

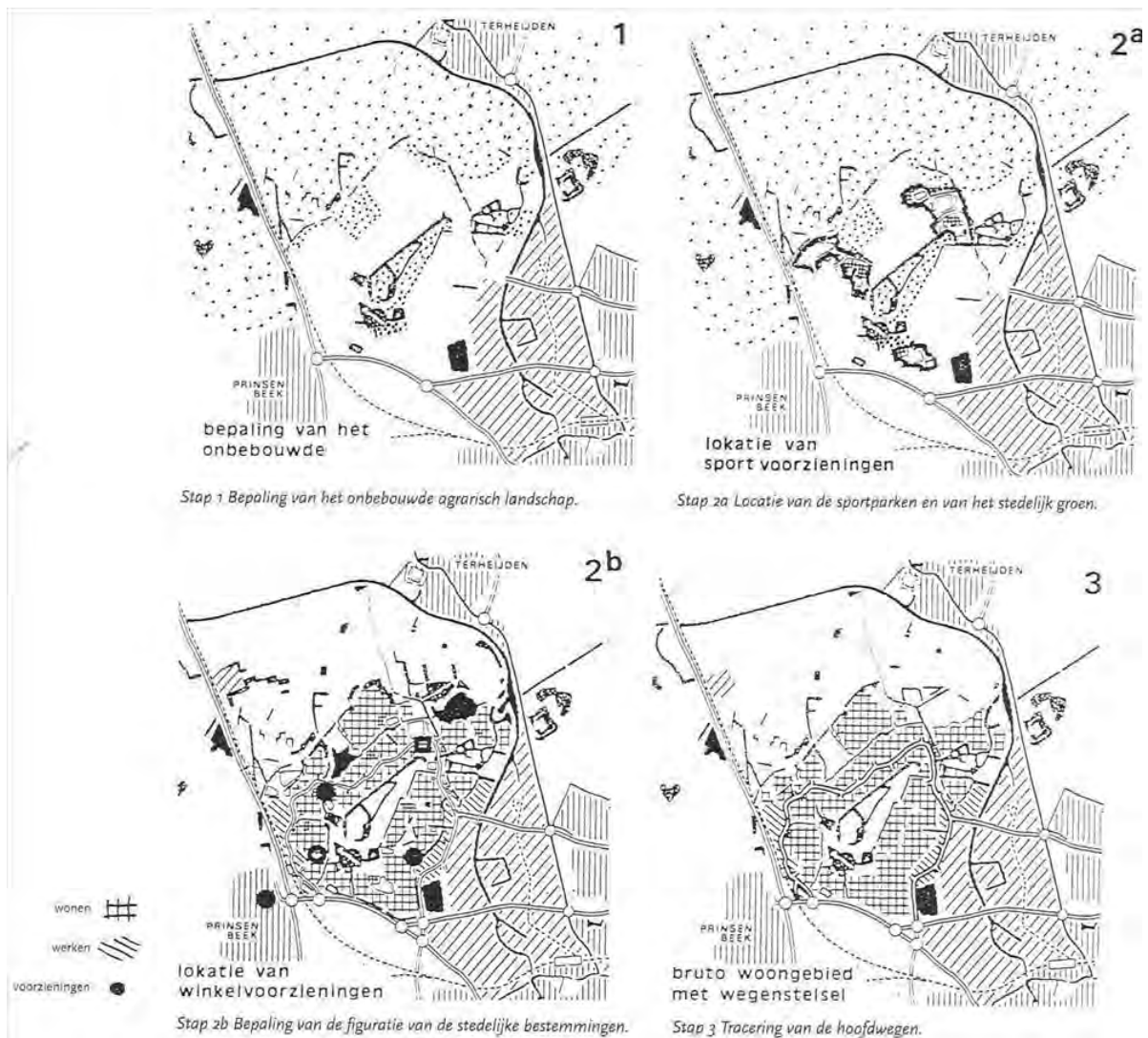
HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten erfgoed, openbare ruimte, verkeer en bebouwingsstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Positionering plangebied

De wijk Haagse Beemden is gelegen in het noordwesten van Breda en is vanaf het midden van de jaren '70 van de twintigste eeuw ontwikkeld. De woningbouwkavels rond de Asterdplas zijn de laatste (grootschalige) woningbouwplannen. De wijk is in ruim 30 jaar opgebouwd tot de wijk zoals die nu is en kent daardoor een grote diversiteit aan woonbuurten. De Haagse Beemden is een unieke wijk vanwege de stedenbouwkundige opzet.



Figuur 2.1 Opbouw Haagse Beemden [Bron: L.J.M. Tummers en J.M. Tummers-Zuurmond, Het land in de stad, de stedenbouw van de grote agglomeratie. Uitgeverij Toth, Bussum, 1997]

plangebied

weg

water

woongebied

bedrijventerrein

voorzieningen

groen

bos

groenstructuur

bomenrij

station Breda-Prinsenbeek

figuur 1
ruimtelijke structuur

Figuur 2.2 Bebouwingsstructuur (plangebied en omgeving globaal aangegeven)

In tegenstelling tot eerder gebouwde woonwijken zijn bij het ontwerp van de Haagse Beemden bestaande landschappelijke elementen en de geomorfologische ondergrond bepalend geweest voor de situering van de bebouwing. Gestreefd werd naar de ontwikkeling van kleinschalige, groene en rustige woonmilieu's. Door de landschappelijke inpassing van de woonbuurten ontstond een aantal 'dorpen', waarbij door de grote grenslengte tussen stad en landschap de illusie werd gewekt dat aan de rand van het 'dorp' gewoond werd. In samenhang met de landschappelijke inpassing van de woonbuurten ontstonden zogenaamde 'dorpen'. Er werd niet gestreefd naar het realiseren van vergelijkbare en afgeronde stedenbouwkundige eenheden. Deze opzet moet worden gezien tegen de achtergrond van de suburbanisatie-golf uit de jaren '70 van de twintigste eeuw. De wijk moest het Bredase antwoord zijn in de concurrentie met de suburbane woonmilieu's die in de omgeving werden aangeboden. Deze noodzaak werd nog versterkt door de groeitaak die Breda in dezelfde periode door het Rijk kreeg opgelegd.

Deze vooruitstrevende visie op stedenbouw en landschapsontwikkeling zorgt er voor dat zeer veel zowel fysieke (waterlopen, wegen en verkavelingsstructuren) als conceptuele (bijvoorbeeld zichtassen) cultuurhistorisch waardevolle elementen duidelijk afleesbaar zijn.

De hoofdstructuur van de wijk wordt bepaald door de landgoederenzone met de daar omheen gegroepeerde woonbuurten. De landgoederenzone, met daarin de landgoederen Burgst en IJzer Hek, vormt het rustige groene hart van de wijk. Het heeft hoge landschappelijke en ecologische waarden en wordt voor een klein deel nog agrarisch gebruikt. De landgoederenzone is door drie groene verbindingen met het buitengebied (met name de open weidegebieden langs de Mark) verbonden. De woonbuurten zijn gericht op de landgoederenzone en hebben een rustig, buitenstedelijk woonmilieu. De wijk is zo opgezet dat de drukke activiteiten aan de buitenkant van de wijk liggen (figuur 2.2). De bedrijventerreinen liggen in de buitenste schil aan de oost- en westzijde. Hierdoor worden de woonbuurten door de bedrijventerreinen afgeschermd van de infrastructuur (A16, spoorlijn en HSL) en het verdergelegen bedrijventerrein Emer Hintelaken en De Krogten.

In 2010 is het stedenbouwkundig ontwerp van Tummers opgenomen in de Canon van de ruimtelijke ordening als voorbeeld voor een veranderend denken over stedenbouw: 'groen' structureert 'rood' in plaats van andersom.

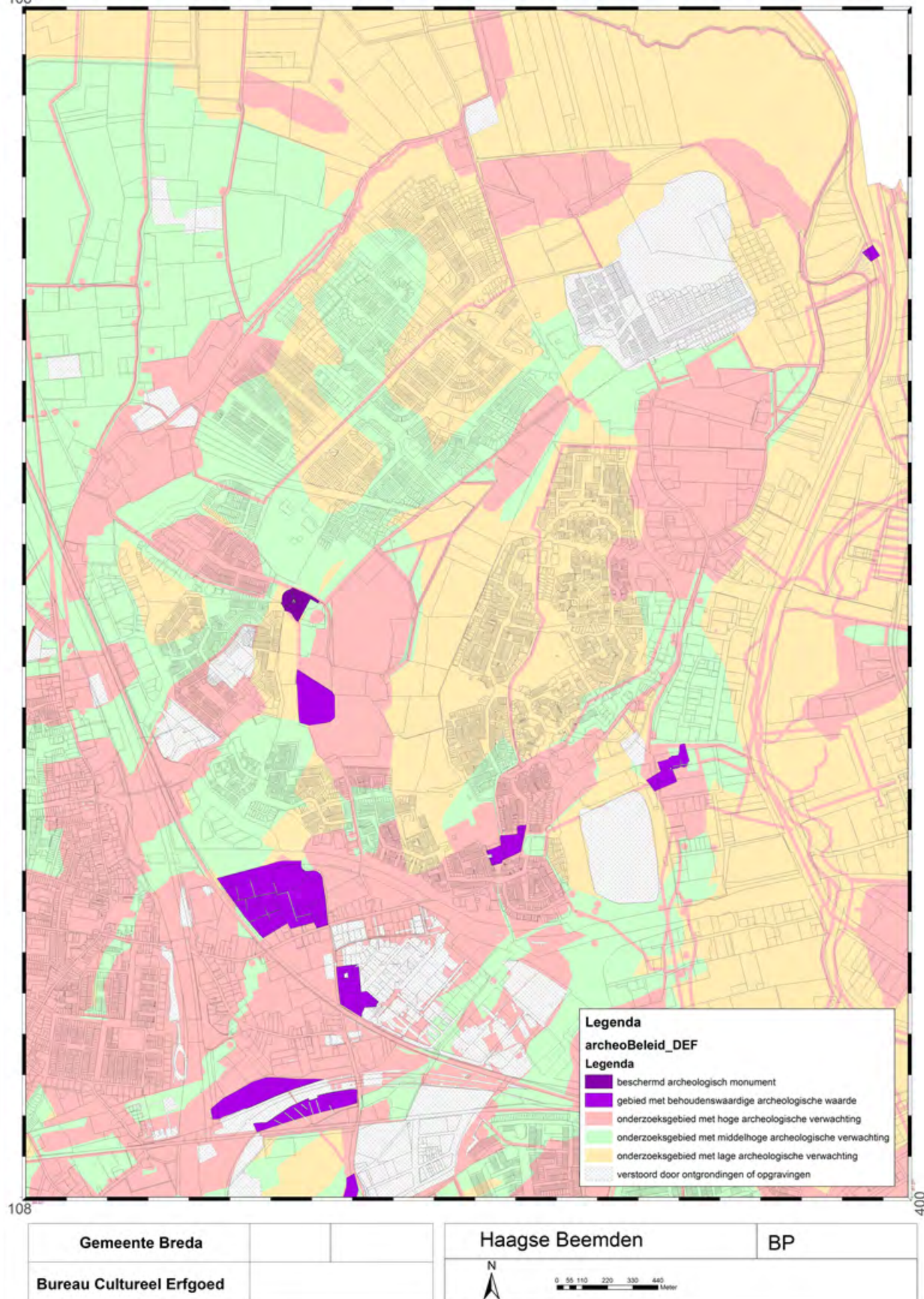
2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en mede de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Geomorfologisch is het gebied te omschrijven als een reliëfrijk gebied dat gedurende perioden te nat is geweest voor menselijke bewoning en waar in het verleden archeologische resten ter hoogte van de vlakte (noordrand van het plangebied) mogelijk verspoeld zijn. Dergelijke natte gebieden met hogere en lagere delen hebben echter altijd nog aantrekkingskracht op de historische mens gehad. Deze gebieden waren zeker gedurende de prehistorie uitstekende locaties voor het zoeken van voedsel door middel van jacht en verzamelen. Vondsten uit de Haagse Beemden bestaan overwegend uit vuursteen artefacten en laatmiddeleeuws aardewerk. De vuursteenvondsten kunnen hierin gezien worden als de resten van jacht- en extractiekampementen gedurende de prehistorie.

