

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De afgelopen 10 jaar heeft de binnenstad van Breda een grote metamorfose ondergaan, zowel in gebouwde als ongebouwde zin. Een groot aantal plannen, die reeds voorzien was in het structuurplan binnenstad 1992-2007 en onder andere juridisch verwoord in het bestemmingsplan Binnenstad 1995, is tot uitvoer gekomen of op dit moment in uitvoering. Denk hierbij aan het winkelcentrum de Barones, de bouw van het Chassépark, de herinrichting van het historisch stadshart en het park Valkenberg. In de afgelopen periode is ook het plan voor de oost-westflank opgesteld, een kwaliteitsverbetering en ontwikkelingsimpuls voor de ring rondom het stadshart en de toegangswegen. Het openen van de haven en het weer laten stromen van het water door de binnenstad in de vorm van de Binnenmark met alle begeleidende bouwactiviteiten, zijn daar de meest in het oogspringende resultaten van. Ook voor de nabije toekomst staan grote veranderingen op stapel, vooral onder invloed van de ontwikkeling van het nieuwe Stationskwartier en het daaromheen liggende gebied van Via Breda. Ontwikkelingen op deze locaties zijn direct gerelateerd aan de binnenstad.

Door ontwikkelingen op stadsniveau is het eveneens noodzakelijk om opnieuw te definiëren wat de positie van de binnenstad is en welke functies daar thuis horen. Dit maakt ook onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2020. Hierin is de binnenstad als één van de voorzieningencentra in de stad genoemd naast onder andere de meubelboulevard aan de Ettensebaan, de sportboulevard aan de Terheijdenseweg en het eventueel toekomstige evenementencomplex op de Bavelse Berg. De ontwikkelingen van thematische centra en concentratiegebieden gaan een steeds belangrijkere rol spelen in het stedelijk gebied. Hierbinnen vormt de binnenstad in zijn vorm, historie en mix het unieke centrum van de stad. De aandacht zal zich dus vooral moeten richten op het specifieke van de binnenstad in relatie tot ontwikkelingen op stadsniveau. Daarnaast zal in de toekomst het steeds belangrijker worden om uitwerking te geven aan de relaties en uitwisselingen tussen de verschillende centra als aantrekkingskracht van en aanleiding voor een bezoek aan Breda.

Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad is van 1995. Het stamt uit de periode dat de binnenstad aan de vooravond stond van ingrijpende wijzigingen, zoals het heropenen van de Haven en de ontwikkeling van de Chassé-kazerne tot Chassé-park. Momenteel moet geconstateerd worden dat het bestemmingsplan tekenen van veroudering vertoont.

In 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro geeft aan dat gemeenten hun ruimtelijke ordeningskader (in casu: hun vigerende bestemmingsplannen) actueel moeten houden en stelt daarom dat bestemmingsplannen maximaal 10 jaar oud mogen zijn. Het vigerende bestemmingsplan is ook vanwege die juridische reden toe aan actualisering.

De binnenstad is geen eiland. De binnenstad is het brandpunt van maatschappelijke ontwikkelingen en de relaties met de omliggende gebieden zijn groot in aantal en divers van karakter. Vooral de toekomstige ontwikkeling in het noordelijk van de binnenstad gelegen gebied Via Breda heeft een sterke invloed op de planologische koers die in de binnenstad gevaren kan worden.

Het opstellen van een planologische visie voor de binnenstad dient dus gepaard te gaan met een visie op Via Breda en op de relatie tussen die twee delen van de stad. De ontwikkeling van Via Breda is een opgave van een omvang zoals er zelden in de Bredase historie is geweest. Slechts vergelijkbaar met de ontmanteling van de vestingswerken en de daarop volgende mogelijkheden voor de groei van de stad.

De realisatie van Via Breda zal daarom tientallen jaren in beslag nemen. Hierdoor moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de maatschappelijke omstandigheden zoals die zich in de toekomst voor (kunnen) doen. Eén van de elementen daarvan is dat rond 2030 ook Brabant te maken zal krijgen met een afname in de bevolkingsomvang (de zogenoemde demografische krimp). Het opstellen van de visie Via Breda en de daaruit voortvloeiende effecten op de binnenstad gaat zeer waarschijnlijk enkele jaren duren.

Gezien de termijnen die de Wro stelt aan de leeftijd van bestemmingsplannen én gezien het steeds verder te kort schieten van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad bij het beantwoorden van de vragen van alledag, kan niet langer gewacht worden met het actualiseren van het plan.

Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld als een plan gericht op het overbruggen van de tijd dat de integrale visie Binnenstad met Via Breda gereed is. Het bestemmingsplan is daarom opgesteld met slechts een beperkte doelstelling voor ogen. Het plan is erop gericht de huidige waarden te beschermen (het "koesteren van de kwaliteit van de historische stad") en tevens een antwoord geven op de actuele ruimtelijke orderingsvraagstukken. Daarnaast biedt het ruimte aan die ontwikkelingen die redelijkerwijs planologisch "zeker zijn gesteld".

1.2 Ligging en plangrenzen

De singel die al sinds het einde van de 19e eeuw de begrenzing van de binnenstad vormt, is ook een vanzelfsprekende grens voor het bestemmingsplan. Wel wordt het gehele singelprofiel inclusief de wegen tot het plangebied gerekend, omdat de singelroute een ruimtelijk en functioneel bepalend onderdeel van de binnenstad is. De grens van dit bestemmingsplan ligt daarmee op rand van de bebouwing/percelen aan de buitenzijde van de singel. Binnen het rood omlijnde gebied is één gebied uitgezonderd, die niet binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Dit is de locatie aan de Vlaszak (herontwikkeling 'Gasthuispoort'). Voor deze locatie blijft het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee aan op de grenzen van de omringende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplangebied is daarmee wel kleiner dan de begrenzing van het beschermde stadsgezicht, waarin ook de bebouwing aan de buitenzijde van de singel is opgenomen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (globaal met rood omlijnd)

1.3 Huidige planologie

Voor vrijwel het gehele gebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' van kracht. Voor een aantal grootschalige ontwikkelingen, zoals de Nieuwe Haven en het Chassé-park, zijn aparte

bestemmingsplannen opgesteld. Voor kleinere ontwikkelingen zijn procedures gevoerd ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Al deze afgeronde ontwikkelingen zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Planvorm

Het plan kan worden aangemerkt als een (overwegend) consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Het gaat zorgvuldig om met de actuele vraagstukken en het maakt, met of zonder Via Breda, een duurzame ontwikkeling van de binnenstad mogelijk.

Momenteel wordt gewerkt aan de visie Binnenstad. Nadat de visie Binnenstad gereed is, zal een nieuw, meer ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden gemaakt voor de binnenstad.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 6 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 7 zijn de bestemmingsprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

