

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Greenery Vastgoed BV heeft bij de gemeente Breda het verzoek ingediend tot een wijziging van een deel van het bestemmingsplan Heilaar. Het verzoek heeft betrekking op het plangebied waarop de eis geldt dat de minimale hoeveelheid kantoren 30% bedraagt en een minimale Floor Space Index (FSI) van 1,0. Greenery Vastgoed BV wil dat op dit terrein deel de eisen gelijk worden getrokken met de eisen van het bestemmingsplangebied ten oosten hiervan. Deze eisen houden in: een maximaal percentage aan kantoren van 30% en een minimale FSI van 0,5.

De FSI is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. Een minimale FSI van 0,5 houdt in dat minimaal de helft van het oppervlak van het perceel moet worden gebruikt voor bebouwing.

Omdat de voorgestelde ontwikkeling past binnen de wettelijke kaders en past binnen het beleid van de gemeente Breda, wil de gemeente meewerken aan de gevraagde aanpassing. De gemeente Breda heeft momenteel te maken met een overschot aan kantoorruimte en een overschot aan plancapaciteit op dit gebied. De voorgestelde wijziging heeft een afname in de plancapaciteit tot gevolg. In plaats van een minimale hoeveelheid kantoren van 30% wordt maximaal 30% kantoren toegestaan. Hiernaast brengt het verkleinen van de minimale FSI met zich mee dat het bedrijfsoppervlak per perceel kleiner wordt. Het verlagen van de FSI is noodzakelijk omdat reguliere bedrijfsvoering niet aan de intensiteit van 1,0 FSI kan voldoen. Het verkleinen van de FSI heeft tot gevolg dat er een regulier bedrijventerrein ontstaat waarmee ook de kansen op een herontwikkeling van het gebied worden vergroot.

Het doel van dit bestemmingsplan is eisen die op het plangebied rusten aan te passen zodat een ander soort bedrijven zich hier kunnen vestigen, inspelend op de veranderende markt. De kansen op een herontwikkeling van het gebied worden hiermee vergroot.

