

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is eerst de positionering van Ginneken besproken. Het doel van dit hoofdstuk is het scheppen van een ruimtelijke en functionele context waarbinnen het huidige beleid uitgevoerd zal worden.

De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie, ruimtelijke ontwikkeling, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen beschreven die in het plangebied verwacht worden.

2.2 Positionering in breder verband

Ginneken is een voormalig dorp dat na de slechting van de vestingwerken van Breda geleidelijk is geannexeerd en opgenomen in stedelijk gebied. Het voormalige dorp vormt de overgang tussen stad en onbebouwde natuurgebieden in het zuiden. Het deels behouden dorpskarakter en de gunstige ligging aan de Mark en nabij het Mastbos zorgen voor een aangenaam leefklimaat.

2.3 Ruimtelijke structuur

Door haar voormalige status als dorp en latere stedelijke annexaties is Ginneken geleidelijk ingekapseld in het stedelijke gebied. Ginneken heeft door haar ontstaan en de geleidelijke opname een zeer gevarieerde opbouw en toont het diverse stedenbouwkundige typologieën. Alhoewel de wijk sinds 1942 bij de stad hoort, is de dorpse opzet nog duidelijk waarneembaar.

In deze paragraaf is de veelomvattende ruimtelijke structuur van Ginneken in kaart gebracht aan de hand van thema's:

- archeologie;
- ruimtelijke ontwikkeling;
- openbare ruimte en groen;
- verkeer.

2.3.1 Archeologie

Ginneken ligt in een landschap waarin dekzandruggen, glooiingen en beekdalen elkaar afwisselen. Archeologisch onderzoek (2007-2009) heeft aangetoond dat in de omgeving van de kern al bewoning plaatsvond in de late middeleeuwen. Dit is vastgesteld onder andere aan de hand van huisplattegronden en waterputten. Gezien de ligging in een landschap met verschillende landschapstypes zijn archeologische resten uit de voorgaande perioden niet uit te sluiten. Gedurende de Spaanse tijd lag een deel van de militaire linies door Ginneken. Resten van deze wal werden onder andere aangetroffen tijdens het archeologisch onderzoek (2007-2008) aan de Taxandrialaan.

Om de archeologische verwachtingswaarden in het gebied te beschermen is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

De volgende waarderings worden gehanteerd:

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de gemeente Breda (voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter is en een planoppervlak behelzen van 100 m2 of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. De verstoorder betaalt.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan dertig centimeter en een planoppervlak behelzen van 100 m2 of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Ook hier betaalt de verstoorder.

Terreinen met een lage archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 hectaren of meer omvatten.

Verstoorde terreinen

Dit zijn ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.



Figuur 2. Archeologische verwachtingenkaart

2.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Als voormalig dorp dat geïntegreerd werd in het stedelijk weefsel van Breda omvat de wijk Ginneken stedenbouw uit diverse perioden. De verschillende stedenbouwkundige typologieën en ensembles weerspiegelen voor een groot gedeelte het proces van de ruimtelijke ordening in Breda en Nederland. De bebouwingsstructuur is in deze paragraaf chronologisch en thematisch omschreven. Delen van de wijk Ginneken zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als beschermd gezicht. In het aanwijzingsbesluit (1988, uitbreiding 1991) zijn de cultuurhistorische waarden in grote lijnen beschreven. Tevens loopt er een procedure voor de uitbreiding van het beschermde gezicht. Daarnaast is er een ordekaart (zie bijlage bij de toelichting) vervaardigd om beter inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van het gebouwde erfgoed in Ginneken. De bescherming van de cultuurhistorische waarden heeft zijn neerslag gekregen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zal de ordekaart door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gebruikt worden als toetsingsinstrument.

Tot 1870: Agrarisch karakter

Ginneken is ontstaan als agrarische nederzetting op de verbinding tussen Breda en Hoogstraten (zie figuur 3). De akkers ter hoogte van een doorwaadbare plaats in de Mark (ten zuiden van de huidige Emmabrug, ten westen van de Ginnekenweg) werden vanaf de elfde en twaalfde eeuw bewoond. Parallel aan de Mark loopt de oudste en belangrijkste as van het dorp: de Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan. Op de samenkomst van deze route met de Duivelsbruglaan werd bebouwing opgericht, zodat een compact dorpsplein ontstond, de Ginnekenmarkt. Zie hiervoor figuur 4. Alhoewel de feitelijke zeventiende- en achttiende-eeuwse gebouwen zijn verdwenen, hebben de Ginnekenmarkt en het oostelijke gedeelte van de Duivelsbruglaan door de compacte, kleinschalige en voormalig agrarische bebouwing toch een dergelijk karakter.



Figuur 3. Ginneken in historisch-geografische context

In de zeventiende en achttiende eeuw waren de wegen van Breda naar Maastricht (via de huidige Prins Hendrikstraat, Overakkerstraat en de nu verdwenen Maastrichtsebaan) en de weg van Geertruidenberg naar Antwerpen (via de Valkenierslaan en door het Mastbos, om Breda heen) belangrijke doorgaande wegen. Met betrekking tot de lokale wegen zijn onder andere de tracés van de Duivelsbruglaan, Ploegstraat, Prins Hendrikstraat en Rozenlaan van cultuurhistorisch belang.



Figuur 4. Ginneken in 1621 (het noorden is onder)

De kern van Ginneken werd gevormd door het kerkgebouw met een plein/markt en de oostelijker gelegen Ginnekenakker. Deze akker was grotendeels leeg, waarbij de weinige bebouwing zich concentreerde langs de markt en de weinige wegen daar naartoe. Het lage gebied tussen de Ginnekenweg en de Mark was in gebruik als weilanden.

