

# 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 archeologie en cultuurhistorie, 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 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Cultureel erfgoed en openbare ruimte

De ruimtelijke structuur van Brabantpark wordt in deze paragraaf integraal beschreven vanuit de disciplines cultureel erfgoed en openbare ruimte.

#### Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is relatief laat tot ontwikkeling gekomen omdat het diende als schootsveld van de voormalige vesting. Het was een enigszins geaccidenteerd agrarisch terrein met akkers en weilanden. Van dit oorspronkelijke landschap is weinig overgebleven. De belangrijkste structurerende elementen die (deels) zijn bewaard, zijn de Teteringsdijk (begin dertiende eeuw), de Heusdenhoutsestraat, de Loopschans (oorspronkelijk 1682) en de spoorlijn naar Tilburg (1855). De Molenleij in zijn huidige vorm stamt uit de jaren zestig van de twintigste eeuw. De beek behoort tot de hoofdwaterlopen en ecologische structuur van Breda.

De Erfgoedvisie (Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2008) geeft een samenhangende visie op het gebied van het cultureel erfgoed van Breda in de disciplines archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij identiteit. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in plangebieden zijn beschermings- en inpassingsmogelijkheden van erfgoed het uitgangspunt. De gemeente Breda kent hiervoor gedeeltelijk een eigen beschermingsregeling zoals geformuleerd in de nota Erfgoed in context.

#### Archeologie

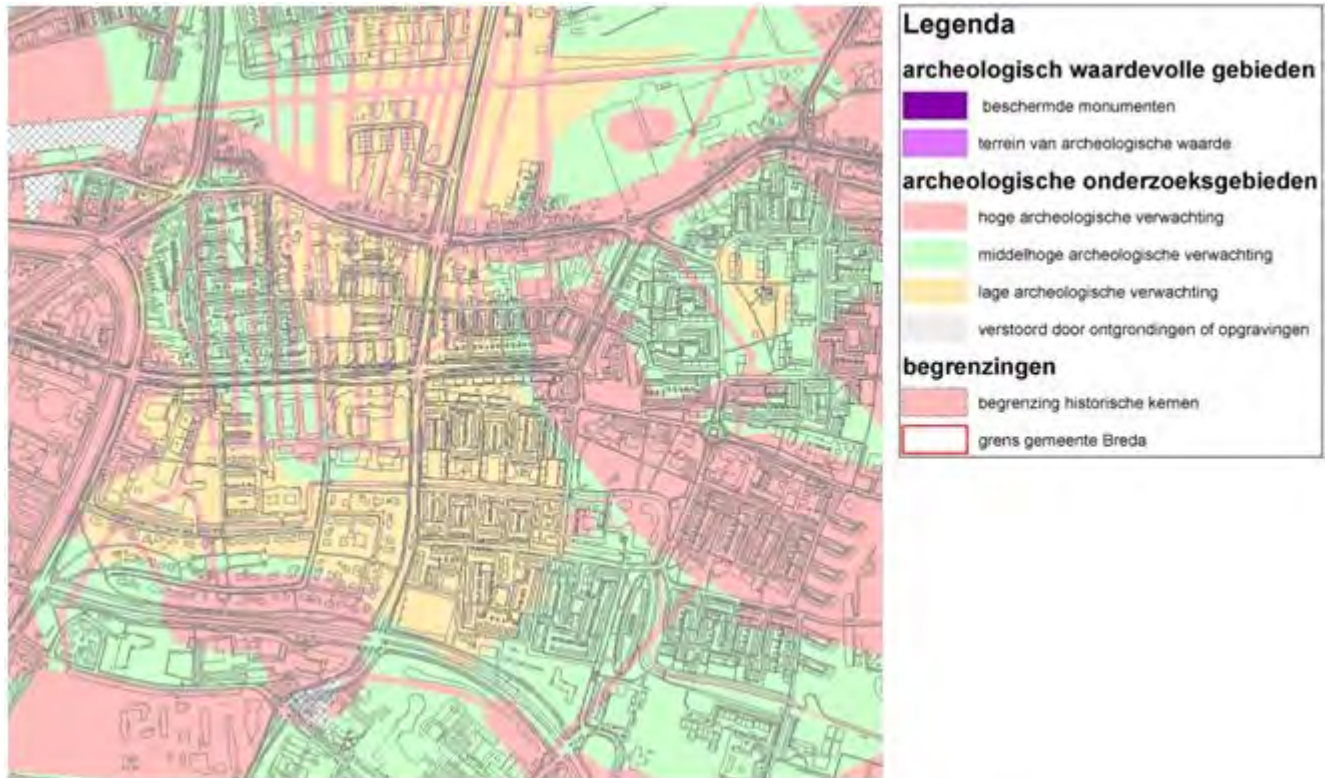
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag (figuur 2.1). Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda valt het plangebied onder de categorie 'archeologische onderzoeksgebieden'.