Het vondstmateriaal daterend uit de late middeleeuwen moeten gezien worden als het begin van het ontginnen van het lager gelegen gebied van de huidige Haagse Beemden. Een deel van deze vondsten (vanaf het materiaal na de vijftiende eeuw) kan worden gezien als mogelijk afval van de verschillende militaire linies die hier zijn aangelegd.



Figuur 2.3 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

Figuur 2.4 Topkaart van 1967

Van de gevangenis bij landgoed Burgst en de galgenakker (beiden uit de zestiende eeuw) zijn nog sporen bewaard gebleven. Daarnaast ligt het schootsveld van de Spinolaschans deels in het plangebied. Het landgoed Burgst in de landgoederenzone vormt de centrale, groene as van de Haagse Beemden die ook nu nog duidelijk zichtbaar is. Het huis met de bijgebouwen, de parkaanleg en de overige elementen zijn beschermd. Het boscomplex daaromheen is duidelijk te zien op de kaart van 1967 (figuur 2.4). Ook herkenbaar is de stevige laanbeplanting van de Burgstsedreef richting het noorden, de toegangsweg tot het landgoed.



Figuur 2.5 Cingeltjes van Burgst

Het terrein met de laatmiddeleeuwse kasteelaanleg de Cingeltjes van Burgst (figuur 2.5) is het enige in de gemeente zijnde archeologisch rijksmonument. Samen met het open gebied tussen het boscomplex en de dreef vormt dit landgoed Burgst. Dit is het centraal gelegen deel van de landgoederenzone.

In de zuidoostelijke hoek, bij Gageldonk, bevindt zich de kapel van de Heilige Maagd uit de zestiende eeuw. In de noordwestelijke hoek staat het negentiende eeuwse landhuis IJzer Hek met bijgebouwen. Dit landgoed ligt aan de buitenkant van het woongebied en vormt de schakel met het landschap van de Mark. De opgaande beplanting van beide landgoederen, dus de bossen en de lanen, bepalen sterk de vorm en opbouw van de landgoederenzone. De structuur van de woonwijken wordt weer sterk bepaald door het onderliggende landschap: een organisch geheel van knikkende straten op het kleinschalig verkavelde dekzandlandschap, en lange rechte straten in het rivierenlandschap van langgerekte kavels. De landgoederen in de Haagse Beemden met de bijbehorende landerijen, parken, dreven en zichtassen zijn door de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de woonwijken in de Haagse Beemden grotendeels bewaard gebleven.

Gebouwd erfgoed

Het monumentenbestand in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit enkele landgoederen of delen daarvan en verspreid liggende boerderijen. De cultuurhistorische context van deze monumenten is door het stedenbouwkundig ontwerp uit het laatste kwart van de twintigste eeuw grotendeels intact

gebleven. Een zorgvuldige omgang met het stedenbouwkundige ontwerp van Tummers en dus de cultuurhistorische context is noodzakelijk.

2.3.2 Openbare ruimte en groen

Door de bijzondere ruimtelijke opzet van de wijk is de groenstructuur duidelijk herkenbaar in de wijk. De landgoederenzone vormt het belangrijkste element van de groenstructuur. De landgoederenzone vormt de centrale basis vanwaar uit diverse groenblauwe aders de wijk met het landelijk gebied verbindt. Het gebied vormt een 'ongerepte' landschappelijke enclave binnen het omringende stedelijke gebied. De aanwezige landgoederen, landhuizen (Burgst en IJzer Hek), bossen, waterlopen en lanenstelsels met de daartussen gelegen weilanden zijn onbebouwd gebleven en vormen samen met nieuw aangelegde groenzones de groenstructuur. De landgoederenzone functioneert als uitloopgebied voor de woonbuurten. Het gebied biedt mogelijkheden vooral voor extensieve vormen van recreatie, wandelen en fietsen. Er zijn, afgezien van de bestaande kinderboerderij, geen actieve recreatieve voorzieningen in de landgoederenzone.

Ondanks dat het gebied centraal in de wijk ligt, is het vanuit de woongebieden moeilijk toegankelijk. Het ligt als het ware verborgen achter de bebouwing. Slechts op een enkel punt is er een doorsteek voor het langzaam verkeer. Door middel van drie groene verbindingzones is de landgoederenzone verbonden met het buitengebied ten noorden van de Haagse Beemden. De eerste bestaat uit de sportvelden bij Paradijs en het helofytenfilter bij Kroeten. Via dit groengebied komt men uit bij de Bredestraat, de noordgrens tussen Haagse Beemden en buitengebied. Tussen Heksenwiel en Asterd bevinden zich eveneens sportvelden, die een groene verbinding vormen tussen landgoed Burgst en het Haagse Beemdenbos. De derde verbinding loopt vanaf IJzer Hek via de weilanden langs de Mark naar de Hagebeemd, één van de polders langs de Mark.

Naast de landgoederenzone maakt ook de Asterdplas met het bijbehorende Haagse Beemdenbos onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de Haagse Beemden. De Asterdplas is van oorsprong een zandwinplas die werd gebruikt om de lager gelegen bouwgronden van de Haagse Beemden van bouwgrond te voorzien. Intussen is de Asterdplas een recreatiegebied waarvan de recreatieve functie is versterkt door de aanleg van het Haagse Beemdenbos aan de noordzijde.

De afzonderlijke woonbuurten worden van elkaar gescheiden door (grotere of kleinere) groenzones en iedere woonbuurt wordt weer dooraderd met groen dat aansluit op de grotere groenstructuren. Het groen in de woongebieden bestaat onder andere uit de oorspronkelijke landwegen, inclusief de bijbehorende beplanting die in de verkaveling is opgenomen. Ook de oorspronkelijk aanwezige waterlopen zijn in de verkaveling opgenomen. Naast de oorspronkelijke groenstructuur zijn er ook groene ruimten ontworpen (als tegenhanger van de bebouwing). Zo is een opvallende, maar ook een logische groene ruimte, gelegen onder de stroomdraden van de hoogspanningsmasten. Het park nabij het Hooghuis is ontworpen om de buurt Gageldonk van extra groen te voorzien. De overige groenelementen die nog genoemd kunnen worden, zijn de geluidswallen langs de Noordelijke Rondweg, Emerparklaan en Westerhagelaan en het "snipper"-groen in de woonstraten.

Visie Openbare Ruimte 2020 (2009)

In het voorjaar van 2009 is de 'Visie Openbare Ruimte 2020' vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Analyse van toekomstige ontwikkelingen laat zien dat een krachtige openbare ruimte noodzakelijk is. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijk veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie belangrijke kernwaarden gekozen: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. Ontmoeten is hierbij belangrijk. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers duidelijke sociaal herkenningpunten hebben. Naast het opwekken van een 'thuisgevoel' moet het ook sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De openbare ruimte wordt gezien als een duurzaam 'casco': robuuste structuren (bv. van groen, van water, van routes) die op kortere of langere termijn meerdere of andere functies kunnen vervullen en ruimte bieden voor verandering (flexibel in tijd en functie). De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

De gedeelde, herkenbare en duurzame ruimte van de Haagse Beemden

Duurzaam

Bij de opzet van de wijk is bewust heel zorgvuldig omgegaan met het landschap door het uitsparen van de landgoederenzone en bijvoorbeeld het integreren van de oude landweggetjes als fietsstructuren door de woonwijken. Er is bewust ruimte ontworpen vanuit het landschap, inclusief cultuurhistorisch erfgoed, water en natuur.

Het elementplan ecologische groenstructuur (2001) laat zien dat verschillende lijnen en gebieden in de Haagse Beemden van belang zijn voor de ecologische groenstructuur. De centraal gelegen landgoederenzone rondom landgoed Burgst en landgoed IJzer Hek is onderdeel van de EHS. Een goede verbinding met het buitengebied is daarom van belang, zowel met de boezems van de Mark als ook met de Lage Vuchtpolder. De parkwegen die de wijk omsluiten (Emerparklaan en Westerhagelaan, Backer en Ruebweg) zijn onderdeel van de droge ecologische groenstructuur van de stad. Zo ook de randen van de buurten Kroeten en Overkroeten. Zowel de Asterdplas als ook de waterlopen in de wijk zijn onderdeel van de natte ecologische groenstructuur.

Gedeeld

De Haagse Beemden heeft veel woonerven en dat zijn bij uitstek gedeelde ruimten waar verschillende activiteiten plaats kunnen vinden. Toch zijn ze niet echt 'openbaar'. De ruimte tussen de voorgevels heeft hier meer een collectief of sociaal karakter. Het is een buitenruimte die hoort bij de woningen in de directe omgeving. Dat zit ook in de term 'woonerf'. De menselijke maat van de straten en woonerven zorgt voor intieme openbare ruimten. De wijk is bedacht vanuit de bewoner in zijn private woning. Er staan veel bomen in de woonerven, meestal verspreid in de openbare ruimte. Hierdoor hebben de wijken een groene uitstraling. Echter, in sommige delen van de wijk zorgen de vele bossages, de openbare ruimten (fiets- en wandelpaden) aan de achterzijde van de woonbebouwing en het gebrek aan identiteit van de ruimtes ook voor sociaal onveilige plekken.

De Haagse Beemden is geen aandachtsgebied als het gaat om speelvoorzieningen voor de jeugd (Nota Buiten Spelen, 2005). Een gedeelde ruimte betekent onder andere dat schoolpleinen ook na schooltijd beschikbaar moeten zijn als openbare speelruimte. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003.

De centrale landgoederenzone is beperkt ontsloten en grenst vooral aan achterkanten van woningen en is daardoor niet erg 'herkenbaar' of 'gedeeld'. Als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur is het een duurzame ruimte en het gebied draagt ook bij aan een klimaatbestendige woonwijk.

Herkenbaar

Kenmerkend voor de Haagse Beemden is de groene wijk aan de rand van de stad met veel water. Het onderliggende landschap met landgoederen, laanstructuren en waterlopen is het uitgangspunt geweest voor het plan en daardoor letterlijk herkenbaar op de kaart. De landgoederenzone grenst echter vooral aan de achterkanten en ligt daardoor verstopt achter de huizen in de wijk. Ook is het gebied maar beperkt toegankelijk, wat wel weer goed is voor de natuurwaarden. De meeste

woonbuurten hebben een introvert karakter met in het oostelijke en zuidelijke deel van de wijk woonerven met een grillig stratenpatroon met knikken en doodlopende wegen (zogenaamde bloemkoolwijk). Dit heeft een relatie met de oorspronkelijke kleinschalige verkaveling van het onderliggende dekzandlandschap. De structuur van deze buurten is op de plattegrond duidelijk, maar op maaiveld amper te ervaren, en daardoor is het voor een buitenstaander moeilijk om zich in de oudere delen van de wijk te oriënteren. De nieuwere, noordwestelijke, delen van de wijk hebben een rechtlijniger stratenpatroon. Hier is een relatie met de oorspronkelijke langgerekte sloten en kavels van het onderliggende rivierenlandschap.