In de zeventiende eeuw vond in Ginneken een verdichting van de bebouwing plaats langs de as Ginnekenweg – Ulvenhoutselaan. Enerzijds zal de wederopbouw na de Tachtigjarige Oorlog hierin een rol hebben gespeeld, anderzijds de aanleg van een vaste brug over de Mark (de Duivelsbrug) in 1611. In deze periode zien we twee grote bebouwingsconcentraties: aan de Ginnekenweg ten zuiden van de Zandberg en rond de Ginnekenmarkt. Kleinere concentraties boerderijen waren er rond de wegensplitsing bij de Buistelberg en aan de Karnemelkstraat (de huidige Prins Hendrikstraat). Van vóór de achttiende eeuw is er weinig bekend over de architectuur in Ginneken. De enige zeventiende-eeuwse architectuur treft men nog aan in de kerk van de Hervormde Gemeente Ginneken aan de Duivelsbruglaan. Uit de achttiende eeuw stamt het in 1792 gebouwde raadhuis. Vermoedelijk was het merendeel van de panden in Ginneken in opzet eenvoudig (één laag onder een langskap) en qua architectuur sober. In de dorpskern staan nu nog enkele eenlaagspanden die wellicht nog uit de achttiende eeuw dateren. Eenvoudige huizen hebben nog steeds één laag onder een langskap. De voorgevels hebben vaak een symmetrische indeling waarbij alleen de entree een architectonische verbijzondering kent in de vorm van een omlijsting.

Aan het einde van de negentiende eeuw ontwikkelde Ginneken zich tot een dorp waar 'op stand' werd gewoond. De Ginnekenweg en de Ulvenhoutselaan groeiden geleidelijk aaneen tot een langgerekte lintbebouwing. De groei en het toenemende toerisme leidden tot een transformatie van het dorpsbeeld. Daarom wordt anno 2010 vooral architectuur aangetroffen uit de negentiende en het begin van de twintigste eeuw.

In het plangebied bevond zich een vijftal landgoederen, waarvan alleen Vrederust, Valkrust en Buistelberg (ten dele) bewaard zijn gebleven. Daarnaast wordt het plangebied doorkruist door vier belangrijke zichtlijnen op de toren van de Grote Kerk in Breda, vanuit het kasteeltje Bouvigne, het Ulvenhoutsebos en de landgoederen Wolfslaar en Vrederust. Van de vier molens die er waren in en om Ginneken is geen enkele bewaard gebleven. Slechts het Fortuinhof herinnert aan de locatie van

de voormalige maalterij aan de Raadhuisstraat 25, de opvolger van de molen Het Fortuin die aan de Bavelse laan stond.

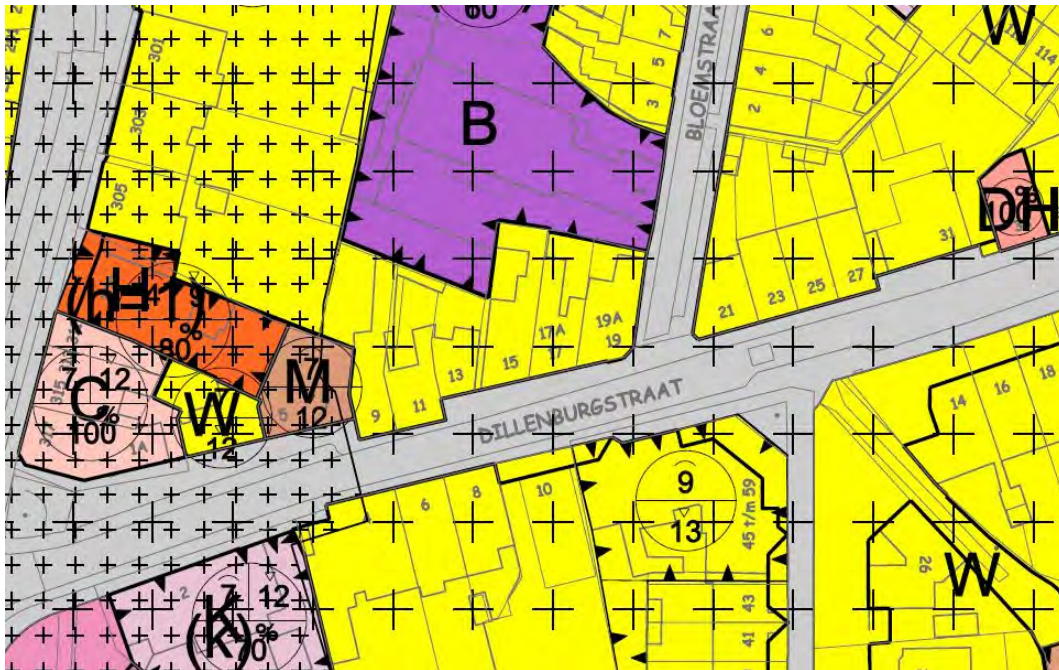
1870 – 1910: Historische lintbebouwing

Tussen 1869 en 1875 werd de vervallen vesting Breda afgebroken. Vervolgens werd de stad in hoog tempo langs bestaande lijnen uitgebreid. Door de natuurlijke omstandigheden (de Mark, bossen, droge akkers) groeide de weg naar Ginneken in populariteit. Rijke lieden vestigden zich er en trokken op hun beurt eenzelfde milieu aan.

Ginneken kenmerkt zich door haar historische lintbebouwing. Vanaf 1869 tot 1896 is de Ginnekenweg als lint bebouwd met voornamelijk individuele panden. Deze verbinding heeft nu nog een hoge dichtheid. De woningen aan dit historische lint kenmerken zich door hun individualiteit, maar vormen door hun bouwstijl (voornamelijk eclecticisme en neorenaissance) en aaneengeslotenheid wel een entiteit. Voor dit stedenbouwkundige ensemble, zie nummer 1 op figuur 6.

Na de bebouwing langs de Ginnekenweg is vanaf 1897 de Baronielaan als Boulevard Mastbosch planmatig aangelegd en in duidelijk karakteristieke stijl bebouwd met luxe herenhuizen. De laan heeft een breed profiel en een dubbele rij bomen. De Baronielaan vormt een tweede stedenbouwkundig ensemble (zie nummer 2). Ditzelfde geldt voor delen van de Dillenburgstraat. Andere oude verbindingen, zoals de Ulvenhoutselaan en Duivelsbruglaan, zijn minder dicht bebouwd. De Bavelse laan, een andere oude verbinding, is pas later bebouwd.

De historische kwaliteit van Ginneken waarover thans vaak gesproken wordt heeft met name gestalte gekregen rond de wisseling van de negentiende en twintigste eeuw, terwijl de basis hiervoor reeds in de achttiende en negentiende eeuw was gelegd. In het bestemmingsplan zijn de rooilijnen vastgesteld. Zie figuur 5. Deze rooilijnen waarborgen de herkenbaarheid van historische routes en de breedte van lanen.



