

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De ontwikkeling van Via Breda tot een wervend stedelijke woon- en leefgebied is onderdeel van de Nationale Sleutelprojecten die door het Rijk zijn aangewezen. Het huidige industriële gebied tussen de binnenstad en de noordelijke woonwijken zal de komende decennia transformeren naar een veelvormig en veelkleurig stedelijk milieu. Een van de eerste stappen in dat traject is de herontwikkeling van het station en het voormalige emplacement : het Stationskwartier.

Het Stationskwartier omvat de ontwikkeling van het Openbaar Vervoer Terminal Complex (OVTC), waar diverse vormen van openbaar vervoer met elkaar verknoopt worden en waar kantoorruimten en woningen het gebouw verknopen aan het stedelijk weefsel. Rond dit complex worden woningen en kantoren gerealiseerd opdat de stad de sprong over het spoor kan maken. Aan de noordzijde van de spoorlijn vormt de Stationslaan de centrale ontsluitingsroute voor deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het nieuwe station wordt het knooppunt voor trein, bus en taxi. De bussen zullen niet langer buiten het station een halteplaats hebben, maar juist in het gebouw halteren. Om het verschil in hoogte tussen het straatniveau en het nieuwe busplatform te kunnen overwinnen is de aanleg van een hellingbaan noodzakelijk. Deze hellingbaan voert tussen de spoortunnel in de Terheijdenseweg -Terheijdenstraat en het OVTC. Het tracé voert over het terrein van de bestaande supermarkt aan de Terheijdenstraat.

Teneinde de hellingbaan en de aangezende ontwikkeling met kantoren en supermarkt te kunnen realiseren is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel waar momenteel een AH-supermarkt is gevestigd, alsmede het kavel tussen deze locatie en het nieuwe Openbaar Vervoer Terminal Complex.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel onderstaande bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	nummer	vastgesteld	goedgekeurd	KB/ABRvS
Stationskwartier	B035	10-05-2007	18-12-2007	20-05-2009
Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels	B155	16-07-2009 onherroepelijk 15-10-2009		

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van het plangebied met een hellingbaan voor het openbaar vervoer en op de realisatie van vastgoed (herbouw te slopen bestaande supermarkt, kantoren en bijbehorende parkeervoorzieningen). Door het geven van planregels en de opname in de

verbeelding is er sprake van een directe bouwtitel. Er is daarmee sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan Stationskwartier geldt voor de locatie van de huidige supermarkt een uitwerkingsbevoegdheid. Van deze bevoegdheid kan echter geen gebruik gemaakt worden, omdat binnen de gestelde uitwerkingsregels de vestiging van een supermarkt met de gewenste oppervlakte (circa 2.050 m² bvo) niet is toegestaan.