Het landschap in en om het plangebied is erg dynamisch. In het westen van het plangebied bevindt zich het beekdal van de Watervliet dat overgaat in de lage zandgrond Verdebos Teteringsdijk. In het zuiden bevindt zich de hoge dekzandrug de kop van de Lovensdijk en in het oosten de hoge dekzandrug de akker van Heusdenhout. Deze verschillende landschappelijke elementen hebben een bijbehorende archeologische verwachting. In het plangebied komen dan ook gebieden met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting voor. De grootste zone heeft een lage verwachting en vormt een brede strook rond de Beverweg en de Brabantlaan. De hoge verwachting is vooral

aanwezig rond de Teteringsedijk, Claudius Prinsenlaan en Mgr. De Vetstraat en Hooghout. De overige delen hebben over het algemeen een middelhoge verwachting.

Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming (hoge en middelhoge verwachting) dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het een ontwikkeling betreft van een plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en er bodemingrepen mee gepaard gaan die dieper rijken dan 0,3 meter min maaiveld.



Figuur 2.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie

### Historische geografie en gebouwd erfgoed

Tussen 1869 en 1881 werd de vesting Breda ontmanteld. Het plangebied lag geïsoleerd ten opzichte van de stad. Aan de oostzijde van de binnenstad lag de singelgracht en was een groot terrein gereserveerd als militair oefenterrein. Hierdoor werd een rechtstreekse verbinding met de binnenstad verhinderd. De dichtstbijzijnde bruggen over de singelgracht waren de Wilhelminabrug en de Bossche Brug. Daarnaast behoren grote delen van het gebied pas sinds 1927 tot het grondgebied van Breda. De eerste grote bouwactiviteit was in 1919-1922 de bouw van het Sint Ignatiusziekenhuis aan de Wilhelminasingel.

Na de eerste annexatie in 1927 maakte ir. W.F. Schaap een uitbreidingsplan met daarin ook de plannen voor een deel van het huidige Brabantpark (figuur 3.3). De ontwerpen uit deze periode zijn gebaseerd op de ideeën van de stadsbouwkunst, die de nadruk legde op theatrale en schilderachtige effecten van stedelijke compositie waarin de openbare ruimte centraal stond. Onderdeel van het uitbreidingsplan van Schaap was een villapark (het oorspronkelijke Brabantpark en naamgever van de later groter geworden wijk) in landschapsstijl. Na de Tweede Wereldoorlog werden de uitbreidingsplannen (door ir. P. Verhagen) naar het oosten opnieuw opgepakt. De buurten in oostelijk deel zijn gebaseerd op zowel de parochiegedachte als de functionalistische gedachte, met een overvloed aan licht, lucht en ruimte. Het belangrijkste structurerende element was en is de Claudius Prinsenlaan, een groene 'parkway' die de binnenstad met het buitengebied verbindt. Een 'parkway' is een brede groenstructuur met daarbinnen voor elke verkeersdeelnemer een eigen strook; bomen staan in groepen of rijen en bebouwing staat los in het groen. Met de aanleg van de Claudius Prinsenlaan is het oorspronkelijke villapark Brabantpark in tweeën geknipt.

## Hoofdstructuur

Het huidige Brabantpark ligt ingeklemd tussen de Teteringsedijk/spoorlijn en de Claudius Prinsenlaan. Brabantpark heeft twee structurerende assen binnen de wijk. Dit zijn de St. Ignatiusstraat en de Beverweg. De Beverweg is de belangrijkste wijkontsluitingsweg tussen de zuidelijke en noordelijke rondweg. De St. Ignatiusstraat heeft een boulevardprofiel (brede middenberm met dubbele rij bomen) en de Beverweg een laanprofiel (twee rijen bomen aan weerskanten van de rijbaan). Deze wegen wikkelen het verkeer af naar de Wilhelminasingel, Claudius Prinsenlaan, noordelijke rondweg en uiteindelijk de A27.

Het hart van de wijk wordt gevormd door het winkelcentrum Brabantplein. De 'parkway' Claudius Prinsenlaan is verbijzonderd met een aantal bijzondere gebouwen, waaronder het markant gesitueerde Gemeentelijk Sportcentrum.