Figuur 5. Voorbeeld verspringende (voorgevel)rooilijnen

1910 – 1930: Arbeiderswoningen langs linten

Vanaf de vroege twintigste eeuw is de lijnbebouwing doorgezet langs reeds bestaande ('secundaire') verbindingen, omdat er op deze wijze tegen relatief lage kosten gebouwd kon worden. Er werd immers gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur en er was weinig materiaal nodig, omdat de woningen in rijen tegen elkaar werden geplaatst. Voorbeelden van deze aaneengesloten woningen zijn de Ploegstraat, Gaffelstraat, Prins Hendrikstraat, Bavelse laan en delen van de Rozenlaan. De woningen aan deze linten kenmerken zich door hun kleine volumes (één bouwlaag met kap, of twee en incidenteel drie bouwlagen, beperkte breedte en diepte), individualiteit en kleinschalige eenheden.

Er zijn ook sporen van planmatig tot stand gekomen rijtjeswoningen. Een voorbeeld hiervan is het ensemble van de zogenoemde Woningwetwoningen (huisvesting van arbeiders naar aanleiding van de Woningwet 1901) aan de Gaffelstraat en Prins Hendrikstraat. Deze kleinschalige entiteit wordt gekarakteriseerd door één bouwlaag met kap en dakaccenten binnen de rij en op de kop.

1925 – 1940: Bouw van eerste buurten

Vanaf eind jaren twintig zijn door particuliere ontwikkelaars woonbuurten gebouwd. Deze buurten sloten de lijnbebouwingen in. Op deze wijze werd het ongebreideld voortbouwen langs linten een halt toegeeroepen, en werden afstanden tot bijvoorbeeld voorzieningen ingeperkt. De nieuwe buurten in Ginneken waren voornamelijk bestemd voor de (gegoede) middenklasse. In het westen en noorden van Ginneken zijn zulke buurten te vinden. De middenstandswoningen rond de kern van Ginneken zijn voornamelijk gebouwd in de stijl van het zakelijk expressionisme.

De 63 rijwoningen aan de Van Duijvenvoordestraat vormen een ensemble (nummer 4 op figuur 6). De smalle panden van twee bouwlagen zijn in 1927 gebouwd en typeren zich door de stenen balkons. Verder is in het noordwesten 'Villapark Korteweg' gesitueerd (nummer 5). Deze woningen aan de Van der Borchlaan, Anna Paulownalaan, Regentesselaan, Willem III Laan, Prins Alexanderlaan, Prins Frederiklaan en Burgemeester Serrarislaan zijn rond 1938 gebouwd. De forse woningen staan over het algemeen in blokken van vier en het straatbeeld is groen ingericht. Aan de Regentesselaan staan ook karakteristieke trapsgewijsgebouwde woningen uit 1926. De Koningin Emmalaan is ook een afspiegeling van de stedenbouw en architectuur van die periode.

Eenzelfde ensemble uit de jaren dertig bevindt zich aan weerszijden van de Franklin Rooseveltlaan. De woningen aan dit gedeelte van de zuidelijke rondweg en Strijenlaan (in Ginneken) en aan de Laan van Mecklenburg en Saksen Weimarlaan (in Zandberg) zijn gebouwd vanaf 1933. Toen de Franklin Rooseveltlaan in de jaren vijftig en zestig onderdeel werd van het rijkswegennet is dit gezamenlijk tot stand gekomen ensemble sterk gescheiden. Zie nummer 6 op figuur 6.

Andere straten uit de dertiger jaren zijn de Taxandrialaan en delen van de Rozenlaan. Iets later zijn de Laan van Liedekerke en omgeving aangelegd.

De buurt tussen de Baronielaan en de Mark (Burgemeester Passtoorsstraat, Cartier van Disselstraat, Teijchinélaan en Werfstraat) hebben met name vorm gekregen tot 1930. De zogenoemde 'Tweede Werfstraat' is een woonhof achter de Werfstraat. Deze woningen zijn gebouwd ter huisvesting van in het Mastbos actieve houthakkers. Het verzorgingstehuis 'De Werve' staat er sinds 1929.

1945 – 1955: Wederopbouw

In 1942 breidde Breda haar grondgebied uit, waardoor onder andere Ginneken tot de stad ging behoren. Door de stedelijke annexatie kende Ginneken na de Tweede Wereldoorlog aanvankelijk een sterke groei. In het kader van de wederopbouw c.q. stadsuitbreiding werden vanaf 1950 ten oosten van de kern aan het Schoolakkerplein, Van Brechtstraat, Keermanslaan, Bavelselaan, Kerkhofweg en Vogelenzanglaan woningen opgericht van het type dat ook elders in Breda en Nederland te vinden is: grondgebonden woningen in aaneengesloten rijen, twee bouwlagen met kap, rode baksteen, grotendeels huursector. Deze woningen in traditionele stijl vormen een stedenbouwkundig ensemble, aangegeven met nummer 7 op figuur 6. Ook het noordelijke gedeelte van de Fatimastraat kenmerkt zich door zulke woningen. Vanaf beide zijden van het Schoolakkerplein, een plein dat overigens in 1930 al was aangelegd, bestaan duidelijke zichtlijnen naar de toren van de St. Laurentiuskerk.

1960 – 1970: Functionaliteit

De jaren zestig vormen een vijfde periode waarin Ginneken verder gestalte heeft gekregen. Als gevolg van de sterke toename van het autoverkeer in de jaren zestig is de Allerheiligenweg aangelegd. Deze route met aansluiting op de zuidelijke rondweg ligt parallel aan de oude route tussen Ulvenhout en Breda via de Ginnekenweg, waardoor de dorpskern van Ginneken ontlast werd. Er werden grondgebonden eengezinswoningen en appartementenblokken (van vier bouwlagen) gebouwd langs de nieuw aangelegde weg. Binnen het kader van het sobere functionalisme van de jaren '60 werd ook De Marckhoek gebouwd.

De restruimte tussen de Ploegstraat/Gaffelstraat/ Kerkhofweg en de Fatimastraat werd gebruikt voor kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid, eenmansbedrijven, et cetera. Voor een gedeelte waren deze bedrijven vóór de aanleg van de nieuwe autoroute al aanwezig. De bedrijven op de binnenterreinen waren bereikbaar via smalle, onopvallende stegen tussen de woningen. Daarom is het ruimtelijk verborgen.