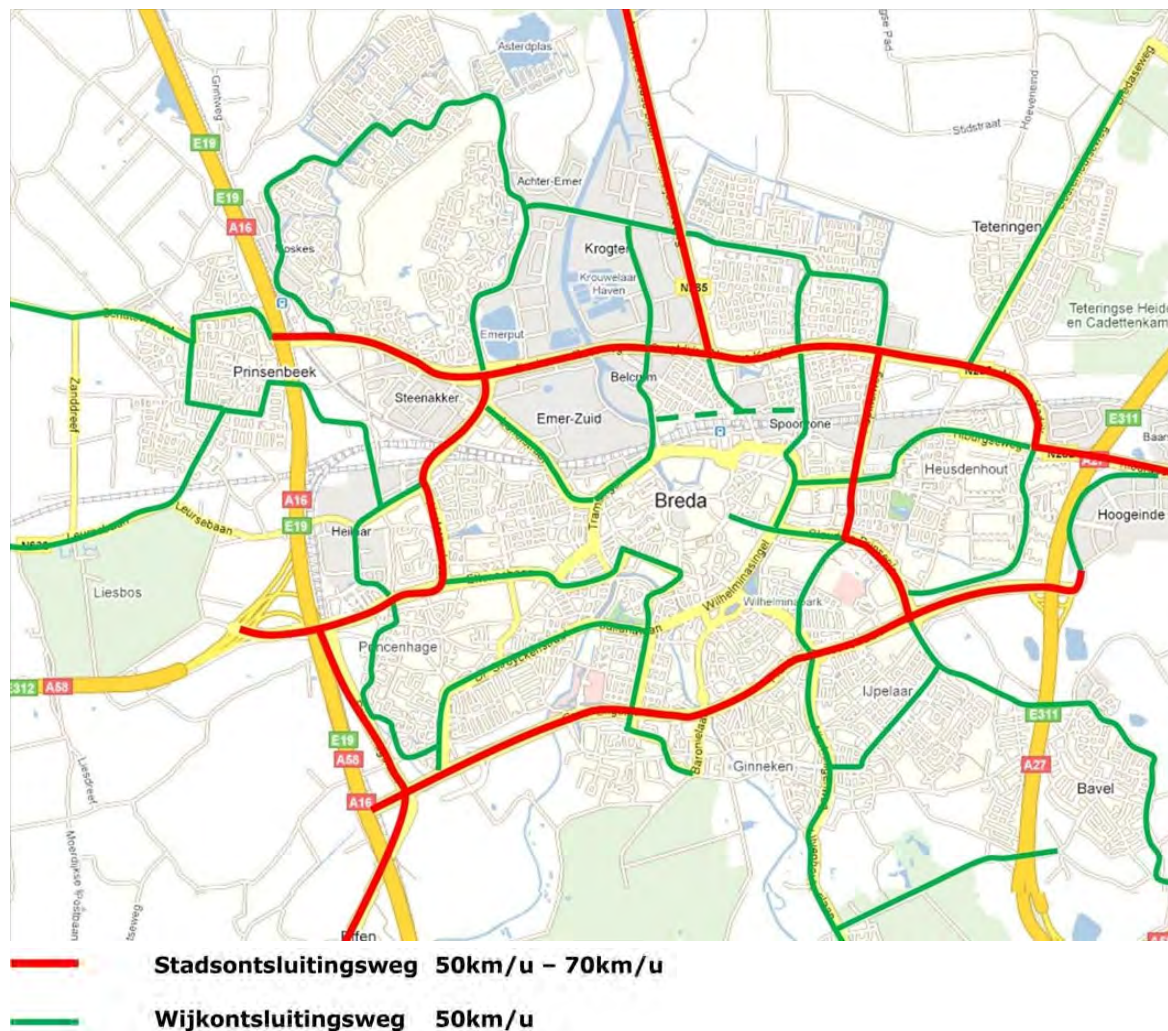
2.3.3 Verkeer

De filosofie die ten grondslag ligt aan de situering van de verkeerswegen in de Haagse Beemden is te zien als een reactie op het verkeerssysteem uit de jaren '60 van de vorige eeuw. De kwaliteit van de wijk als geheel werd belangrijker gesteld dan de bereikbaarheid per auto. Als gevolg hiervan is gestreefd de auto zolang mogelijk buiten het woongebied te houden. Het langzaam verkeer is daarbij centraal geplaatst in de opzet van de wijk.

Autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda en dus ook voor de Haagse Beemden de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 2.6):

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km/uur-gebied, verblijfsgebied).



Figuur 2.6 Wegencategorisering Breda

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegenstructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Ze zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer.

Om de hoofdwegen maximaal te benutten, is doorstroming nodig en een betere benutting van bestaande wegen. Dit gebeurt door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en, indien noodzakelijk, uitbreiding van de infrastructuur. Voor de Haagse Beemden geldt dat de wijkontsluitingswegen uitkomen op de noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg). Deze weg geldt voor de Haagse Beemden als meest belangrijke stadsontsluitingsweg.

Wijkontsluitingswegen

Wijkontsluitingswegen brengen het autoverkeer vanaf stadsontsluitingswegen naar de wijken en zijn vaak hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen.

De Westerhagelaan en de Emerparklaan (ringvormige ontsluitingsstructuur) vormen de belangrijkste toegangswegen en zijn gecategoriseerd als wijkontsluitingswegen. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijk. De verschillende buurten hebben allen een aansluiting op deze ontsluitingswegen. De Westerhagelaan en de Emerparklaan sluiten aan op de noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg) die de functie van stadsontsluitingsweg heeft, die weer aansluit op de A16 en A27 (stroomwegen). De Westerhagelaan en Emerparklaan hebben uitsluitend een verkeersfunctie. Het ruimtelijk beeld wordt vooral bepaald door de royale, groene opzet van het profiel. De woonwijk is af en toe zichtbaar achter de geluidswal. In Heksenwiel voert de ontsluitingsweg tussen de woonbebouwing.

Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)

Alle overige straten in de wijk hebben het karakter van erftoegangswegen en zijn ook zodanig in het Verkeersplan aangewezen. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten. In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofdfietsroutes en busroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. De erftoegangswegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. In de Haagse Beemden zijn veel erftoegangswegen/verblijfsgebieden vormgegeven als 'woonerf'. De erven in de oude delen zijn kleinschaliger ingericht dan in de jongere buurten.

Openbaar vervoer

De Haagse Beemden wordt ontsloten door drie stadslijnen:

- Lijn 2: Haagse Beemden – Centrum – Centraal station. Deze lijn ontsluit de Haagse Beemden aan de westzijde (Kesteren, Muizenberg, Station Prinsenbeek, Paradijs, Over-kroeten) en heeft als eindpunt winkelcentrum Heksenwiel.
- Lijn 6: Haagse Beemden – Belcrum – Centraal Station - Centrum – Zandberg – Ginneken – IJpelaar. Deze lijn ontsluit de Haagse Beemden aan de oostzijde (Gageldonk, Kievitsloop).
- Lijn 12: Haagse Beemden – Belcrum – Centraal Station - Centrum – Amphia Molengracht – IJpelaar. Ook deze lijn ontsluit de Haagse Beemden aan de oostzijde, via dezelfde route als lijn 6.

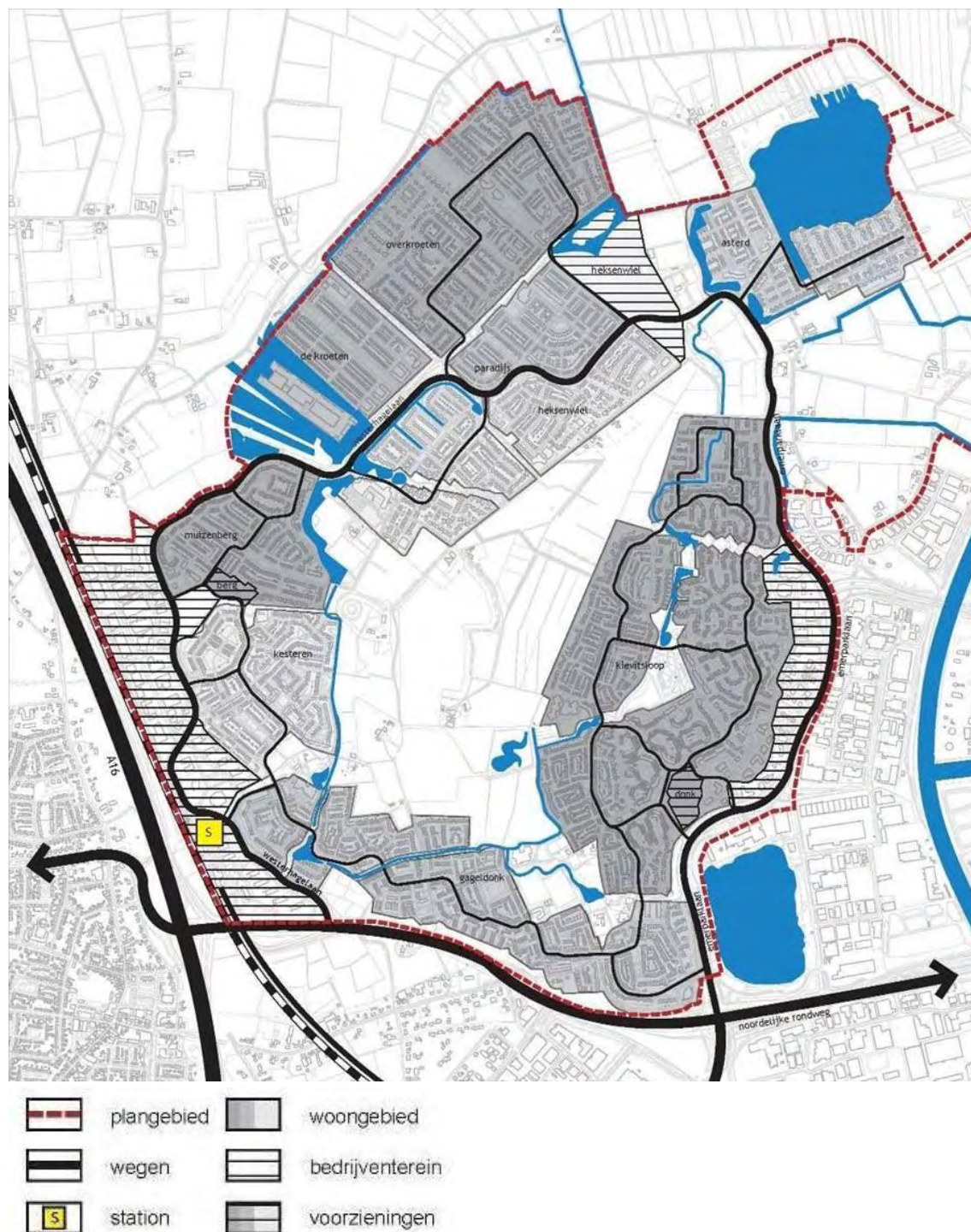
Op het eindpunt Heksenwiel zijn de lijnen 2, 6 en 12 aan elkaar geknoopt. Dit geeft extra reismogelijkheden binnen en buiten de wijk zonder overstap.

