.

Naar alle waarschijnlijkheid wordt door de Gasunie de Huifakkerstraat bedoeld. Deze is echter niet gelegen in het plangebied. De aardgastransportleidingen die wel in het gebied aanwezig zijn, zijn op de kaart aangegeven en de beschermingszone is als dubbelbestemming opgenomen in de voorschriften.

Ad. 2.

De vrijwaringszone zal overeenkomstig worden aangepast.

Ad. 3.

De plankaart zal hierop worden aangepast.

Ad. 4.

Dit artikel zal worden aangevuld met een aanlegvergunningstelsel.

10. Essent

Essent geeft aan dat bij genoemd plan het 150/10 kV schakelstation Princenhage betrokken is. In de voorschriften is vastgelegd dat de hoogte van hekwerken niet meer dan 2,00 meter mag bedragen. Het bestaande hekwerk is echter 2,30 meter. Verzocht wordt om derhalve om de maat van 2,00 meter te wijzigen in 2,30 meter.

Commentaar:

De maximale toelaatbare hoogte voor erf- en terreinafscheidingen zal worden opgetrokken naar 2,50 meter.

11. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

1. In het bestemmingsplan krijgt het beleid inzake het op internationaal niveau presenteren van Breda langs de A16 en HSL geen vervolg. In de toelichting ontbreekt een analyse van de huidige ruimtelijke verschijningsvorm en blijft de gewenste verbetering en/of upgrading onduidelijk. Geadviseerd wordt om alsnog de huidige en minimaal beoogde kwaliteit tegen het licht te houden (cat. II).
2. De PPC acht het van belang te bezien in hoeverre het wenselijk is detailhandel in reguliere branches (waartoe bruin & witgoed worden gerekend) toe te laten op de gehele woonboulevard en de woonboulevard daarmee een winkelconcentratiegebied te laten zijn. Indien dit niet wenselijk is, dient de aanwezige bruin- en witgoedzaken, ter bescherming van het concept, daartoe specifiek te worden bestemd (cat. II).
3. De PPC kan zich vinden in een beperkte uitbreiding van de woonboulevard (fase V), zoals opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Andere detailhandelconcentratiegebieden in de stad dienen tegen het licht te worden gehouden om te voorkomen dat dezelfde branches daar ontwikkeld kunnen worden (cat. II). Met betrekking tot de woonboulevard cq het winkelconcentratiegebied is nader onderzoek gewenst (cat. III).
4. De PPC kan zich vinden in de vestiging van een ondersteunende voorzieningencluster mits het qua omvang en functie een ondergeschikt karakter heeft. Verzocht wordt om nadere eisen op te nemen. Daarnaast dient dit voorzieningencluster aanvullend te zijn ten opzichte van de al aanwezige functies in de directe omgeving van het plangebied. Voorkomen moet worden dat het cluster een belemmering gaat vormen voor gevestigde en nog te vestigen bedrijven (cat. II).
5. In de bedrijvenlijst is detailhandel ten behoeve van vuurwerk opgenomen. De PPC acht deze vorm van detailhandel niet aanvaardbaar en dringt aan op aanpassing van de bedrijvenlijst (cat. I).