Figuur 6. Ensembles

1970 – 2005: Compacte stad

Ginneken heeft afgezien van de duidelijke, centrale markt en lanen met statige, expressieve herenhuizen ook (bebouwde) binnenterreinen en verborgen elementen. Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw werd de wijk door gebrek aan fysieke uitbreidingsmogelijkheden (in de richting Mark en richting Mastbos) op diverse plaatsen geïntensiveerd. Met name de laatste decennia zijn diverse vrijgekomen bedrijvenlocaties getransformeerd tot hofjes met woningen en maatschappelijke functies. Hierbij gaat het vooral om de volgende woonhoven:

- Fortuynhof, geschakelde woningen van twee bouwlagen met kap na vertrek graanhandel Fortuyn;
- Henri 't Sasplein, twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap na vertrek houthandel;
- Burgemeester Beenshof, patiowoningen na vertrek busbedrijf Pelikaan;
- Tuin Ginneken, patiowoningen na vertrek kleinschalige bedrijvigheid;
- Ginnekenhof, rijwoningen na vertrek cementfabriek Verlegh;
- Eleonorastraat, patiowoningen na sloop Maycretewoningen.

Aan de Keermanslaan staan splitlevelwoningen uit 1976 met inpandige garageboxen, hetgeen ook een voorbeeld is van de compacte-stadgedachte.

Door de centralisering van ziekenhuizen werd het St. Laurens-ziekenhuis aan de Ulvenhoutselaan opgeheven. Vanaf eind jaren '90 werd dit terrein ontwikkeld tot een woonbuurt van vrijstaande, twee-onder-een-kap-, geschakelde- en patiowoningen. Er werd aansluiting gezocht op de villa's en bungalows van de ter plaatse wonende doktoren aan het zuidelijke eind van de Jacqueline de Grezlaan. Oude beeldbepalende en waardevolle elementen zijn behouden. Het Laurensspark heeft daarom een gemêleerde opbouw.

2010 – 2020: Perken aan de groei

Ginneken heeft anno 2010 enerzijds zijn waardevolle dorpse karakter behouden. Het gevoel van een dorp in een stad en de kleinschaligheid worden deels bepaald door de voor een dorp specifieke architectuur en stedebouw. De bebouwing in de oude kern van Ginneken heeft een eigen maat en schaal en verschilt daarin met andere delen van Breda. Straten zijn smal en charmant. Ook de aanwezigheid van de Mark en het daaraan georiënteerde park maken Ginneken tot een prettige woonplek.

Anderzijds is Ginneken een van de dichterbebouwde stadswijken van Breda. In het algemeen geldt dat het gros van de ruimte in particulier eigendom is en ook zodanig afgeschermd. Er is weinig openbaar terrein. De aanwezige pleinen zijn in beslag genomen door auto's (Valkeniersplein, Schoolakkerplein) en terras (Ginnekenmarkt). Desalniettemin heeft de ruimte in Ginneken, zowel in bebouwde als onbebouwde zin, een relatief hoge kwaliteit.

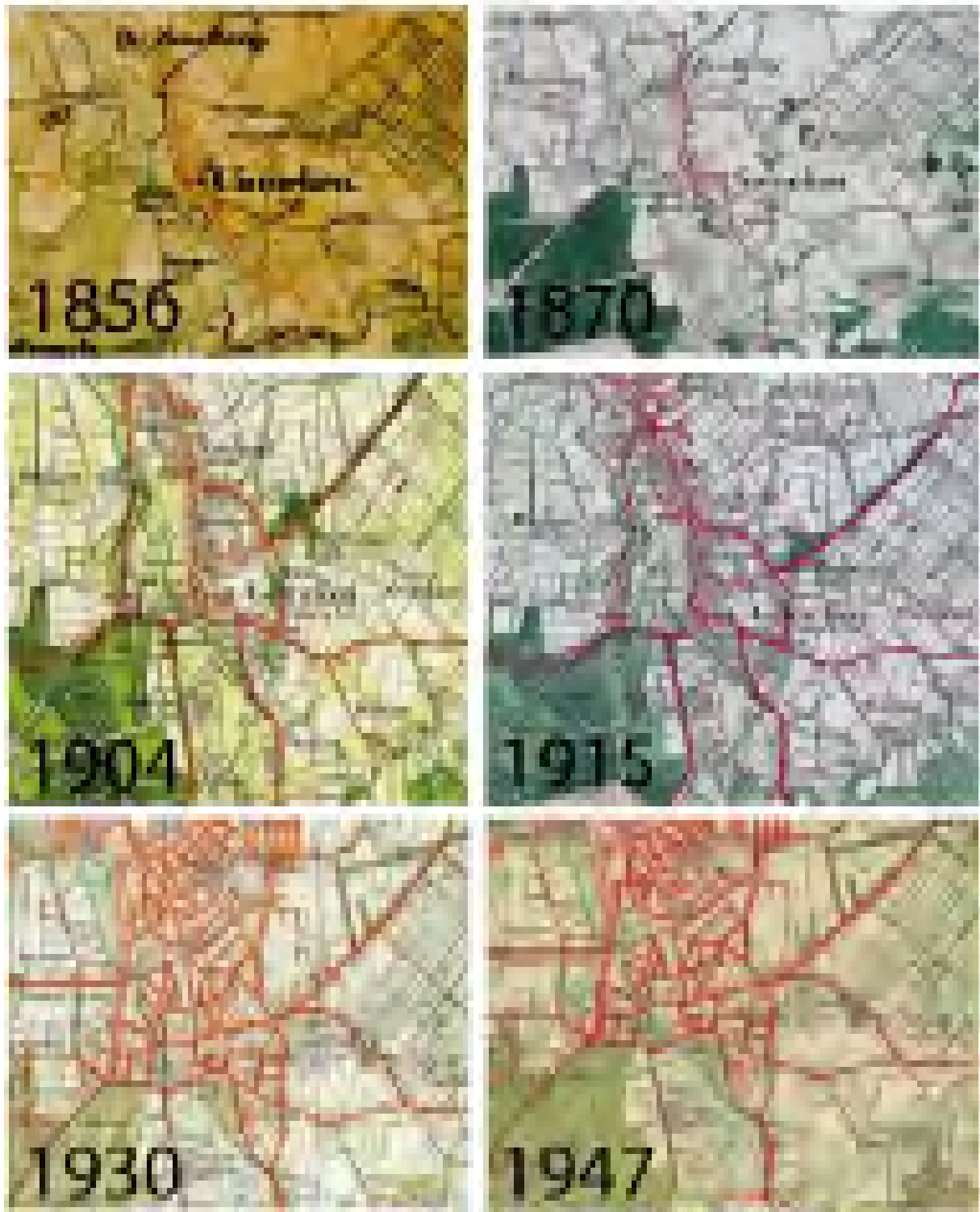
Ginneken heeft inderdaad zijn grenzen bereikt. Ginneken kan niet fysiek uitbreiden, omdat het Markdal en Mastbos niet bebouwd mogen worden met stedelijke functies. Hier is sprake van een harde grens. Ook is, gelet op het algemene leefklimaat, een verdere significante verdichting van Ginneken ongewenst. Een ruimtelijke verdichting en daarmee samenhangende toename van het aantal inwoners of bezoekers zouden namelijk leiden tot meer verkeersbewegingen en een hogere parkeerdruk.