Fietsverkeer

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Een dicht netwerk van (vrijliggende) langzaam verkeersroutes (onder andere Moerenpad, Burgtsedreef, Weipad, Kesterendreef) maakt alle bestemmingen binnen de wijk optimaal bereikbaar. Het langzaam verkeer is centraal geplaatst in de opzet van de wijk. De meeste voorzieningen zijn aan deze routes gesitueerd. De routes geven ook goede en snelle verbindingen met de andere delen van de stad. Bij kruisingen tussen vrijliggende fietspaden en de erftoegangswegen is over het algemeen de voorrang zo geregeld dat het verkeer op het fietspad voorrang heeft. Dit geldt niet voor de kruisingen met de wijkontsluitingswegen. Langs het grootste deel van de stads- en wijkontsluitingswegen liggen vrijliggende fietspaden die behoren tot het hoofdfietsnetwerk. De fietspaden zijn in sommige delen van het plangebied gelegen aan de achterkanten van de bebouwing. Dit geeft vaak een sociaal onveilig gevoel, ook vanwege de aanwezige bossages.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid ('Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda'). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en -uitbreiding gelden de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.



Figuur 2.7 Deelgebieden (plangebied en omgeving globaal aangegeven)

2.3.4 Stedebouw

In paragraaf [2.2](#) is de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk beschreven. Landschappelijke elementen en de geomorfologische ondergrond waren bepalend voor de situering van de bebouwing. De wijk is zo opgezet dat de drukker activiteiten aan de buitenkant van de wijk liggen. De bedrijventerreinen liggen in de buitenste schil aan de oost- en westzijde. Hierdoor worden de woonbuurten en de landgoederenzone door de bedrijventerreinen afgeschermd van de infrastructuur (A16, spoorlijn en HSL) en het verdergelegen bedrijventerrein Emer Hintelaken en De Krogten.

De woonbuurten

De Haagse Beemden bestaat uit verschillende woonbuurten, bedrijventerreinen, voorzieningen en het stationsgebied (zie figuur 2.7). De woonbuurten zijn smal en langgerekt van vorm. Hierdoor zijn er veel raakvlakken met de landgoederenzone of het buitengebied. De kleinere groenstructuren die de woonbuurten dooraderen sluiten aan op de grotere groenstructuren (zoals de landgoederenzone). Deze kleinere groenstructuren versterken de illusie van het wonen aan de rand van het dorp.

De interne ruimtelijke structuur van de woonbuurten wordt gevormd door een centrale meer stedelijke ruimte, waarin vaak ook de hoofdontsluiting van de buurt ligt. Deze centrale ruimte heeft doorgaans een hogere dichtheid in bebouwing. Verder naar de randen neemt de dichtheid af en wordt de bebouwingsstructuur ruimer van opzet. De Haagse Beemden bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Ter plaatse van vooral de buurtwinkelcentra komt hogere (gestapelde) bebouwing voor. Het woonmilieu is primair gericht op gezinnen met kinderen. Er is slechts een beperkt aantal woningen beschikbaar voor andere doelgroepen. De afzonderlijke buurten worden ontsloten door de ringweg: Westerhagelaan-Emerparklaan. Er is daarnaast een uitgebreid netwerk voor het langzaamverkeer. De meeste voorzieningen zijn aan deze routes gekoppeld. De architectuur en de verkavelingsopzet zijn afwisselend en kenmerken de tijd waarin de woningen gebouwd zijn. De oudere delen zoals Gageldonk met de subbuurt Hazenberg en Kievitsloop, zijn kleinschalig van opzet en bestaan uit diverse bouwvormen. De jongere buurten zijn rechtlijniger van opzet en bestaan uit iets grotere eenheden in bebouwing. De verkaveling en de architectuur weerspiegelen de maatschappij- en architectuuropvattingen van de afgelopen 30 jaar.

Haagse Beemden is uit verschillende delen opgebouwd. Makkelijk te onderscheiden zijn het noordelijk deel en het zuidelijk deel, die in verschillende jaren gerealiseerd zijn. Het zuidelijk deel van de Haagse Beemden, met Hazenberg, Gageldonk, Kievitsloop, Kesteren en Muizenberg, is gebouwd in de jaren '80. Het noordelijk deel, met Asterd, Heksenwiel, Paradijs, Kroeten en Overkroeten, is gebouwd in de jaren '80 en '90 en is grotendeels voltooid. De verschillende delen worden hieronder beschreven.

Deelgebied zuid

Dit deel van de Haagse Beemden bestaat uit de oudste buurten: Hazenberg, Gageldonk, Kievitsloop, Kesteren en Muizenberg. De buurten zijn gebouwd eind jaren '70 en begin jaren '80 van de vorige eeuw.

Hazenberg

Hazenberg is als eerste woonbuurt gebouwd in 1976. Het is een bijzondere woonbuurt die in de stijl van de Bossche school is ontworpen (een traditionele baksteenarchitectuur). De gevels bevatten duidelijk herkenbare elementen. Boven en onder de ramen zijn betonelementen geplaatst (lateien), die zeer kenmerkend zijn voor de buurt. Kenmerkend zijn eveneens de lage gemetselde tuinmuurtjes met betonnen rand. De woningen zijn geplaatst met een verspringende rooilijn rond een plein. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldak. De woningen hebben onregelmatige vormen en bouwlagen en hebben op de hoeken accenten in de vorm van een derde bouwlaag. De buurt heeft een pleintje aan het Laagbos, met enkele speelelementen zonder groenvoorziening.

Gageldonk

In navolging van het woonbuurtje Hazenberg is begin jaren '80 van de vorige eeuw Gageldonk gerealiseerd. Ook deze buurt heeft kenmerken van de Bossche school. De woningen zijn gegroepeerd rond hofjes, pleintjes en kleine straatjes. De hoven en pleinen zijn grotendeels verhard wat zorgt voor een minder groen beeld. De buurtontsluitingsweg Arenberglaan slingert van oost naar west. De bebouwing heeft een stedelijk karakter en is georiënteerd op de weg. De meest voorkomende woningtypen zijn rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen en enkele vrijstaande woningen.

De woningen bestaan grotendeels uit twee bouwlagen met een kap en zijn opgetrokken uit lichte bakstenen met lichte voegen. De bochten in de wegen worden gemarkeerd door hoogteaccenten in de bebouwing van drie of vier lagen. Aan het Gageldonkse fietspad is het Hooghuispark gelegen, met

wandelpaden en een vijver. Langs het fietspad staat een monumentale woning, het Hooghuis en een kapel, waar dit park zijn naam aan te danken heeft.

Kievitsloop

In de eerste helft van de jaren '80 van de vorige eeuw is de buurt Kievitsloop gerealiseerd. De buurt bestaat uit een stratenpatroon, dat gegroepeerd is rond 'erven', 'oorden' en 'moeren'. De 'moerenloop' is een groen park met een speelplaats en weide. Door de buurt lopen meerdere groenstructuren die de buurt verbinden met de landgoederenzone. Dit geldt ook voor de groenvoorzieningen onder de hoogspanningskabels ten noorden van de Kievitsloop.

De bebouwing bestaat uit appartementen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en aan de rand van de landgoederenzone enkele vrijstaande woningen. Aan de Donk is het winkelcentrum 'de Donk' gelegen met daarboven appartementen, ook wel de 'apenrots' genoemd. De 'apenrots' is een belangrijk oriëntatiepunt vanaf de noordelijke rondweg en in de wijk. Het appartementencomplex varieert van drie tot zes bouwlagen accentueert de entree van de Kievitsloop en het winkelcentrum de 'Donk'. In de buurt bevinden zich meerdere basisscholen.

Kesteren

Kesteren is gebouwd tussen 1981 en 1986. De buurt heeft veel pleintjes en groenstructuren die in verbinding staan met de landgoederenzone en het natuurgebiedje aan het Wal- en Elzenpad. De pleintjes zijn onderling verbonden door fiets- en wandelroutes. De bebouwing bestaat bijna geheel uit rijwoningen in de sociale woningbouw. Door de architectuur, woninggrootte en invulling van de openbare ruimte, heeft de buurt een wat eenzijdig karakter.

Muizenberg

Midden jaren '80 van de vorige eeuw is de buurt Muizenberg gerealiseerd. De ruimtelijke opzet van deze buurt is meer dan Kesteren rechtlijnig en helder van opzet. Het water 'de Moskesloop' doorsnijdt de buurt in het noorden. Aan de oostkant wordt de buurt begrensd door het water 'de Kesterenloop'. De Bergdreef is een groene as die gericht is op het archeologische rijksmonument de cingeltjes van het landgoed Burgst. Er is een divers woningaanbod dat bestaat uit rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Op de scheiding tussen de buurten Muizenberg en Kesteren is aan de Moskesloop het winkelcentrum 'de Berg' gelegen. Het winkelcentrum Berg is in ruimtelijk opzicht extrovert en geplooid rond een voorplein dat als parkeerplaats wordt gebruikt.

Deelgebied noord

Dit deel van de Haagse Beemden bestaat uit de buurten: Kesteren, Muizenberg met subbuurt Paradijs, Kroeten, Overkroeten, Heksenwiel en Asterd. Dit deel van de wijk is vanaf de jaren '80 van de 20^e eeuw ontwikkeld. Asterd is als laatste ontwikkeld.

Paradijs

Eind jaren '80 van de vorige eeuw is de buurt Paradijs gebouwd. De structuur van de buurt is gebaseerd op de bestaande landschappelijke ondergrond. De brede waterloop langs de Westerhagelaan heeft drie uitlopers die in de buurt doordringen. De achtertuinen van de woningen grenzen daar aan de waterloop. Net zoals in Kievitsloop doorsnijdt hier de hoogspanningslijn de buurt met een brede parkachtige groenzone. De wegenstructuur is rechtlijnig en geordend. De woningtypen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. In het gebied bevindt zich ook een middelbare school, het Graaf Engelbrecht college.

Overkroeten

Deze buurt is vanaf 1995 gerealiseerd. De buurt heeft een heldere stedenbouwkundige structuur. De verkaveling is ingepast in het oorspronkelijke slagenlandschap en bestaat daardoor uit lange woonblokken en stroken. De aanwezige groene assen volgen de oorspronkelijke landschapstructuur. De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen die vaak door garages aan elkaar zijn verbonden.

Kroeten

Kroeten bestaat uit drie delen, namelijk Kroeten park (Waterpark), Kroeten midden (rijwoningen en appartementencomplexen) en Kroeten eiland (vrijstaande woningen). De buurt heeft een zeer strakke uitstraling door de symmetrische stedenbouwkundige opzet met lange evenwijdige, bijna

monumentale straatwanden. Er is geprobeerd stedenbouw, architectuur, landschap en openbare ruimte zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. De woningen zijn eigentijds en het merendeel is voorzien van een plat dak. In de buurt bevinden zich naast woningen diverse voorzieningen zoals een school, een kinderdagverblijf, een medisch centrum en een speelweide en een park. De buurt is erg groen en waterrijk van opzet. Het Waterpark vervult naast de recreatieve functie ook een belangrijke functie met betrekking tot waterzuivering, wateropslag en natuurontwikkeling (hydrofytenfilter). Waterpark vormt een belangrijke schakel tussen de landgoederenzone en het buitengebied.

Heksenwiel

De buurt Heksenwiel is eind jaren '80 en begin jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De wijkontsluitingsweg Westerhagelaan/Emerparklaan slingert door de buurt en verdeelt deze in een noordelijk en een zuidelijk deel. In beide delen komen zowel rechte geordende als gebogen stratenpatronen voor. In Heksenwiel zijn verschillende woningtypen gebouwd, maar vooral rijwoningen en appartementen. In de buurt bevindt zich ook het grootste winkelcentrum van de Haagse Beemden, 'Heksenwiel'. Het centrum Heksenwiel is ontwikkeld in de eerste helft van de jaren '90 van de vorige eeuw. Het winkelcentrum bestaat uit een rond plein dat grotendeels is omringd door een rondgebogen appartementencomplex met op de begane winkels en horecavestigingen en daarboven wonen. Vanaf het plein steekt een langgerekte as met winkels naar een volgende openbare ruimte met een waterbassin. Hieraan liggen de bibliotheek, diverse woningcomplexen en een woonzorgcomplex. Er is aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, door de plaatsing van opvallende lichtzuilen, zitelementen, een watertheater en een muziektent. In het zuiden van de buurt zijn een kerk, een sociaal-cultureel centrum en een kinderdagverblijf gevestigd. De klassieke opbouw van Heksenwiel-centrum, aan een as en het gebruik van klassieke citaten in de architectuur, geven het centrum een postmoderne aanblik, duidelijk te herkennen aan de pastelkleuren van de woningen en de winkels.