1.2 Ligging en plangrenzen

Op onderstaande foto is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

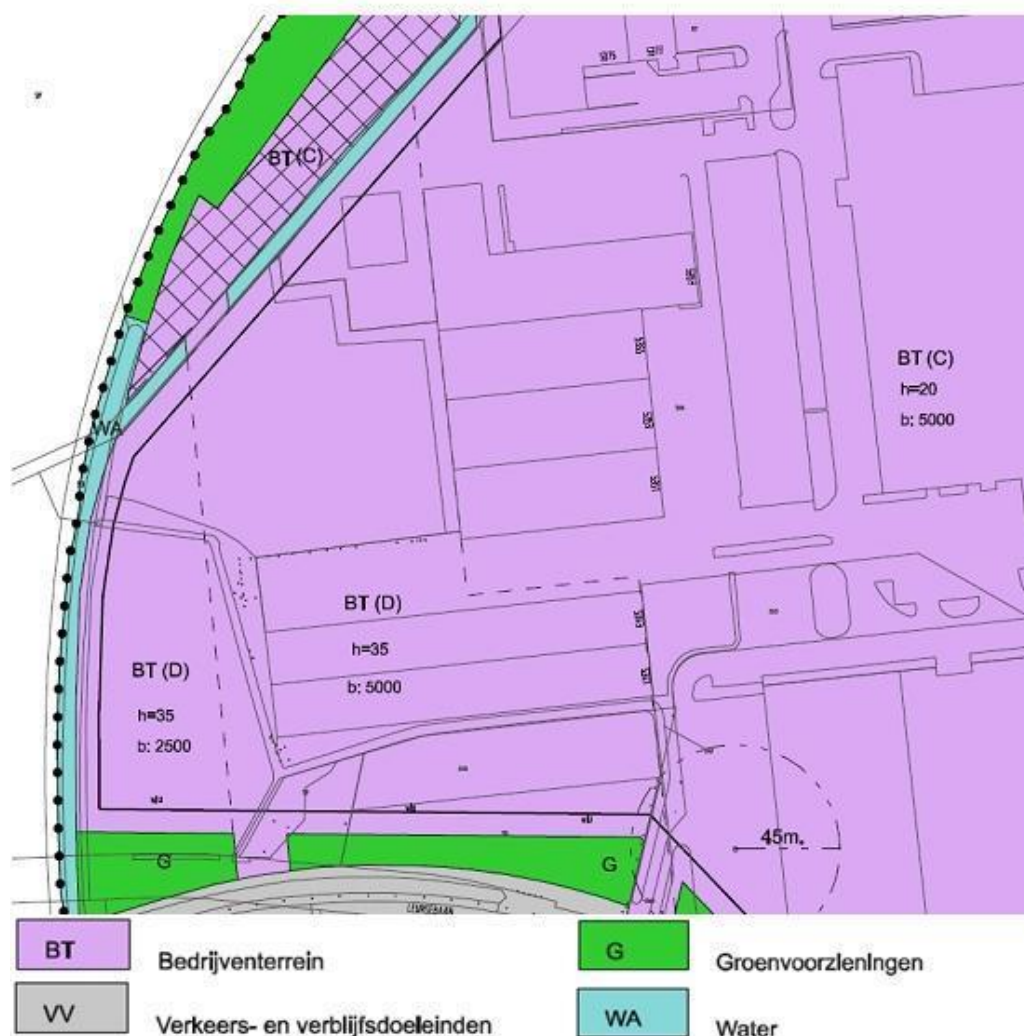


Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de noordwestelijke hoek van het IABC-terrein, ten oosten van de HSL/A16 en ten noorden van de Leursebaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Heilaar.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het bestemmingsplan 'Heilaar', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 september 2009 en onherroepelijk vanaf 19 november 2009. Op onderstaande figuur is een uitsnede uit de plankaart weergegeven.



figuur 2: Uitsnede uit bestemmingsplan Heilaar

Uit de kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied de bestemming "Bedrijventerrein" heeft. Het geheel ligt in de zone met de bestemming BT(D). Het zuidelijke deel van de locatie heeft de bestemming "Groenvoorzieningen".

De gronden binnen deze zone mogen gebruikt worden voor gebouwen ten behoeve van bedrijven in de milieucategorieën zoals opgenomen in de bedrijvenlijst, met de daarbij horende al bestaande bedrijfswoningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Op het terrein dienen voldoende retentiemogelijkheden aangelegd te worden.

De bouwhoogte mag maximaal 35 meter bedragen. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan 70%. De minimale grootte van de bouwpercelen dient 2.500 m² te zijn op het westelijke deel en

5.000 m² op het oostelijke deel. De FSI dient minimaal 1,0 te zijn, Het totaal bruto vloeroppervlak dient voor minimaal 30% en maximaal 70% uit kantoren bestaan, tot een maximum van totaal 22.500 m². Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

De voornaamste verschillen tussen de bestemming BT(C) die door Greenery Vastgoed BV wordt gewenst en de huidige bestemming BT(D) zijn:

1. de minimale FSI wordt 0,5 in plaats van 1;
2. het totaal bruto vloeroppervlak mag voor maximaal 30% uit kantoren bestaan in plaats van minimaal 30% en maximaal 70%.

De bouwhoogte binnen het plangebied blijft gehandhaafd op 35 meter en wordt niet aangepast naar de maximale bouwhoogte van 20 meter uit de bestemming BT(C).

De zuidoostelijke hoek van het plan gebied ligt voor een klein deel binnen de externe veiligheidscontour rond het vulpunt van de propaantank op het naastgelegen perceel. Eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen deze cirkel zullen beoordeeld moeten worden op de invloed hiervan op de externe veiligheid.

De gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen gebruikt worden voor groenvoorzieningen, paden en water.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied. De bestemming van de gronden zal niet worden gewijzigd maar met het aanpassen van de FSI en het vermindering van het maximale percentage aan kantoren maakt dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het plangebied, er is dan ook sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een analyse van de archeologie en cultuurhistorie opgenomen. Vervolgens wordt een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied weergegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, evenals een beschrijving van de verdere procedure.