Uit figuur 2.2 blijkt dat in de wijk veel groen aanwezig is. Het groen bestaat uit bomenstructuren langs de bredere wegen, grotere aaneengesloten groen in parken (gebruiksgroen) en ecologische groen, met name langs de Molenleij. Het groene karakter van Brabantpark, waaronder de bomenstructuren, wordt over het algemeen zeer gewaardeerd en als beschermingswaardig getypeerd.

Het noordwestelijke deel van de wijk is compacter en intiemer met tuinmuren en groene hagen als erfafscheiding. Het oostelijke deel is ruimer van opzet.



Figuur 2.2 Groenstructuur

De van oost naar west slingerende Molenleij vormt een koord waaraan de groenelementen die de wijk structureren zijn opgehangen: het Van Koolwijkpark, de wijk- en buurtparken en de sportcomplexen aan de oostzijde. In en langs deze groenelementen lopen veel wandelroutes, die informeel ook als fietsroute gebruikt worden. De oevers van de Molenleij hebben daarom behalve een ecologische ook een recreatieve functie. De sportcomplexen waren in eerste instantie bedoeld als groene stadsrand maar functioneren nu als buffer tussen Brabantpark en de later gebouwde wijk Heusdenhout. De duidelijke hiërarchie, van een centrale groenvoorziening naar een kleinere groenvoorziening tussen de woonhofjes past binnen de uitgangspunten van de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

De structurerende elementen die de ontwikkeling van het gebied weerspiegelen, zijn van cultuurhistorisch belang. De wijk kent daarnaast een aantal monumenten en bijzondere gebouwen, zoals de klokkentoren in het Hooghoutpark, het klooster Mater Dei en het gemeentelijk sportcentrum.

## 2.2.2 Verkeer

### Autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 2.3):

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



#### INFRASTRUCTUUR

- stadsontsluitingsweg
- wijkontsluitingsweg
- erftoegangsweg
- fiets netwerk
- P parkeren voorziening
- openbaarvervoer
- openbaarvervoer halte
- dekkinggebied bushalte

Figuur 2.3 Functionele indeling wegen Brabantpark

### *Stadsontsluitingswegen*

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

De route Franklin Rooseveltlaan, Claudius Prinsenlaan, Beverweg, Kapittelweg, Nieuwe Kadijk, Tilburgseweg vormt, met de klok mee, een stadsontsluitingsstructuur waarmee de wijken Brabantpark en Heusdenhout, worden ontsloten.

Om de hoofdwegen optimaal 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.

### *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 route Claudius Prinsenlaan (deel tussen Beverweg en singel) – Wilhelminasingel – St. Ignatiusstraat – Teteringsedijk (tussen St. Ignatiusstraat en Tilburgseweg) – Tilburgseweg - Heerbaan vormt, met de klok mee, de belangrijkste toegangsweg voor Brabantpark en zijn wijkontsluitingswegen. Ze zijn belangrijk voor de afwikkeling van het verkeer van en naar Brabantpark.

### *Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)*

Alle overige straten in de wijk hebben het karakter van erftoegangswegen. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten (voorrang van rechts). In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofdfietsroutes en busroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. Het bestemmingsverkeer gebruikt deze straten in Brabantpark. Een belangrijke toegangsweg door de wijk is de route Hooghout – Hoogeind. Ook de Teteringsedijk is een belangrijke erftoegangsweg (een klein stukje, verbinding tussen St. Ignatiusstraat en Tilburgseweg, is een wijkontsluitingsweg). De Teteringsedijk wordt conform de afspraken over Molenkwartier als 30 km/u-weg ingericht.

### **Openbaar vervoer**

Brabantpark wordt door een aantal buslijnen ontsloten. Lijnen 1 en 7 richting Brabantpark en Heusdenhout vormen de belangrijkste verbinding tussen het centraal station en de binnenstad enerzijds en de wijken anderzijds. Via de St. Ignatiusstraat rijdt de bus de wijk in en maakt een lus door Brabantpark en Heusdenhout via de Lage Kant, Heerbaan, Tilburgseweg en Brabantplein. Lijn 9 richting Blauwe Kei rijdt eerst ook via de route St. Ignatiusstraat en Beverweg.

De streeklijnen 126-127 en 129 rijden ook via de St. Ignatiusstraat. Lijn 126-127 rijdt in noordelijke richting naar Teteringen en Oosterhout, lijn 129 rijdt via de Claudius Prinsenlaan richting de A27.