Het gaat er nu dus om om de bestaande kwaliteiten te behouden en daarbinnen te zien waar kansen liggen voor functieveranderingen. Vrijgekomen ruimte (bijvoorbeeld na het vertrekken van een bedrijf) kan worden ingevuld met dat waar vraag naar is. Daarbij moet worden geïnvesteerd in openbare ruimte. Met name in Ginneken moet ook worden gekeken naar de parkeerdruk en verkeersafwikkeling. Het gaat uiteindelijk om een kwalitatief hoge en duurzame omgeving.

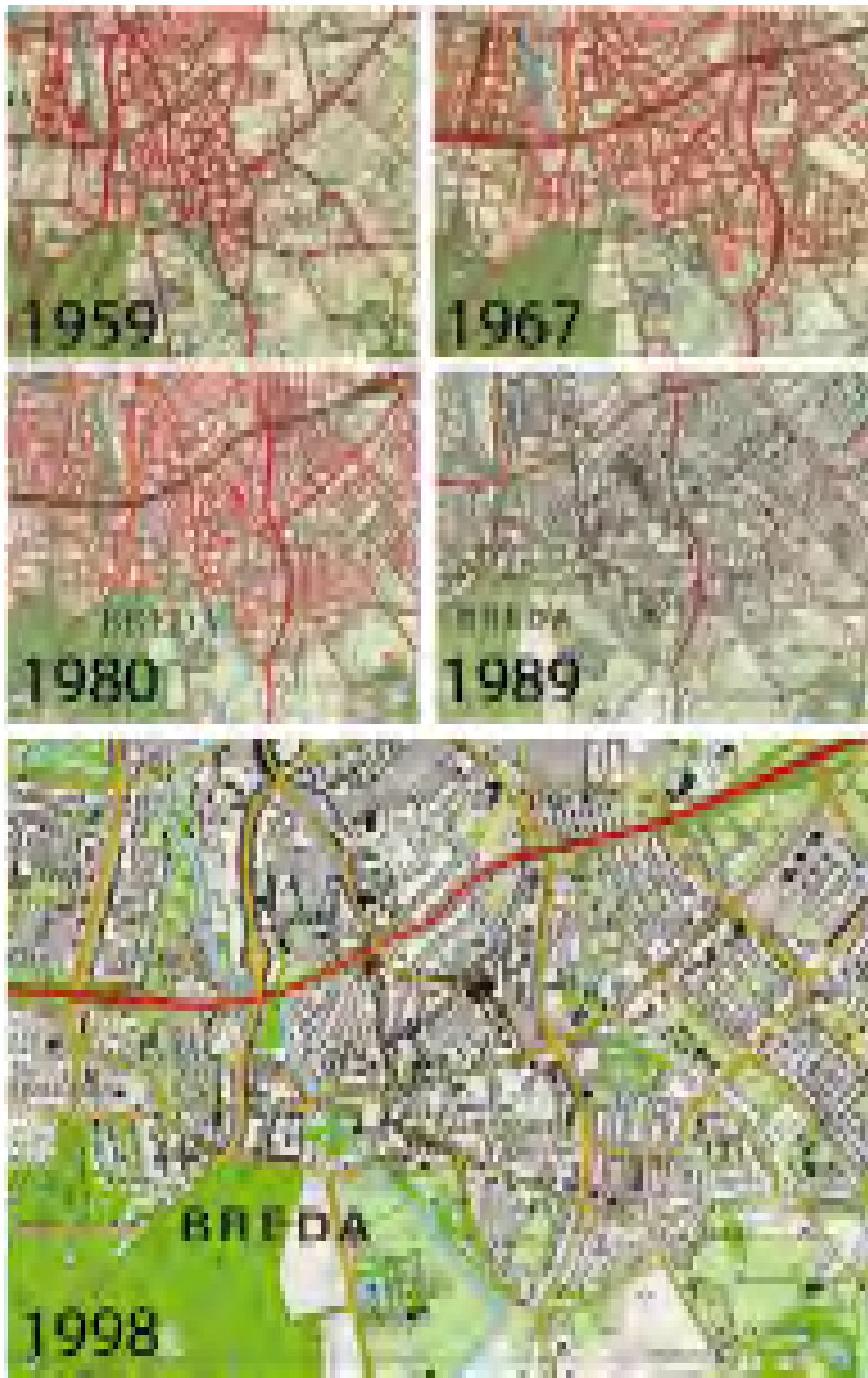
Afgezien van de in paragraaf 2.5 opgenomen ontwikkelingen is geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen. Op basis van de huidige kwaliteiten zijn er ook functieveranderingen uitgesloten. Het uitbreiden van het aantal horecagelegenheden is bijvoorbeeld onmogelijk gemaakt. In de planregels staat ook dat het aantal woningen niet vermeerderd mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat panden gesplitst worden en dat er op achterterreinen wordt gewoond. Ook wordt bijvoorbeeld een eenlaags, typerend woonpand aan de Ginnekenweg minder aantrekkelijk voor projectontwikkeling, omdat er maar één woning mag worden teruggebouwd. Woningssplitsing wordt daarmee ook tegengegaan. De bestemming 'Verkeer' en de rooilijnen van de aangrenzende bebouwing doen het huidige stratenpatroon handhaven.