Asterd

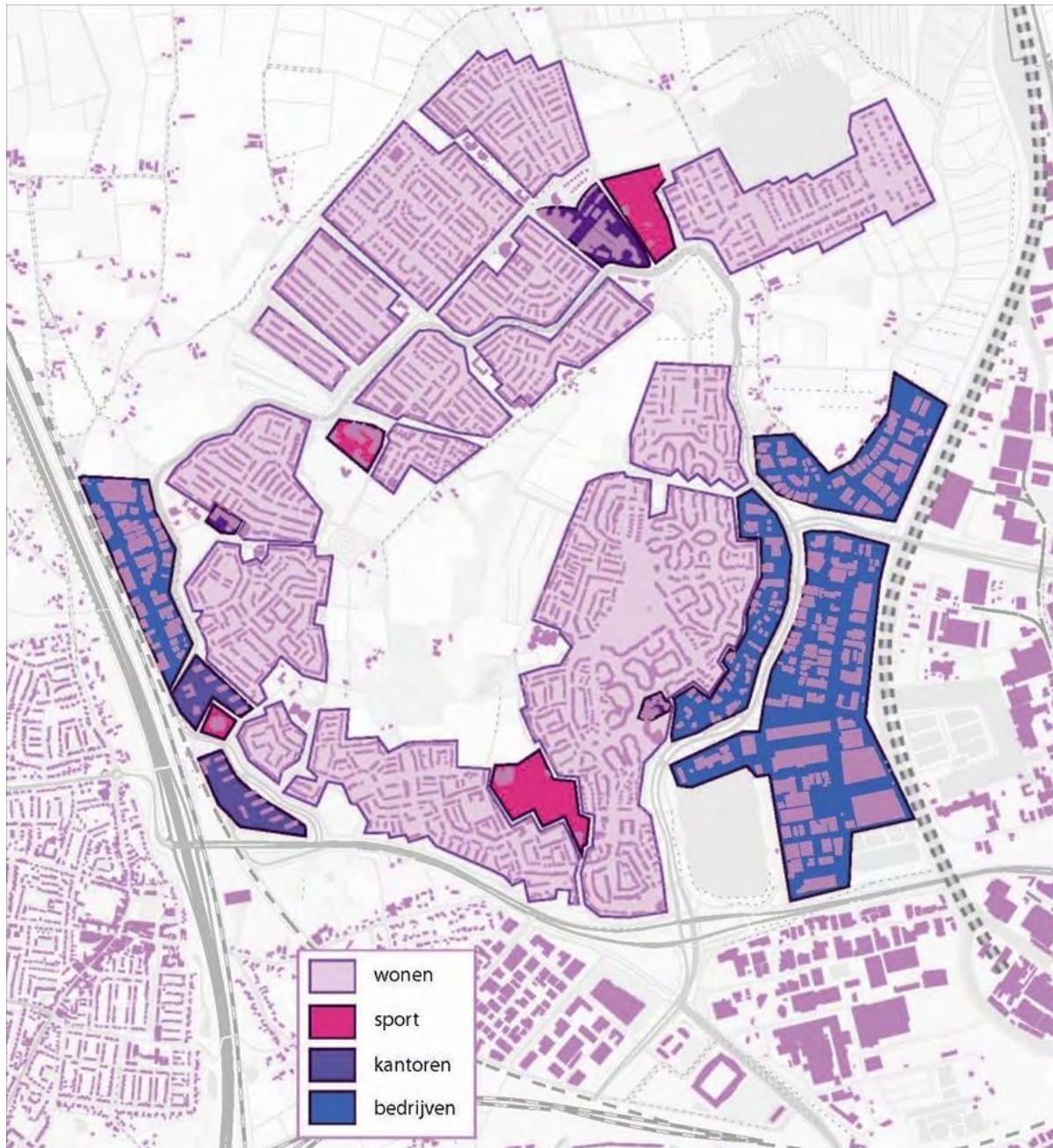
Het eerste deel van de buurt Asterd is eind jaren '80 van de vorige eeuw gerealiseerd. De buurt ligt grotendeels aan de 'Asterdplas'. De buurt bestaat uit een rechtlijnig straten patroon met aan de oostzijde enkele watergangen. De woningen zijn met de achterzijden rond deze watergangen gelegen die vanuit de plas de buurt in lopen. Het stratenpatroon vertoont parallelle straten afgewisseld met de watergangen. Verschillende woningtypen zoals rijwoningen, twee-onder-een kap woningen, vrijstaande woningen en appartementencomplexen komen voor.

Bedrijventerreinen en stationsgebied

In het plangebied zijn twee bedrijventerreinen aanwezig: bedrijventerrein Kievitsloop aan de Emerparklaan en bedrijventerrein Moskes met het stationsgebied aan de Westerhagelaan. In paragraaf [2.4.2](#) is op deze gebieden verder ingegaan.

2.4 Functionele structuur

In Haagse Beemden is wonen de belangrijkste en meest voorkomende functie. Maar naast het wonen zijn ook bedrijven en kantoren aanwezig, evenals detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (figuur 2.8). Hierna wordt op de verschillende functies nader ingegaan.



Figuur 2.8 Functionele structuur (plangebied en omgeving globaal aangegeven)

2.4.1 Wonen

Woonagenda 2011-2014

In de 'Woonagenda 2011-2014', zoals die op 20 september 2011 door het college vastgesteld is, zijn tien actiepunten voor de stad benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;

8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod de kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in Breda in de woonagenda aangegeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² zijn alleen toegestaan in de binnenstad;
- Buiten het centrum: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten het centrum faciliteren waar mogelijk.

Voor de Haagse Beemden betekent dit concreet dat binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op termijn beter ingespeeld zal moeten worden op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt als geheel en die voor Haagse Beemden in het bijzonder. Doordat mogelijkheden voor nieuwbouwwoningen in het plangebied geheel of nagenoeg ontbreken, zal vooral aandacht kunnen uitgaan naar mogelijkheden voor het omzetten van kantoren naar wonen (mogelijk ook voor bijzondere doelgroepen studenten en/of arbeidsmigranten), kansen voor wonen en zorg, doorstroming en vermindering van woonlasten (vooral ook door de energiekosten te beïnvloeden/verlagen). Echter, deze mogelijkheden zijn niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt of kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

Ook voor de Haagse Beemden geldt dat de toekomst voor het wonen niet alleen bepaald wordt door wat gesteld is in de Woonagenda, maar ook in de nota 'Koers gezet' (woningvermeerdering is daarom uitgesloten in het plangebied).

Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)

'Geschikt Wonen voor Iedereen' (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen. Daarbinnen is aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende en geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank, postkantoor en dergelijke);
- de aanwezigheid van benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de centrale zones. De centrale zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

Voor de beschrijving van wonen is het plangebied opgedeeld in twee gebieden: noordwest en zuidoost.

Haagse Beemden noordwest

Bevolking

In het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden (Kroeten, Overkroeten, Asterd, Heksenwiel, Kesteren, Muizenberg, inclusief Hagebeemd) wonen circa 17.800 personen (per 1 januari 2012). De leeftijdsgroepen tot 19 jaar en tussen 35-50 jaar zijn sterk oververtegenwoordigd en de groep 65-plussers sterk ondervertegenwoordigd. Dit is niet raar aangezien dit deel van de Haagse Beemden het meest recent is gebouwd (met name Kroeten, Overkroeten en Asterd) en hier vaak (jonge) gezinnen naar toe trekken.

Tussen de buurten zijn enkele verschillen. Zo is de oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep tot 19 jaar relatief gezien het grootst in Overkroeten en heeft de groep 30-44 jaar veruit het hoogste aandeel in Kroeten. In Kroeten is bovendien de groep 65-plussers relatief gezien het sterkst ondervertegenwoordigd en ook de leeftijdsgroep 45-65 jaar heeft hier het meest geringe aandeel. Dit is een logisch gevolg gezien de relatief jonge leeftijd van de wijk. Opvallend is dat alleen in Heksenwiel

het aandeel 65-plussers het gemiddelde van Breda nadert, wat mede veroorzaakt wordt door het verzorgingshuis dat in deze buurt is gevestigd.

De huishoudensamenstelling wijkt fors af van die van Breda; in het woongebied is maar liefst circa 42% van de huishoudens een gezin met kind(eren) (in Breda is dat ongeveer 27%) en wordt 'slechts' 33% van de huishoudens gevormd door een alleenstaande (in Breda is dat 43%).

Tussen de buurten zijn verschillen aan te wijzen. In Overkroeten is het aandeel gezinnen met kind(eren) nog groter (circa 38%) en het aandeel alleenstaanden nog kleiner (circa 18%) dan het gemiddelde van het woongebied. Dit heeft waarschijnlijk te maken dat de Overkroeten pas in 1995 is gerealiseerd. Er wonen veel jonge gezinnen die deze piek verklaren. In Heksenwiel wonen relatief gezien de meeste tweepersoonshuishoudens en in Kesteren de meeste alleenstaanden. Het gemiddeld inkomensniveau van het woongebied ligt rond het Bredase niveau.

Woningvoorraad

Het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden (inclusief Hagebeemd) heeft een woningvoorraad van circa 7.100 woningen (per 1 januari 2012). Dit is ongeveer 9% van de totale woningvoorraad van de gehele gemeente Breda.

Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor circa 38% bestaat uit huurwoningen en circa 62% uit koopwoningen. De huurwoningen in het woongebied vallen met name in het goedkope/bereikbare segment. Het grootste deel van de koopwoningen bevindt zich in de middeldure prijsklasse (met name 'middelduur laag'). Binnen het woongebied zijn er verschillen tussen de buurten Kesteren, Muizenberg, Kroeten, Overkroeten en Heksenwiel:

- Het hoogste percentage huurwoningen is te vinden in Heksenwiel en Kesteren (beiden circa 45%), gevolgd door Muizenberg (circa 35%).
- Bij de ontwikkeling van de wijk is bewust gekozen om de wijk te richten op gezinnen met kinderen. De verhouding tussen meergezinswoning (appartementen) en eengezinswoning is dan ook circa 20% tegen 80%. Het hoogste aandeel eengezinswoningen staat in Overkroeten (circa 90%). In Heksenwiel is het verzorgingshuis gevestigd waardoor deze buurt het laagste aandeel eengezinswoningen (circa 70%) heeft.
- Van de woningvoorraad behoort circa 33% tot de bereikbare categorie. De bereikbare categorie bestaat uit huurwoningen van voornamelijk woningbouwcoöperaties en goedkope koopwoningen. Het percentage is gelijk aan dat van Breda. Het aandeel bereikbare huurwoningen is in de buurt Kroeten het kleinst. Binnen de koopsector is het aandeel bereikbare koopwoningen in Kesteren het hoogst. De andere buurten hebben nauwelijks bereikbare koopwoningen, hier vallen de meeste koopwoningen in de klasse 'middelduur laag'.

Het aandeel nultreden toegankelijke woningen ligt met circa 17% van de woningvoorraad iets onder het Bredase gemiddelde (circa 22%).