### **Fietsverkeer**

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route via de Claudius Prinsenlaan en de Beverweg richting Kapittelweg en een route via de St. Ignatiusstraat – Teteringsedijk – Tilburgseweg.

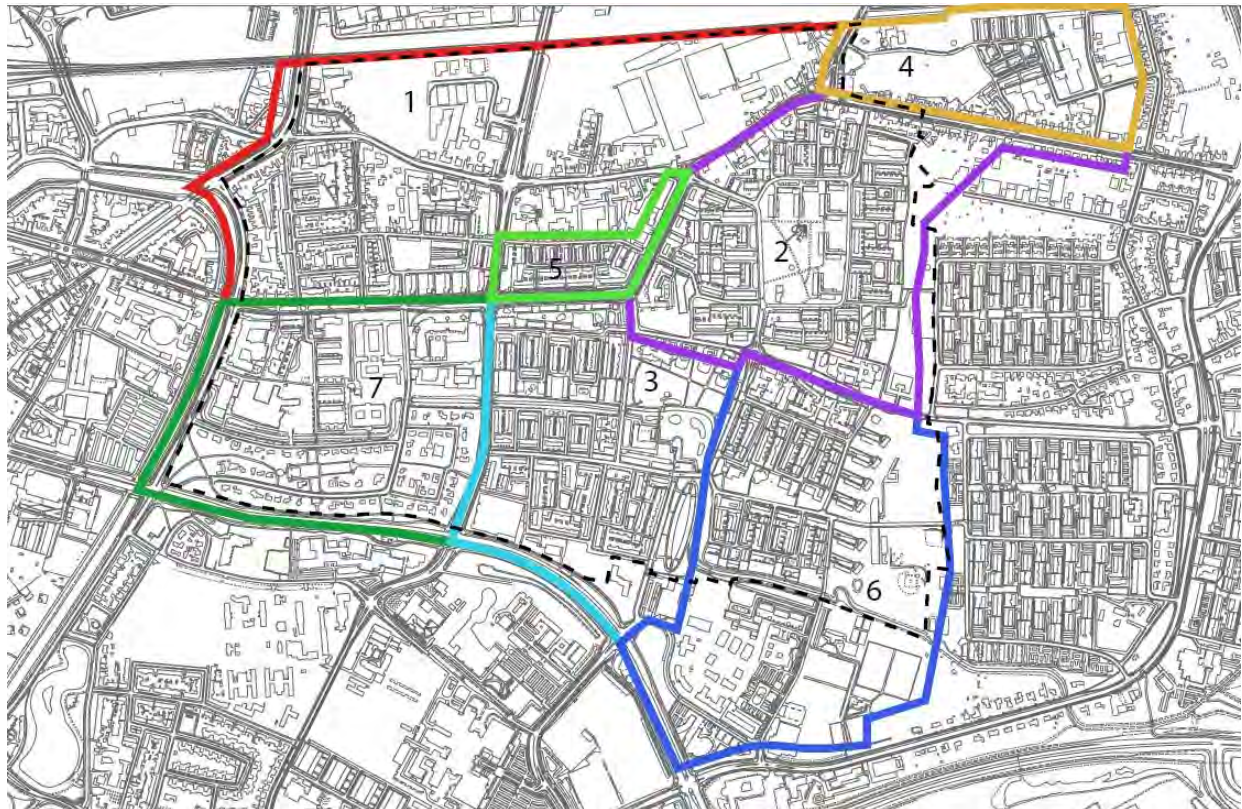
Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit de route vanaf de Teteringsedijk via Hoogeind naar Hooghout en de routes over de Lage Kant/Nieuwe Inslag en de Heusdenhoutseweg. Deze routes sluiten aan via Langveld en de Weilustlaan op de Heerbaan. Deze laatste is ook een hoofdroute.

### **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 geldt de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd, en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.


### 2.2.3 Bebouwingsstructuur

Brabantpark kan verdeeld worden in verschillende duidelijk te onderscheiden woonbuurten (figuur 2.4): het complex Schaap, St. Ignatius en het van Koolwijkpark, rondom park Hooghout, Epelenberg en Driesprong. Daarnaast hebben de afgelopen jaren enkele inbreidingen plaatsgevonden. Deze uitbreidingen zijn duidelijk herkenbaar, maar passen binnen de wijk.