Eventuele ontwikkelingen moeten zich verhouden tot het dorpse karakter en de stedenbouwkundige ensembles in Ginneken. Deze ensembles en hun karakteristieken zijn in deze paragraaf reeds verduidelijkt. Er moet aansluiting worden gezocht op bestaande hoogtes. Anderzijds moet de diversiteit in de bouwhoogtes, hetgeen Ginneken karakteriseert, gegarandeerd blijven. Bij waardevolle panden binnen de ensembles zijn specifieke bouwhoogtes op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven.

HISTORISCHE ONTWIKKELING GINNEKEN



Figuur 7. Historische ontwikkeling van Ginneken (1856 – 1947)



Figuur 8. Historische ontwikkeling van Ginneken (1959 - 1998)

2.3.3 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte vormt samen met de bebouwde delen de opbouw en structuur van de stad en vervult een belangrijke functie voor de ontsluiting, de leefbaarheid, het verblijf en woon- en werkmilieu. De openbare ruimte in Ginneken is door de hoge bebouwingsdichtheid in kwantiteit beperkt. Het gros van de percelen is in particulier eigendom en ook zo afgebakend. Desondanks zijn er diverse, waardevolle openbare ruimten: straten en pleinen, water, en parken.

Straten en pleinen

Ginneken kent diverse routes met belangrijke historische waarden of beeldkwaliteit, sommige hebben een verkeersfunctie, andere een erffunctie. Op snijpunten of punten van samenkomst ontstaan interessante plekken - veelal pleinvormige ruimtes, die een rol spelen in de oriëntatie. Voorbeelden hiervan zijn de Ginnekenmarkt, de kruising Baronielaan - Mark - Zuidelijke Rondweg en de kruising van de Ginnekenweg met de Zuidelijke Rondweg.

De Ginnekenmarkt is sinds jaar en dag het ruimtelijke en sociale centrum van Ginneken. De dorpspomp is een herkenbaar element die verwijst naar het historische karakter van Ginneken. De Ginnekenmarkt is een plein met aan drie zijden detailhandel en een paar horecazaken. Het terrasbeslag op het driehoekige pleintje is groot.

Met name het Schoolakkerplein is een functioneel plein dat gebruikt wordt voor parkeren en het houden van evenementen. Via de twee straten naast het plein zijn duidelijke zichtlijnen op de kerktoren aan de Ginnekenweg.

Het Valkeniersplein is bestemd als winkelplein. Hier zijn ook vrije parkeerplaatsen.

Met het 'Oranjeplein' wordt bedoeld de kruising van de Ginnekenweg met de zuidelijke rondweg. De driesprong met de Prins Hendrikstraat was ooit bekend als het Oranjeplein. Anno 2010 is het verkeersviaduct sober en functioneel ingericht.

Water

De Mark is een van de belangrijkste pijlers van het prettige leefklimaat in Ginneken. Het water van de rivier brengt verkoeling en lucht in de versteende wijk. Op en langs het water zijn diverse mogelijkheden ter ontspanning. De Mark is een ecologische verbindingszone tussen binnenstad en buitengebied.

Parken

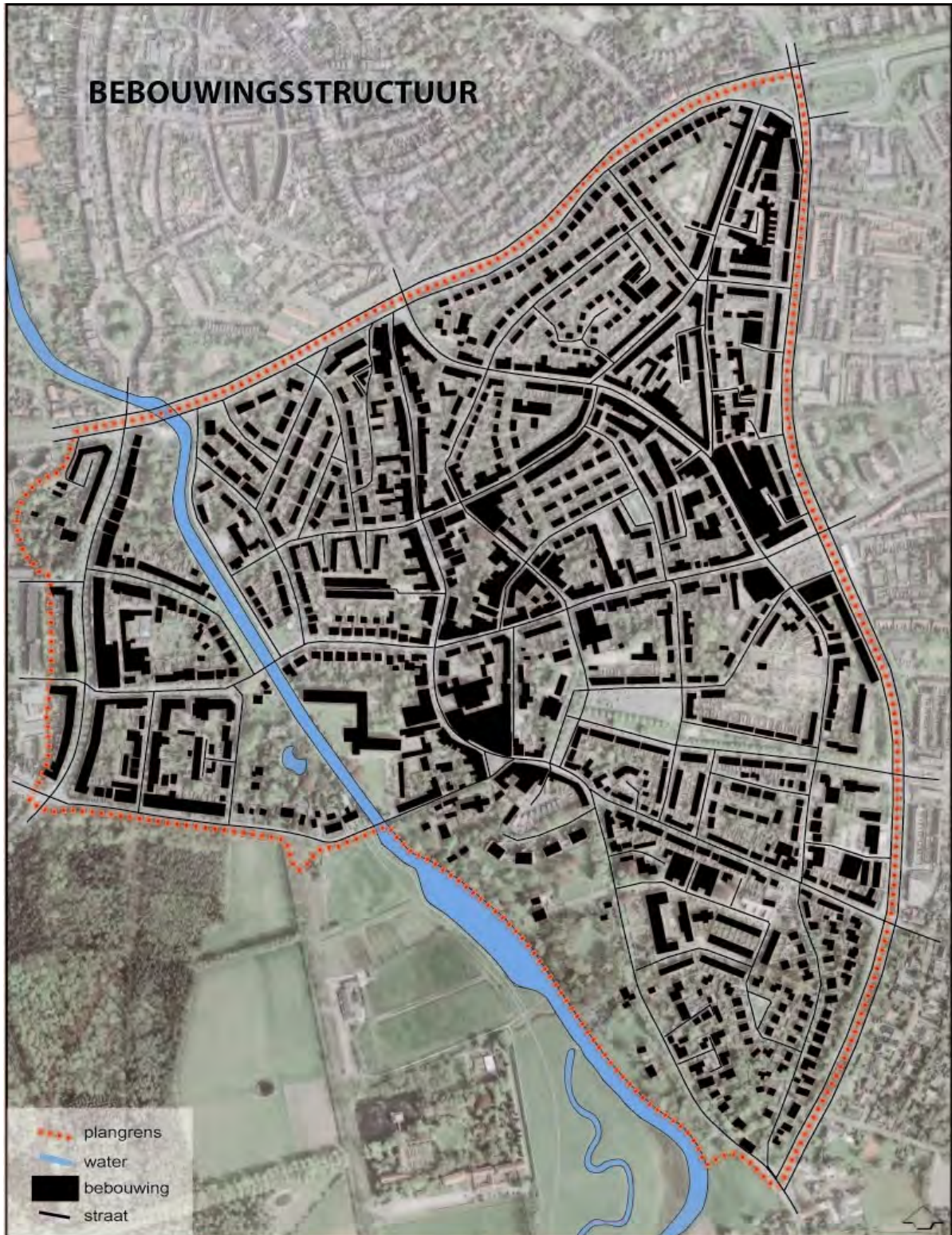
Naast de pleinen zijn voormalige landgoederen en parken belangrijke openbare ruimten. Aan de Ulvenhoutselaan is het voormalige landgoed Valkrust gesitueerd. Het landgoed is deels ingericht als openbaar park.