6. De PPC verzoekt te onderzoeken in hoeverre milieuhindercategorie 4-bedrijven in het plangebied kunnen worden toegelaten (cat. II).
7. Het beleid van de provincie laat milieuhindercategorie 2-bedrijven op bedrijventerreinen in de stedelijke regio's niet toe. In het plan wordt aangegeven dat in het plangebied een aantal milieuhindercategorie 2-bedrijven is gevestigd. De PPC kan zich voorstellen dat bedrijven van een bepaalde grootte en met verkeersaantrekkende werking niet passen in een woongebied. Geadviseerd wordt om nieuwe milieuhindercategorie 2-bedrijven alleen met vrijstelling toe te staan, zodat zuinig en efficiënt met de ruimte kan worden omgesprongen (cat. II).
8. Gelet op de aanvaardbaarheid van categorie 1-bedrijven in een woonomgeving wordt geadviseerd om in het deelgebied Heilaar deze rechtstreeks toe te laten in plaats van via een vrijstellingsbevoegdheid (cat. II).
9. De PPC adviseert om zelfstandige kantoren specifiek uit te sluiten in artikel 3.2.2., onder k (cat. I).
10. In de vrijstellingbepaling, artikel 3.5.1, onder f wordt de mogelijkheid geboden om aan de Heilaarstraat een sportschool, een fitnesscentrum en een kinderdagverblijf te vestigen met een maximum van 1.000 m². Dit is gelet op aanwezigheid van deze functies in de nabije omgeving niet wenselijk. Ook is niet duidelijk hoe deze voorzieningen zich verhouden tot het beoogde facilitypoint. Een nadere motivering is vereist (cat. II).
11. De PPC bepleit ten aanzien van de bedrijfsvestiging een verdichting van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid (cat. II).
12. In de toelichting is aangegeven dat onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit voor De Wig en de ontwikkelingen in Heilaar. Niet kan worden opgemaakt hoe genoemde onderzoeken zich verhouden tot het nu voorliggende plan. De PPC adviseert om de luchtkwaliteit gericht te onderzoeken en toe te spitsen op de nieuwe ontwikkelingen waar het plan voor het eerst in voorziet (cat. II).
13. Verzocht wordt om bij het vastgestelde plan het advies van het waterschap te voegen (cat. II).
14. In de toelichting is een uitgebreide archeologische paragraaf opgenomen. Op de plankaart en in de voorschriften is een archeologische beschermingszone opgenomen. Desondanks adviseert de PPC om op basis van het RAAP-rapport 1074 geadviseerd is om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren en in de toelichting op te nemen hoe met het advies van Raap is omgesprongen (cat. II).
15. De PPC adviseert om de mip-objecten Mr. Bierensweg 57, Heilaarstraat 240 en het rijksmonument Heilaarstraat 235 een beschermend regime te geven en het rijksmonument door middel van een schildje op de plankaart aan te duiden (cat. III)

Commentaar:

Ad. 1.

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Ad. 2.

De Woonboulevard is een subcentrum met het thema "in en om het huis" en daarmee geen regulier winkelconcentratiegebied.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het vigerende detailhandelsbeleid, zoals verwoordt in de Detailhandelsnota 2002.

*De volgende **algemene** uitgangspunten zijn in de Detailhandelsnota 2002 geformuleerd met betrekking tot de subcentra/specifieke milieus:*

- *er dient sprake te zijn van (hiervoor genoemd) aanvullend en niet concurrerend aanbod ten opzichte van de binnenstad en andere centra voor recreatief winkelen. Niet concurrerend betekent in dit geval:*
 - het aanbod dient te zijn gericht op laagfrequent doelgericht kopen; aanknopingspunt hiervoor vormt de 'typering locaties' op basis van koopgedrag.*

-het aanbod is ruimtelijk niet inpasbaar dan wel niet wenselijk;

-er geldt een individuele ondergrens van 500 m² vvo zoals reeds eerder is gemotiveerd.

- er dient sprake te zijn van voldoende volume van een concentratie ten behoeve van eigen trekkracht en ter voorkoming van versnippering, waarbij een ondergrens van ca. 15.000 m² vvo als richtlijn kan dienen.

Door het grillige consumentengedrag en de branchevervaging binnen winkels is concurrentie met de binnenstad niet geheel uit te sluiten.

Om het beleid **concreet** vorm te geven en toetsing en handhaving mogelijk te maken zijn de winkels/branches die in ieder geval zijn uitgesloten van perifere vestiging en in subcentra, en de winkels die daar wel voor in aanmerking komen, omschreven.

Uitgesloten voor perifere vestiging of voor vestiging in subcentra zijn:

- de dagelijkse artikelenbranche, zoals voedings- en genotmiddelen, drogisterij/parfumerie;
- branches gericht op recreatief winkelen en impulsaankopen: traditionele warenhuizen, mode en modegerelateerd aanbod zoals optiek, sieraden en modeaccessoires, aanbod in de sfeer van persoonlijke interesse zoals boeken/ tijdschriften/kantoor- en schoolartikelen, luxe/ huishoudelijke/ kunst-/ geschenkartikelen, (woning) decoratieartikelen, foto, verzamelartikelen/ antiek/ curiosa, speelgoed, babyartikelen, sportartikelen, multimedia, hobbyartikelen inclusief muziekinstrumenten en naaimachines.