Haagse Beemden zuidoost

Bevolking

In het zuidoostelijk deel van de Haagse Beemden (Kievitsloop en Gageldonk) wonen circa 9.300 personen (per 1 januari 2012). Opvallend is de oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep 45-55 jaar en de ondervertegenwoordiging van de groep 65-plussers. De wijk is bewust gebouwd voor gezinnen met kinderen. Het aandeel aanleunwoningen of seniorenwoningen is gering. Hierdoor is het aantal 65-plussers ook aan de lage kant. De verschillen tussen de buurten zijn klein. In Kievitsloop wonen relatief gezien wat meer kinderen (leeftijdsgroep tot 19 jaar) en in Gageldonk wonen relatief gezien wat meer jong volwassen (leeftijdsgroep 20-29 jaar).

De huishoudensamenstelling wijkt behoorlijk af van die van Breda; in het woongebied is 40% van de huishoudens een gezin met kind(eren) (in Breda is dat 27%) en wordt 'slechts' circa 34% van de huishoudens gevormd door een alleenstaande (in Breda is dat 43%). Ook dit heeft te maken met de woningdifferentiatie en de keuze de wijk te ontwikkelen voor gezinnen met kinderen. In Kievitsloop is het aandeel gezinnen met kind(eren) nog groter (circa 40%) en het aandeel alleenstaanden nog kleiner (circa 30%) dan het gemiddelde van het woongebied. Het gemiddeld inkomensniveau van het woongebied ligt rond het Bredase niveau.

Woningvoorraad

Het zuidoostelijk deel van de Haagse Beemden heeft een woningvoorraad van ruim 3.800 woningen (per 1 januari 2012). Dit is ongeveer 5% van de totale woningvoorraad van de gehele gemeente

Breda. Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor circa 30% bestaat uit huurwoningen en uit circa 70% koopwoningen. Bij ontwikkeling van de wijk is een bewuste keuze gemaakt om de wijk te richten op gezinnen met kinderen. De verhouding tussen meergezinswoning en eengezinswoning is in het woongebied dan ook respectievelijk circa 20% en 80%.

Binnen het woongebied zijn kleine verschillen tussen de twee buurten Gageldonk en Kievitsloop. In Gageldonk staan wat meer meergezinswoningen (circa 25%). In Kievitsloop is circa 15% een meergezinswoning. In Kievitsloop is 'slechts' circa 55% van de huurwoningen een sociale huurwoning, in Gageldonk is dit circa 90%, de rest van de huurwoningen is in bezit van particulieren.

De huurwoningen in het woongebied vallen met name in het goedkope/bereikbare segment en in de prijsklasse 'middelduur laag'. Het grootste deel van de koopwoningen bevindt zich in de prijsklasse 'middelduur laag'. Van de woningvoorraad behoort in totaal circa 20% tot de bereikbare categorie. De bereikbare categorie bestaat voornamelijk uit huurwoningen van woningbouwcorporaties en goedkope koopwoningen. In Breda is dit circa 33% van de woningvoorraad. Het aandeel bereikbare huurwoningen is in de buurt Gageldonk het hoogst. In Kievitsloop is dat aandeel veel beperkter omdat hier veel huurwoningen tot de particuliere sector behoren. De procentuele verdeling van koopwoningen over de verschillende prijsklassen is in beide buurten nagenoeg gelijk.

Het aandeel nultreden toegankelijke woningen ligt met circa 8% van de woningvoorraad onder het Bredase gemiddelde (circa 22%). Om het aantal geschikte woningen te verhogen, zal de komende jaren gewerkt worden aan het oplossen van sociale huurwoningen voor ouderen en mensen met een beperking.

2.4.2 Bedrijven en kantoren

In het plangebied zijn twee bedrijventerreinen gelegen: bedrijventerrein Moskes met het stationsgebied aan de Westerhagelaan en bedrijventerrein de Kievitsloop aan de Emerparklaan. Beide terreinen zijn gemengde terreinen waar zowel bedrijven als kantoren gevestigd zijn. Op het bedrijventerrein Kievitsloop is meer sprake van menging dan op het bedrijventerrein Moskes. Naast de bedrijven en kantoren op de bedrijventerreinen bevinden zich verspreid in het plangebied enkele kleinschalige kantoorvestigingen en bedrijven, al dan niet in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen.

Moskes

Het bedrijventerrein Moskes aan de Westerhagelaan is op te delen in een gedeelte met bedrijven in het noorden en voornamelijk kantoren aan het stationsgebied (rondom het station Breda-Prinsenbeek) in het zuiden. De twee gebieden worden door de Westerhagelaan van elkaar gescheiden. Het stationsgebied met de kantoren vormt op stedelijk niveau het 'ankerpunt' van de verstedelijkingsas Lunetstraat. Hier ligt ook de aansluiting (zowel functioneel als ruimtelijk) van de stad met de A16 en het spoor. De bebouwing bestaat voornamelijk uit hoge bedrijfsgebouwen, zoals de Eurotoren, die te zien is vanaf de A16 en zodoende Breda aankondigt. De hoge (kantoor)bebouwing kent een eigentijdse architectuur. De (bedrijfs)bebouwing in het noorden is eenvoudiger en functioneler in architectuur.

Kievitsloop

Het bedrijventerrein Kievitsloop aan de Emerparklaan sluit aan op bedrijventerrein Emer Hintelaken. Het bestaat uit een gemengd terrein van bedrijven en kantoren. De kantoren zijn iets meer geconcentreerd rond de Paardeweide. Een kleine concentratie van bedrijven is rond het Voorerf te vinden. Naast bedrijven en kantoren zijn ook enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Kievitsloop gevestigd, evenals maatschappelijke voorzieningen.

Het gebied heeft een gevarieerde architectuur met een bouwhoogte van één tot drie bouwlagen. Bij de toegangswegen zijn hoogteaccenten in de bebouwing aanwezig. Beide bedrijventerreinen worden via een centrale ontsluitingsroute ontsloten. De bebouwing heeft daardoor een dubbele oriëntatie, naar de interne ontsluiting als ook naar de wijkontsluitingsweg.

De bedrijventerreinen in de Haagse Beemden zijn in de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020' (vastgesteld door gemeenteraad, december 2008) aangewezen als consolidatiegebieden. Dit wil zeggen dat het gemeentelijk beleid gericht is op het in stand houden en het beheren van de ruimtelijke en functionele diversiteiten en de huidige kwaliteit het uitgangspunt is, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. In het algemeen leveren de bedrijventerreinen nabij woonwijken/buurten relatief

veel werkgelegenheid op en zorgen voor differentiatie en diversiteit in de wijk. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. Op bedrijventerrein Kievitsloop zijn reeds diverse functies aanwezig. Dit bedrijventerrein leent zich ook voor een flexibele menging van functies. Naast bedrijven, zijn hier daarom ook andere functies toegestaan. Op bedrijventerrein Moskes is thans minder sprake van menging. Beleidsmatig is het wenselijk dat dit bedrijventerrein specifiek voor bedrijven (noordelijk deel) en kantoren (zuidelijk deel) gereserveerd blijft.

Het kantorenbeleid is vastgelegd in het 'Actieprogramma ruimte voor economische activiteiten' uit 2000 en in de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) heeft de kantorenmarkt een plaats gekregen in het onderdeel 'werken'. Deze beleidskaders zijn gedateerd, zoals onder andere is aangegeven in de nota 'Stedelijke Programmering, Koers Gezet 2020'. Daarom heeft de gemeente Breda behoefte aan een actuele en toekomstgerichte kantorenvisie voor de periode tot 2020.

De vastgestelde Kantorennota Breda 2020 (22 december 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020.

Naast de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het bieden van ruimte voor economie in de Bredase wijken, is het belangrijk dat Breda beschikt over een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenvorraad. Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De Kantorennota geeft antwoord op de vraag hoe Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) kan ontwikkelen om de economie te versterken. Daarnaast geeft de nota inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen. De kantoorlocatie rond de A16 (aan de Lage Mosten, Hoge Mosten, Westbroek) is één van drie kantoorlocaties in de stad waar concentratie en uitbreiding van kantoren wenselijk zijn. In lijn met de Kantorennota mogen deze bestaande kantoren worden gehandhaafd en uitgebreid. Nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen, (met uitzondering van kantoren tot een bepaalde oppervlakte op bedrijventerrein Kievitsloop) zijn niet wenselijk. Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.4.3 Detailhandel

De detailhandelsvoorzieningen in de Haagse Beemden maken onderdeel uit van de fijnmazige detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de 'Detailhandelsnota 2010-2020, actualisering detailhandelsbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2010. Deze nota beschrijft een fijnmazige detailhandelsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld. In principe is in de Haagse Beemden ruimte voor 1 wijkwinkelcentrum en 2 buurtcentra.

Het detailhandelsbeleid gaat uit van concentratie van detailhandel. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende detailhandelsvestigingen. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden. Nieuwe ontwikkelingen daarbuiten zijn in principe niet wenselijk, als deze geen aangetoonde meerwaarde leveren voor de verzorgingsstructuur. Om die reden zijn nieuwe detailhandelsvestigingen, conform het beleid, niet mogelijk gemaakt buiten de concentratiegebieden.

De winkelvoorzieningen in Haagse Beemden zijn op drie locaties geconcentreerd:

- Winkelcentrum Heksenwiel, in het noorden;
- Winkelcentrum De Donk, in het zuid(oosten);

- Winkelcentrum De Berg, in het westen.

Heksenwiel

Centrumgebied Heksenwiel functioneert met twee supermarkten en een uitgebreid aanbod in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen als wijkwinkelcentrum en is daarmee het belangrijkste winkelcentrum van de wijk. Naast een uitgebreid aanbod aan winkels zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen en (lichte) horecagelegenheden gevestigd. Het winkelaanbod in het winkelcentrum loopt uiteen van een supermarkt tot een speelgoedwinkel, een drogisterij en kledingwinkels. Het winkelcentrum ligt direct aan de wijkontsluitingsweg Emerparklaan. De ligging is uniek op het snijpunt van buitengebied en landgoederenzone. Het sterke en uitgebreide aanbod van Heksenwiel is aanvullend op de functie van winkelcentra de Berg en de Donk. Beide winkelcentra hebben met name een functie voor de omliggende buurten en hebben een ondersteunende rol ten opzichte van winkelcentrum Heksenwiel. De beide buurtwinkelcentra zijn belangrijk voor de bewoners in de wijk en dragen in hoge mate bij aan de leefbaarheid en levendigheid van de omliggende buurten.

Winkelcentra de Berg en de Donk

Winkelcentrum de Berg ligt in de buurt Muizenberg en omvat een klein aanbod van winkels, waaronder een supermarkt en aanvullende winkels in dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelen. Ook zijn enkele horecagelegenheden aanwezig.

Winkelcentrum de Donk is het buurtwinkelcentrum voor de buurten Gageldonk en Kievitsloop. Het centrum heeft een sterke supermarkt en een gevarieerd aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

Visie op de winkelstructuur in de Haagse beemden

De noordwestelijke woonwijken laten de komende jaren een lichte afname van het aantal inwoners zien, maar het draagvlak blijft met circa 26.000 inwoners voldoende voor het hier aanwezige wijkwinkelcentrum Heksenwiel en de beide buurtwinkelcentra De Berg en De Donk. Het laatstgenoemde winkelcentrum zal naar verwachting negatieve effecten ondervinden van de eventuele komst van een megasupermarkt op de nabijgelegen stadionlocatie, maar het omringende woongebied herbergt voldoende consumentendraagvlak (ca. 9.000 inwoners) voor een goed functionerend buurtwinkelcentrum met een service-supermarkt van moderne omvang.