Overige openbare ruimte

Verder zijn er enkele groenstroken, plantsoenen en parkjes aan het Schoolakkerplein, Regentesselaan en Laan van Rasseghem. In de woonbuurt tussen de Ginnekenweg en de Mark liggen driehoekige pleintjes op de samenkomst van straten. Aan de Vogelenzanglaan ligt een buurttuin. Tussen de Vogelenzanglaan en de Kerkhofweg is de begraafplaats gelegen.



Figuur 9. Openbare ruimte (hoofdstructuur)



Figuur 10. Bebouwing in 2008

2.3.4 Verkeer

Wegencategorisering

De zuidelijke rondweg is een stadsontsluitingsweg. Stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda. In 2008 zijn op de zuidelijke rondweg doorstromingsmaatregelen genomen ter hoogte van de kruispunten met de Baronielaan en Fatimalein.

Aan de oostkant van Ginneken wordt de wijk begrensd door de wijkontsluitingsroute Allerheiligenweg/ Fatimastraat. Deze wijkontsluitingsweg vormt de belangrijkste toegangsweg voor Ginneken, samen met de route via de Willem van Oranjelaan. Daarnaast vormen de Baronielaan en Ginnekenweg/ Prins Hendrikstraat een belangrijke route van en naar de binnenstad van Breda, maar zijn niet als wijkontsluitingsweg aangewezen.

Alle overige straten in de wijk zijn als erftoegangswegen gecategoriseerd. Deze wegen vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30km/uur-gebied ingericht.

Openbaar vervoer

Stadsbuslijn 7 vormt de belangrijkste verbinding tussen station/binnenstad en Ginneken. Deze rijdt in zuidelijke richting via de Baronielaan en vervolgens via de Koningin Emmalaan en Ginnekenweg naar het Schoolakkerplein, om daarna in noordelijke richting via de Allerheiligenweg en Prins Hendrikstraat weer richting binnenstad en station te gaan.

Stadsbuslijn 6 rijdt langs de oostelijke begrenzing van Ginneken richting IJpelaar en Nieuw Wolfslaar. Streekbuslijn 132 rijdt via dezelfde route richting Ulvenhout, Chaam, Ulicoten, Baarle-Nassau en Tilburg.

Fietsverkeer

Er is een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route langs de zuidelijke rondweg, de route Fatimastraat/Allerheiligenweg en een verbinding via de Keermanslaan, Schoolakkerplein en Duivelsbruglaan naar de Willem van Oranjelaan.

Het secundaire netwerk bestaat uit de route Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan (noord-zuid v.v.) en de route Cartier van Disselstraat, Koningin Emmalaan en Dillenburgstraat (oost-west v.v.).

Parkeren

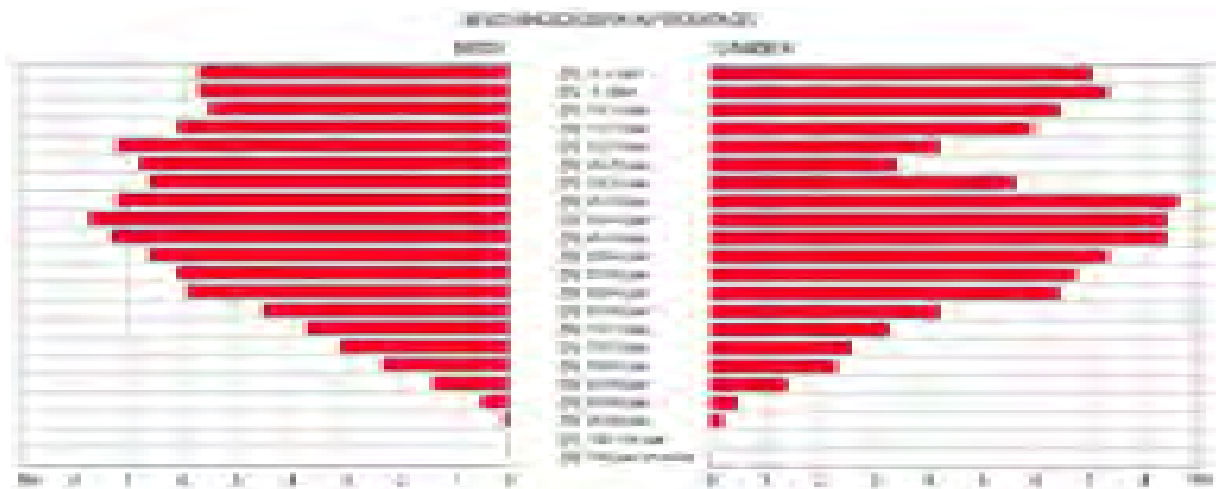
Ginneken is over het algemeen een gegroeide en dichtbebouwde wijk waarin de openbare- en parkeerruimte onder druk staan. Er wordt met name langs de straten geparkeerd. Verder zijn er centrale parkeerplaatsen ingericht, zoals het Schoolakkerplein nabij het centrum van Ginneken en het Valkeniersplein voor het winkelende publiek aldaar.