De volgende detailhandel is **toegestaan** :

- woninginrichting (meubels, bedden, woningtextiel, vloerbedekking, tapijten, zonwering);
- bouw- en inrichtingsmaterialen (ijzerwaren en gereedschappen, verf/behang, hout, tegels, keukens, vloeren, haarden);
- elektrische huishoudelijke apparaten (verlichting, witgoed, bruingoed, geluidsdragers, telecommunicatieapparaten, onderdelen daarvoor);
- rijwielen, motoren, automaterialen;
- boten, caravans, kampeerartikelen;
- 'om' de woning (bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden, dieren en dierbenodigdheden, vijvermaterialen, tuinmeubelen, tuinaanlegmaterialen).

Er zijn winkelvormen waarin combinaties van deze assortimenten voorkomen. Het gaat hierbij om woninginrichtingzaken met een algemeen assortiment, bouwmarkten, tuincentra en kampeerartikelencentra.

In bijzondere gevallen kan ontheffing worden verleend voor vestiging in een subcentrum. Deze ontheffing kan alleen worden verleend bij een positief advies van een in te stellen en permanent functionerend BrancheOverleg, na afweging van diverse belangen. Bijvoorbeeld wanneer relatief grootschalige vestigingen niet inpasbaar zijn in de binnenstad of wanneer uitplaatsing is gewenst met het oog op een specifieke ontwikkelingsrichting. Dit kan ook gelden voor nieuwe formules die op de markt komen.

Ad. 3.

Retail is een sector die continue in ontwikkeling is en vraagt om een beleid dat hierin meegaat. Belangrijk bij het volgen van retailontwikkelingen is het beoordelen van nieuwe initiatieven op de toegevoegde waarde voor de bestaande detailhandelsstructuur. Indien de toegevoegde waarde kan worden aangetoond, kan het beleid (lokaal, provinciaal) worden aangepast.

Ook in de toekomst wil Breda het streven naar evenwicht in de detailhandelsstructuur handhaven, waarbij de Detailhandelsnota uitgaat van een drietal koopmotieven: funshoppin (m.n. binnenstad), runshoppin (buurt- en wijkwinkelcentra) en doelgericht, laagfrequent kopen (perifere locaties). De dynamiek in de detailhandelsmarkt is groot, waardoor naast de in 2002 bekende retailinitiatieven, zich inmiddels nieuwe ontwikkelingen hebben aangediend,

al of niet als onderdeel van een totale gebiedsontwikkeling.

Gezien het grote aantal detailhandelsmeters dat hiermee is gemoeid heeft de gemeenteraad begin 2007 gevraagd om aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) de effecten van deze nieuwe initiatieven voor elkaar, alsook voor de bestaande detailhandelsstructuur in beeld te brengen.

Op 13 maart 2007 is BRO Adviseurs uit Boxtel opdracht gegeven onderzoek te doen naar "de haalbaarheid en effecten nieuwe retailinitiatieven Breda".

Voor de Woonboulevard is een apart onderzoek gedaan dat als bijlage wordt meegezonden.

De conclusies uit het DPO voor de gehele stad benadrukken dat de initiatieven die de bestaande detailhandelsstructuur versterken, waaronder uitbreiding van de Woonboulevard, prioriteit hebben. Nieuwe initiatieven dienen aanvullend aan de bestaande structuur te zijn: "niet meer van hetzelfde".

Ad. 4.

De definitie van het begrip facilitypoint is aangepast, waardoor het aanvullende karakter beter tot uitdrukking komt. Bovendien is in de voorschriften alsnog een maximum bruto vloeroppervlak opgenomen van 2.000 m² waardoor de omvang in voldoende mate beperkt is.

Ad. 5.