Dit laatste geldt ook voor De Berg (inwonertal omringende buurten ca. 7.000). Bij beide winkelcentra zijn onvoldoende marktmogelijkheden aan te tonen voor toevoeging van een tweede supermarkt. De aanwezigheid van discounters in Prinsenbeek (Lidl) en Belcrum (Aldi) speelt hierbij mee, evenals de vestiging van een XL-supermarkt op de Rat Verleghstadion-locatie. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor de buurt- en wijkverzorging in Breda Noord-west is:

- Heksenwiel: handhaven als wijkwinkelcentrum;
- De Berg: nader onderzoek naar positie en perspectief;
- De Donk: nader onderzoek naar positie en perspectief.

Voor beide laatste centra geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden nader bezien dienen te worden in relatie tot de ontwikkelingen in de omringende winkelcentra en autonome ontwikkelingen zoals vergrijzing, veiligheid, veranderend koopgedrag consument. Algemeen wordt onderschreven dat behoud en verbetering van winkelcentra de Berg en de Donk belangrijk is. Daarom is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden en haalbaarheid van revitalisering van winkelcentra de Donk en de Berg (zie paragraaf [2.5](#)). Doel is beide centra te upgraden om daarmee het economisch functioneren te verbeteren en beide centra te behouden voor de toekomst.

Deze plannen zijn op dit moment niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Indien deze plannen verder worden geconcretiseerd, dan worden hiervoor aparte (juridische) procedures opgestart. In het nieuwe bestemmingsplan Haagse Beemden is uitgegaan van behoud van alle winkelcentra.

Overig

Naast de winkelcentra zijn binnen het woongebied op enkele locaties als detailhandel aan te merken voorzieningen gevestigd. De bestaande detailhandelsvestigingen binnen de woongebieden mogen worden gehandhaafd. Nieuwe detailhandel, buiten de buurt- en winkelcentra, is conform het beleid niet wenselijk en is daarom niet mogelijk gemaakt.

2.4.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

Het horecabeleid ligt vast in het 'Horecabeleidsplan 2005'. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Aanvulling Horecabeleidsplan 2011

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling'. Gebleken is dat deze indeling verouderd is en onvoldoende rekening houdt met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordoen. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In het horecabeleid is opgenomen dat het, gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, niet wenselijk is dat buiten de winkelcentra, dat wil zeggen in de bestaande woongebieden, horecabedrijven worden toegevoegd of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd of het aantal vestigingen wordt uitgebreid. Ook winkelondersteunende horeca (horeca 1-categorie) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelend publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden. Het schenken van alcohol is zonder drank- en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan. Op het moment dat geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofddoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse valt het bedrijf binnen een andere horeca categorie, te weten categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel

Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca 1 vestiging. Om die reden is in het geactualiseerde horecabeleid aangegeven wanneer een functie zelfstandig wordt uitgeoefend en wanneer deze ondergeschikt is.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel is het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).
- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel.
- De hoofdfunctie is detailhandel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank- en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij detailhandelsvestigingen met ondergeschikte horeca niet toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

Aanvullend geldt voor het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandelsvestigingen buiten de binnenstad en de winkelstraten Wilhelminastraat en de Ginnekenweg tot aan de Zuidelijke Rondweg de volgende voorwaarden:

- voor detailhandel tot 1.000 m² bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo);
- voor detailhandel groter dan 1.000 m² bvo maximaal 20% van het bvo (bijvoorbeeld bij bouwmarkt of tuincentrum);
- het pand behoudt het aanzicht van een winkel.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel is binnen de bestemmingen waar detailhandel is toegestaan mogelijk gemaakt.

Ondergeschikte horeca bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen

Ondergeschikte horeca is ook toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Recentelijk is ook een regeling voor paracommercialisme vastgesteld. Hierdoor kan aan de horecafunctie in buurt- en gemeenschapshuizen en sportkantines beperkende voorwaarden opgelegd worden. Voor deze voorzieningen is in de betreffende bestemmingen opgenomen dat 'ondergeschikte horeca' is toegestaan.

Plangebied

In de Haagse Beemden zijn diverse lichte horecagelegenheden aanwezig zoals een lunchroom, snackbar en restaurant. Het merendeel van de horecavoorzieningen is gevestigd in de winkelcentra Heksenwiel, de Berg en de Donk. Ook aan de Hambroeklaan 1 is thans een restaurant gevestigd. Naast deze horecavoorzieningen is aan de Lage Mosten een hotel gevestigd. Deze horecavestigingen mogen gecontinueerd worden en zijn positief bestemd.

Specifiek voor de winkelcentra de Berg en de Donk voorziet het bestemmingsplan in een verbod op de vestiging van nieuwe horeca-bedrijven boven een bepaald maximum conform het geldende bestemmingsplan 'Horeca' uit 2009. Doel van dit plan is om de achteruitgang van het woon- en leefklimaat van bepaalde gebieden te stoppen middels het reguleren van het aantal en type horeca-inrichtingen in bepaalde winkelstrips en winkelcentra. Deze bedrijven dragen namelijk in grote mate bij aan de achteruitgang van het woon- en leefklimaat in de betreffende straten en gebieden. Winkelcentra de Donk en de Berg behoren tot de gebieden waar een bepaalde mate van regulering wenselijk is.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in en net buiten het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor.

Wijkcentra

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het College verzocht om 1,5 miljoen euro te bezuinigen door de kosten te verminderen en de inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra (hierna: wijkcentra) in Breda en betekent dat een deel van de wijkcentra in gemeentelijk eigendom moet sluiten. Er blijven voldoende andere (wijk-)accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

In de notitie 'Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigd wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald.

Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijke beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

Specifiek voor de Haagse Beemden geldt het volgende:

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 25.509 inwoners. Volgens de norm is in het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden een klein overschot en in het zuidoostelijk deel een balans in voorzieningen.
- Noordwestelijk deel: de gemeenteraad heeft besloten om de wijkcentrumfunctie van het Kraaienest te beëindigen met inachtneming van de inhoud van de op 22 januari 2010 met het bestuur gesloten overeenkomst tot overdracht van de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van wijkcentrum 't Kraaienest. Het besluit van de gemeenteraad leidt vooralsnog tot handhaving van de bruikleenovereenkomst tussen het vrijwilligersbestuur en de gemeente. Daarmee blijft de wijkcentrumfunctie van 't Kraaienest tot 1 januari 2016 bestaan. De activiteiten in wijkcentrum De Loper (gelegen buiten de centrale zone) en de activiteiten van de W-groep (het direct naastgelegen gebouw) worden in haar huidige vorm niet langer gesubsidieerd, volgens Meedoen@Breda. Daarnaast biedt vooral de ontmoetingsfunctie in Brede School Olympia kansen. Voor de Loper wordt gezocht naar een alternatieve invulling die past bij de doelstellingen van de wijkontwikkeling en die kostendekkend geëxploiteerd kan worden.
- Zuidoostelijk deel: In dit deel van de Haagse Beemden wordt de Beemdental gehandhaafd (gelegen binnen de centrale zone) als wijkcentrum omdat in dit deel van de Haagse Beemden weinig maatschappelijke accommodaties zijn. Die zijn op langere termijn ook niet opnieuw te verwerven. Er wordt wel onderzocht of een combinatie met andere functies, vooral met zorg, wenselijk en mogelijk is.
- Het draagvlak in de gehele wijk om wijkcentra open te houden en daarvoor ook de verantwoordelijkheid te nemen is beperkt. De toename van activiteiten in het Kraaienest bij het aantreden van een nieuw bestuur begin 2010 is achtergebleven bij de verwachtingen. Als gevolg van Meedoen@Breda wordt ook verwacht dat de vraag naar huisvesting verder zal afnemen.
- Verder bieden de ruimtes van het primair onderwijs ook huisvestingsmogelijkheden.
- Extra aandacht in de Haagse Beemden verdienen de jongerenactiviteiten. Deze zijn momenteel gehuisvest in de drie jongerencentra van het Kraaienest, de Loper en de Beemdental. De functie van de drie jongerencentra, dus ook van 't Kraaienest, wordt vooralsnog behouden in afwachting van de programmering van de jongerenactiviteiten (naar verwachting medio 2012).
- De gebruikerswaarde van het Kraaienest is ongunstig door de logistieke indeling van het gebouw. Slechts door zeer ingrijpende functionele aanpassingen is deze accommodatie rendabeler te maken. De gebruikerswaarde van De Loper en De Beemdental zijn ongeveer gelijk, maar de exploitatiewaarde van De Beemdental is beter.
- Alternatieve locaties in de Haagse Beemden:
 - Primair Onderwijs: Kievitsloop, Wildert, Burgst, Driezwing, Rietvink, Brede School Olympia (Vlier/Hagehorst), Hoogakker en Werft;
 - Voortgezet Onderwijs: Graaf Engelbrecht;
 - Zorgvoorzieningen: Heksenwiel;
 - Overige voorzieningen: bibliotheek (stadsdeelfunctie), sporthal de Ganzerik (met ontmoetingsruimte), kerken, Stichting Werk aan de Wijk, centrum op de Katerdonk.

Voor de vrijkomende gebouwen is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootste mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren. Gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten.

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

- het (her)huisvesten van activiteiten die voorheen plaatsvonden in wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd.
- mogelijkheden voor verdere verzelfstandiging en standaardisering van de wijkcentra, waaronder het onderzoeken van passende beheervormen.

Van belang hierbij is ook dat gekeken wordt naar verruiming van mogelijke functies in de wijkcentra. Gekozen is om in de wijkcentra (Beemdental, Kraaienest en Loper) naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen om de bouwhoogte te verhogen en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen (bijvoorbeeld te vergroten). Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik en bouw mogelijkheden) en kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Onderwijs en jeugd

In het plangebied heeft iedere woonbuurt een of meerdere basisscholen en is één onderwijsvoorziening voor het voortgezet onderwijs aan de Ganzerik aanwezig. De peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn merendeel gekoppeld aan basisscholen of ze zijn op korte afstand hiervan gelegen.

Aan de Vlierenbroek is het kindcentrum Olympia gevestigd. Hierin hebben naast de peuterspeelzaal, de beide scholen en de sportzaal, ook het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), Surplus Welzijn en Kober kindercentra (BSO) onderdak. Daarnaast is een particulier kinderdagverblijf met een dagopvang voor meervoudig gehandicapte kinderen aanwezig.

Vanwege het forse aantal basisschoolleerlingen is in het verleden op veelvuldige wijze toepassing gegeven aan tijdelijke huisvesting in de vorm van noodlokalen en schoolwoningen. De demografische ontwikkeling van de wijk geeft thans echter aan dat het aantal basisschoolleerlingen terugloopt, zodat de tijdelijke huisvesting op veel locaties ook weer kan worden afgestoten. Daarnaast zullen binnen afzienbare tijd de schoolwoningen niet langer nodig zijn voor onderwijs en zullen deze, daar waar dat passend is binnen de kaders van de stedelijke programmering (paragraaf [3.4.2](#)), worden omgebouwd tot woningen.

Het voortgezet onderwijs daarentegen groeit nog steeds en het Graaf Engelbrecht college zal binnenkort een start maken met een uitbreiding van de bebouwing. Vanwege het sportprofiel van de school ligt ook een extra sportvoorziening in het verschiet.

Zorg

Bij het winkelcentrum Heksenwiel is het woonzorgcomplex Heksenwiel gelegen, waarin diverse vormen van ouderenzorg onder één dak verenigd zijn, zoals een verpleeggebouw, appartementen voor ouderen met 24 uur ondersteunende zorg, dagverzorging en een ontmoetingsruimte waar verschillende activiteiten worden aangeboden. Op dit moment zijn er prille ideeën om een woonzorgvoorziening bij winkelcentrum de Berg te realiseren waarop kan worden aangesloten voor realisatie van een zorgkruispunt (GWI-beleid). Rond het winkelcentrum Donk ontbreekt het aan woonzorgvoorzieningen, wel is er een clustering van gezondheidszorgvoorzieningen.