2.4 Functionele structuur

Ginneken is vooral een woonwijk. Ter ondersteuning aan de woonfunctie zijn op lokaal niveau andere functies gesitueerd. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Diverse functies hebben een bovenlokaal tot regionaal verzorgingsgebied. In deze paragraaf is nader ingegaan op de verschillende functies in Ginneken. Voor het beleid inzake de functies wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.4.1 Wonen

In Ginneken staan circa 2.900 woningen. In totaal zijn er circa 6.700 inwoners. Ten opzichte van de rest van Breda wonen in Ginneken relatief veel kinderen tot 14 jaar en volwassenen van 35 tot 54 jaar. Het gaat dus met name om gezinnen met jonge kinderen. Daarentegen wonen in Ginneken minder jongeren (van 15 tot 34 jaar). Het aantal ouderen in Ginneken is vergelijkbaar met de rest van Breda.



Figuur 11. Bevolkingsgroepen naar leeftijd in Breda en Ginneken

2.4.2 Bedrijven

Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2, wordt een groot deel van de ruimte tussen de Ploegstraat/ Gaffelstraat/ Kerkhofweg en de Fatimastraat gebruikt voor kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid, eenmansbedrijven, et cetera. Deze bedrijven op de binnenterreinen zijn bereikbaar via smalle, onopvallende stegen tussen de woningen.

2.4.3 Kantoren

Ginneken heeft niet veel kantoren. Alleen aan de statige Baronielaan, Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan zijn enkele panden ingericht als zelfstandig kantoor, waarvan sommige met baliefunctie.

2.4.4 Detailhandel

Aan het Valkeniersplein is detailhandel geconcentreerd. Belangrijke drager is een grote supermarkt. Ook is er op het Valkeniersplein een relatief groot aantal kleinschalige winkels. Daarnaast is er detailhandel langs de Ginnekenweg en aan de Ginnekenmarkt. Verder zijn er verspreid over de wijk (vooral aan de oude routes) kleine aan-huis-gebonden winkels, bijvoorbeeld in de Prins Hendrikstraat, wat voor een levendigheid en buurtgevoel zorgt.

2.4.5 Horeca

In het plangebied zijn verschillende horecavestigingen. Aan de Ginnekenmarkt staan enkele cafés/ restaurants. Ook is horeca verspreid aanwezig langs de Ginnekenweg. Verder zijn er snackbars en buurtcafés, met name in Ploegstraat en omgeving.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs

In Ginneken staan twee basisscholen:

- Laurentiuschool aan de Van Gaverenlaan - Dillenburgerstraat;
- Dr. De Visserschool aan de Burg. Serrarislaan - Van der Borchlaan.

Daarnaast zijn er enkele tijdelijke dependances van deze basisscholen aan de Viandenlaan en op de hoek Keermanslaan/ Allerheiligenweg.

Kerken

In Ginneken staan een rooms-katholieke St. Laurentiuskerk aan de Ginnekenweg en een protestant-christelijke kerk aan de Duivelsbruglaan. De begraafplaats tussen de Vogelenzanglaan en de Kerkhofweg is in eigendom van de katholieke parochies van Ginneken en Overakker.

Gemeenschapshuis

Aan de Viandenlaan staat gemeenschapshuis Vianden.

Zorginstellingen

Aan de Cartier van Disselstraat/Werfstraat staat Huize de Werve.

2.4.7 Sport en recreatie

Tussen de Ploegstraat, Burgemeester Buijsenstraat en Franklin Rooseveltlaan is een bewaakte speelvoorziening gesitueerd. Op dit binnenterrein zit ook een scouting met clubgebouw.

2.5 Ontwikkelingen

In de nota van uitgangspunten (maart 2009) zijn 17 ontwikkelingen genoemd. In deze paragraaf is aangegeven hoe deze ontwikkelingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds bouwplannen waarvan de procedures afgerond zijn en anderzijds ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door dit bestemmingsplan. Ook zijn enkele ontwikkelingen geannuleerd of worden zij anderszins mogelijk gemaakt.

2.5.1 Overgenomen in dit bestemmingsplan

Voor enkele bouwplannen zijn vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan artikel 19 WRO-procedures afgerond. Deze plannen zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

1. Cartier van Disselstraat 1b (voormalig garagebedrijf), bouw kantoren.
2. Dillenburgstraat 10 (voormalige meubelstofeerderij De Kort), bouw 1 woning.
3. Duivelsbruglaan 40, nieuwbouw serviceflat De Marckhoek.
4. Eleonorastraat (voormalige maycretewoningen), bouw 31 woningen.
5. Fatimastraat 186-196, herbouw loods groenten- en bloemenzaak Van Hooijdonk.
6. Fatimaplein 10, uitbreiding winkel Ben de Graaf/Carpetright.
7. Prins Hendrikstraat 21-23 bij Beukenhof (voormalig aannemersbedrijf), bouw 29 appartementen.
8. Taxandrialaan 26-46, bouw 2 woningen en 12 appartementen.
9. Van Schootenstraat 25, verbouw bedrijfspand tot buitenschoolse opvang.
10. Viandenlaan 2-10 (voormalig postkantoor), uitbreiding school.
11. Werfstraat 10, bouw 1 woning.

2.5.2 Planologisch-juridische basis in dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan 'Ginneken' wordt planologisch-juridische basis geboden aan een nieuwe ontwikkeling, die tijdens het opstellen van de nota nog niet bekend was:

1. Raadhuisstraat 6, uitbreiding kantoor.

2.5.3 Genoemd in nota maar niet meegenomen in dit plan

Aan onderstaande, ook in de nota genoemde ontwikkelingen is geen planologisch-juridische basis geboden in dit bestemmingsplan. Dit komt omdat de planvorming nog niet ver genoeg gevorderd was om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Indien toch tot planontwikkeling gekomen wordt, zal een en ander via aparte bestemmingsplannen (zogenoemde postzegelplannen) worden mogelijk gemaakt:

1. Vogelenzanglaan en Burg. Middelaerlaan (voormalige maycretewoningen), bouw woningen en appartementen;
2. Viandelaan, de bouw van de school;
3. Keermanslaan 70 (voormalige school), bouw woningen;
4. Rozenlaan, bouw woningen en garages.

Een plan die genoemd zijn in de nota van uitgangspunten, zijn in de tussentijd geannuleerd:

1. Werfstraat, uitbreiding Huize de Werve.