Het is juist dat in de bedrijvenlijst detailhandel in vuurwerk is opgenomen. Dit is gedaan omdat het aanwezige tuin- en vijvercentrum drie dagen per jaar vuurwerk wil gaan verkopen. Omdat er een binnen de bestemming detailhandel een branchering geldt, kan geen zelfstandige vuurwerkhandel zich vestigen. Daar komt bij dat vanuit veiligheidsoverweging de verkoop van vuurwerk op het bedrijfsterrein Heilaar te prevaleren is boven verkoop van vuurwerk in een woonwijk.

Ad. 6.

In het voorheen geldende bestemmingsplan Heilaar-Steenakker waren eveneens de milieucategorieën 1 t/m 3 toegestaan. Dit uitgangspunt is mede ingegeven door het type bedrijventerrein en de aanwezigheid van de woonboulevard alsmede aantal woningen in de directe omgeving. Voorts dient opgemerkt te worden dat in artikel 3.5.1. van de voorschriften een vrijstelling is opgenomen voor een hogere milieucategorie, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de binnen de zone maximaal toegestane milieucategorie.

Ad. 7.

Nogmaals wordt gewezen op het voorheen geldende bestemmingsplan Heilaar-Steenakker, waar eveneens de milieucategorieën 1 t/m 3 toegestaan waren. Dit uitgangspunt is mede ingegeven door het type bedrijventerrein en de aanwezigheid van de woonboulevard alsmede aantal woningen in de directe omgeving.

Het niet langer rechtstreeks toestaan van categorie 2-bedrijven houdt in dat een aantal bedrijven onder het overgangsrecht komen te vallen, hetgeen niet wenselijk is. Bovendien worden aan de eigenaren in het gebied bepaalde rechten ontnomen, wat van invloed kan zijn op de waarde van hun eigendommen. Ook vertraagt het ons inziens onnodig de voortgang van de herontwikkeling van onder meer het Greeneryterrein. Te meer daar de gemeente geen objectieve criteria kan benoemen waaraan een verzoek om een dergelijke vrijstelling kan worden getoetst.

De gemeente Breda is van mening dat het beperken van milieucategorieën niet per definitie inhoudt dat er zuinig en efficiënt met de ruimte wordt omgesprongen. Met de huidige regeling in het bestemmingsplan wordt dit doel eveneens bereikt.

Ad. 8.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

Ad. 9.

In voorschrift 3.2.1. is een lid c toegevoegd waarin zelfstandige kantoren expliciet worden uitgesloten.

Ad. 10.

Het betrof een oud recht van een van de ontwikkelaars van Heilaard-Noord. Inmiddels zijn de daarvoor in aanmerking komende percelen op een andere manier ingevuld met reguliere bedrijvigheid. De vrijstelling is dan ook geschrapt.

Ad. 11.

Voor de zones BT(A) en BT(B) is het bebouwingspercentage verhoogd naar 80%. Verder verhogen van het percentage is niet wenselijk in verband met parkeren en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Voor de zones BT(C) t/m BT(E) blijft het percentage, gelet op het gewenste type bedrijvigheid en de uitstraling gehandhaafd op 70%.

Ad. 12.

Door KEMA is ten behoeve van dit bestemmingsplan en de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein De Wig een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen, ook indien de geplande ontwikkelingen worden uitgevoerd.

Ad. 13.

Het advies van het waterschap zal met het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring worden ingezonden.

Ad. 14.

Er is geen gebruik gemaakt van de RAAP-kaart maar van de gemeente beleids- en advieskaart die teruggaat op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Breda. Genoemde kaarten maken deel uit van de Erfgoednota zoals in februari 2008 zullen worden vastgesteld. Deze kaart is recenter dan de RAAP-kaart en actueler door de aanwezigheid van meerdere lagen, waaronder die van uitgevoerde onderzoeken.

Ad. 15.

Het rijksmonument Heilaarstraat 235 zal door middel van een schildje op de kaart worden gezet. Overigens wordt opgemerkt dat het opnemen van een schildje op de plankaart als zodanig geen beschermende werking heeft. Deze vloeit rechtstreeks voort uit de monumentenwetgeving.