In de buurt Kroeten is aan de Helmkruid het Medisch Centrum Kroeten gevestigd. Hier zijn enkele huisartsen, een tandartspraktijk, een apotheek, een fysiotherapeut en twee verloskundigen gehuisvest. Aan de Essendonk 7 is eveneens een medisch centrum aanwezig waarin een huisarts, tandarts, fysiotherapeut, diëtiste en de thuiszorg gevestigd zijn. Daarnaast zijn verschillende gezondheidszorgpraktijken verspreid in de Haagse Beemden gelegen.

Alle zorgvoorzieningen zijn in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door op de betreffende locaties maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

Religie

In de Haagse Beemden zijn twee religieuze instellingen gevestigd: de katholieke Bethlehemkerk aan de Merodelaan en de Lucaskerk aan de Tweeschaar.

2.4.6 Sport en recreatie

Sport

Verspreid in het plangebied zijn diverse sportvoorzieningen aanwezig. Er zijn drie sportparken met voetbalvelden, te weten sportpark Heksenwiel aan de Heksendans, sportpark het Hooghuys aan de Wikketuin en het sportpark Paradijs aan de Ganzerik. Daarnaast zijn bij de sportparken Heksenwiel en het Hooghuys tenniscomplexen gelegen en is bij sportcomplex Paradijs een handbalveld aanwezig. Op verschillende buitensportcomplexen wordt de kantine van de sportvereniging gebruikt voor huisvesting van buitenschoolse opvang (bso) activiteiten.

De sportparken zijn gekoppeld aan danwel gelegen in de hoofdgroenstructuur. De sportparken Paradijs en Heksenwiel functioneren tevens als verbinding tussen de landgoederenzone en het buitengebied. Naast de sportparken zijn twee sporthallen aanwezig: aan de Raaimoeren en aan de Ganzerik. Daarnaast beschikken de meeste basisscholen over een gymzaal die buiten de schooltijden door andere verenigingen gebruikt wordt. Aan de Hambroeklaan 1 zit momenteel een zwembad ('Zwemperfekt') die voornamelijk gericht is op het 'leren zwemmen' en een commerciële sportschool.

Naast de sportcomplexen is tevens een aantal kunstgrasvelden aanwezig waar de kinderen in de wijk veel gebruik van maken.

Recreatie

Niet alleen het buitengebied, maar ook een deel van de landgoederenzone vervult een rol als recreatief uitlooph gebied (wandelen, fietsen, hardlopen, skaten, etc.), hoewel de landgoederenzone op een beperkt aantal plekken toegankelijk is. De Texashoeve nabij de Asterdplas, net buiten het plangebied gelegen, is een typische stadsrand uitvalsbasis. In het noorden van het plangebied is de recreatieplas de Asterdplas gelegen. Deze plas wordt met name in de zomermaanden druk bezocht om te zwemen, surfen of te zeilen. De noordoostzijde is meer natuurlijk ingericht. Aan de Asterdplas en aan de Somerweide zijn tevens twee scoutinggebouwen aanwezig.

2.5 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn in de toekomst (mogelijk) enkele ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen worden uitsluitend in het bestemmingsplan verankerd indien definitieve besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Voor de andere nog niet-concrete initiatieven wordt een 'doorkijk naar de toekomst' gegeven:

- Het nieuwe jeugd- en jongerenwerk wordt uitgevoerd in reeds bestaande maatschappelijke voorzieningen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.
- De ontwikkelingen rond de Berg en de Donk zijn, gelet op het prille stadium van de planvorming, niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.
- Daarnaast zijn ook de bouw mogelijkheden (maximaal één woning per kavel) op de nog te koop zijnde kavels rond de Asterdplas overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

In onderhavig bestemmingsplan worden dus ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hieronder worden de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven.

Innovatief jeugd- en jongerenwerk

In februari 2009 is het Wijkimpulsplan Haagse Beemden door het college vastgesteld. In dit plan ligt de nadruk onder andere op het verbeteren van de activiteiten voor de jongeren in de Haagse Beemden. Een aantal zaken hiervan is reeds gerealiseerd, zoals de aanleg van kunstgrasvelden, inzet van een eigen jongerenbudget (DOE-geld) en een Jongerenontmoetingsplaats. In het Wijkimpulsplan werd ook gestreefd naar de realisatie van een centrale jongerenaccommodatie. In plaats van deze centrale accommodatie is nu gekozen voor meer flexibiliteit in voorzieningen, door gebruik te maken van de bestaande infrastructuur.

Ook wordt gekozen voor het bewuster omgaan met gemeentelijke accommodaties, waardoor ingezet wordt op vermindering van het aantal. Het openen van een nieuwe accommodatie is daarin niet passend. Meer flexibiliteit in programmering en locatie komt beter tegemoet aan de optimale ontwikkeling van talenten. Daarnaast is het ondanks alle inspanning van een aantal partners niet gelukt een geschikte locatie te vinden die zowel draagvlak heeft bij alle betrokken partners als financieel exploitabel is.

Het innovatieve jeugd- en jongerenwerk kent onder andere de volgende uitgangspunten:

- Gewerkt wordt vanuit een onafhankelijk team, los van bestaande jongeren organisaties;
- Stimuleren van initiatieven vanuit de jongeren zelf;
- Ontplooien en initiëren van nieuw jongerenaanbod;
- Digitale activiteitenkaart die inzichtelijk maakt waar wat te doen is;

Gestart wordt met het beschikbaar stellen van Doe-geld. Dit zijn middelen waarvan jongeren gebruik kunnen maken bij het realiseren van activiteiten die voor hen van belang zijn.

In juni 2009 is door het Rijk een impulssubsidie toegekend aan de Haagse Beemden. Deze subsidie wordt ingezet om jeugd- en jongerenwerk te ontwikkelen waarvan vele jongeren in de Haagse Beemden gebruik van maken. Deze subsidie blijft voor de jongeren behouden.

Nadat de beschikbare ruimten zijn geïnventariseerd en waar nodig gecontracteerd, vindt de officiële doorstart van het jeugd- en jongerenwerk voor en door jongeren Haagse Beemden plaats.

Bovengenoemde activiteiten zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk, aangezien deze activiteiten zullen plaatsvinden in de bestaande gebouwen waar reeds maatschappelijke functies toegestaan zijn.

Winkelcentra de Berg en de Donk

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van Breda heeft op 16 juli 2009 besloten tot een gebiedsontwikkeling van de Stadionlocatie met daarin opgenomen een programma voor detailhandel. Het programma bestaat onder andere uit de vestiging van een megasupermarkt. Naast deze megasupermarkt zullen ook de huidige winkels in het winkelcentrum Lunet worden verplaatst naar Steenakker.

De ondernemers in de bestaande winkelcentra in Noordwest Breda zijn van mening dat de komst van een megasupermarkt bij het stadion zal leiden tot een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur op buurt- en wijkniveau in dit gebied. Het gemeentebestuur van Breda hecht grote waarde aan de voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau. Daarom is door de raadscommissie op 14 juli 2009 aandacht gevraagd voor de winkelcentra de Berg, de Donk en Tuinzigt. Naar aanleiding daarvan is in het najaar van 2009 opdracht gegeven om een visie op de winkelstructuur in het gebied Haagse Beemden op te stellen en de effecten op winkelcentrum Tuinzigt te bezien. Doelstelling van deze visie is te komen tot een duurzame detailhandelsstructuur.

De visie 'Visie op de winkelstructuur Haagse Beemden en Tuinzigt' is op 27 januari 2010 gepresenteerd aan marktpartijen en op 2 februari 2010 besproken in de raadscommissie. Reacties van de commissie, maar ook van marktpartijen zijn aanleiding geweest om de rapportage op onderdelen aan te passen en een onderzoeksvraag toe te voegen.

De commissie en de marktpartijen hebben expliciet gevraagd om de individuele ondernemers van winkelcentra de Berg, de Donk en Tuinzigt te bevragen over het huidig en het verwachte toekomstig functioneren van de centra. De resultaten van de gesprekken met de ondernemers zijn, naast de kwantitatieve analyse, het belangrijkste uitgangspunt voor het ruimtelijk en functioneel verbeterplan.

Ruimtelijk en functioneel verbeterplan

In de commissievergadering van 6 juli 2010 is de visie "Breda, positie en perspectief winkelcentra De Berg, de Donk en Tuinzigt, juni 2010" besproken. Naar aanleiding en op basis hiervan is gestart met het opstellen van een ruimtelijk en functioneel verbeterplan voor winkelcentra de Berg en de Donk.

Belangrijkste uitgangspunten voor het ruimtelijk en functioneel verbeterplan:

- Op stadionlocatie Steenakker komt een megasupermarkt;
- Huidig winkelcentrum De Lunet verplaatst ook naar stadionlocatie;
- De supermarkt aan de Haagweg wordt opgeheven op het moment dat de eerste supermarkt in het nieuwe winkelcentrum op het Dr. Struyckenplein opent;
- De winkelcentra De Berg, De Donk en Tuinzigt worden behouden voor de winkelstructuur;
- De gemeente zal het proces begeleiden om de belanghebbenden bijeen te brengen voor het opstellen van het ruimtelijk en functioneel verbeterplan. Hierbij is het noodzakelijk dat partijen elk hun eigen verantwoordelijk nemen in het proces en in de uitvoering.

Inhoudelijke punten

Het opstellen van een verbeterplan met belanghebbenden is gestart in september 2010. Bij besluit van 22 november 2011 heeft het college ingestemd met een plan van aanpak om te komen tot haalbare uitvoeringsplannen voor beide winkelcentra. Het gebied omvat de winkelcentra de Berg en de Donk en de direct omliggende openbare ruimte van de beide winkelcentra. Op hoofdlijnen moet duidelijk zijn wat deze plannen inhouden, zodat eventuele benodigde gemeentelijke investeringen kunnen worden gereserveerd.

Op 12 juni 2012 is in de raadscommissie Economie het resultaat besproken van de scenariostudie voor winkelcentra De Berg en De Donk. Geconcludeerd is dat er bij De Berg mogelijkheden zijn en er bereidheid is van marktpartijen om het winkelcentrum te versterken, onder andere door een ontwikkeling van zorg. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst tussen gemeente en partijen getekend. Bij De Donk worden geen mogelijkheden gezien om het winkelcentrum te versterken. Hier zal alleen onderzocht worden hoe de parkeersituatie kan worden verbeterd.

Fasering

De herontwikkeling van winkelcentrum de Berg bevindt zich voor dit bestemmingsplan nog in een te prille fase. De herontwikkeling is dan ook niet in onderhavig bestemmingsplan verankerd, omdat niet concreet genoeg is hoe de herontwikkeling plaatsvindt. Dit betekent dat zodra de plannen concreet genoeg zijn en haalbaar zijn, een ruimtelijke procedure gevolgd moet kunnen worden. Dit kan dus betekenen dat relatief snel na de procedure van het bestemmingsplan Haagse Beemden, een nieuwe procedure wordt opgesteld voor de (her)ontwikkeling van het winkelcentrum en de zorgvoorziening.

Woningbouwkavels Asterdplas

Rond de Asterdplas zijn op dit moment nog 5 woningbouwkavels te koop. Deze woningbouwkavels zijn reeds mogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen 'Afronding Asterd' en 'Afronding Asterd, partiële herziening 2007/1'. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, teneinde dit woningbouwplan geheel af te ronden.