#### BUURTEN

 grens gebiedsvisie

 indeling buurten

- 1 Schaap
- 2 Epelenberg
- 3 Hooghout
- 4 Driesprong
- 5 St. Ignatius
- 6 Ringenbuurt
- 7 Koolwijkpark

Figuur 2.4 Buurtindeling

Ook zijn er twee zones met stedelijke voorzieningen langs de Claudius Prinsenlaan en Wilhelminasingel en in mindere mate langs de St. Ignatiusstraat. De buurten zijn ruim en groen opgezet en bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen en enkele middel/hoge flats als accenten langs de randen. Tussen de Teteringsedijk en het spoor is een zone bedrijventerrein gelegen.

#### Complex Schaap

De stedenbouwkundige opzet rondom de Antilooopstraat stamt uit de jaren '30-'40 uit de vorige eeuw. Deze buurt is ontworpen door ir. Schaap die zich liet inspireren door Camillo Sitte (architect/stedenbouwkundige 1843-1903). Belangrijk in zijn stedenbouwkundige visie was de onderlinge ondersteuning van de vorm van de ruimte en de vorm van de architectuur. De bebouwing in deze buurt bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen met relatief weinig buurtgroen en openbare ruimte. De woningen kennen karakteristieke stijlelementen en een rijke geveldetaillering.

### **St. Ignatius en Koolwijkpark**

Het voormalige St. Ignatiusziekenhuis, het huidige Florijncollege aan de Wilhelminasingel, maakt deel uit van een uitbreidingsplan dat destijds ontworpen is door de stedenbouwkundige Van Gendt in de periode 1870-1872. Op het terrein van het voormalig ziekenhuis zijn nog altijd verschillende functies van het ziekenhuis aanwezig zoals de bloedbank en het revalidatiecentrum. Aan de achterzijde is een klein woonbuurtje gerealiseerd. Het daarnaast gelegen klooster 'Maria Mater Dei' is uitgebreid met een seniorenzorgcentrum. Door deze ontwikkelingen is het gesloten privé terrein van het voormalige ziekenhuis veel toegankelijker geworden.

Ten zuiden van het voormalig St. Ignatiusziekenhuis is het Koolwijkpark gelegen. Het Koolwijkpark is destijds opgezet als woonpark. In het park werden vrijstaande woningen zo gesitueerd dat privaat en openbaar groen in elkaar op zouden gaan. Deze opzet is helaas losgelaten waardoor de tuinen gescheiden worden van het park door hagen en andere erfafscheidingen. Het is een stil en rustig gebied in het groen, midden in de stad. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen die onderling van elkaar verschillen in architectuur en materiaal. Door de aanleg van de Claudius Prinsenlaan (inclusief een brug over de Wilhelminasingel) in de jaren '50 van de vorige eeuw werd het Koolwijkpark in tweeën gedeeld.

### **Rondom park Hooghout**

Brabantpark is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw volgens functionalistisch gedachte uitgebreid middels de aanleg van de buurten rond het Hooghoutpark, Epelenberg en de Driesprong. De woonbuurten hebben een heldere rationele structuur, met relatief veel groenvoorzieningen. De woonstraten bestaan uit ringen en hofjes. De woningen bezitten minder architectonische detailleringen. De uitstraling is sober, recht toe recht aan. Duidelijk is dat de nadruk in deze tijd lag op het snelle en functionele bouwen. Rond het park Hooghout bestaat de structuur uit een lusvormige verkaveling met rijwoningen die veelvuldig herhaald worden in halfopen woonblokken en flats langs de Molenlei en Hooghout. Verschillende functies hebben hun eigen plaats, zoals het winkelcentrum, het park en de woonbuurten. Opvallend zijn de toegangen tot het winkelcentrum. Het winkelcentrum ligt erg besloten met enkele toegangen die vooral vanuit de 'edelstenenstraten' doorkijkjes bieden. De voorzijden van het winkelcentrum zijn gericht op het binnen de bebouwing gelegen plein. De bebouwing bestaat uit portiekflats met op de begane grond winkel- en horecaruimten. De woningen rond het Hooghout zijn gebouwd in rode baksteen en bezitten traditionele stijlelementen uit de jaren '30, zoals erkers en andere uitbouwen. Centraal in het park staat het recent gebouwde appartementencomplex met de nieuwe bibliotheek en Michaelkerk en de oorspronkelijke klokkentoren. De klokkentoren is een belangrijk oriëntatiepunt in de wijk.

### **Epelenberg**

De buurt Epelenberg is begin jaren '60 uit de vorige eeuw gebouwd. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een centrale groene ruime waarin enkele flatgebouwen zijn gesitueerd. Rondom dit centrale punt zijn eengezinswoningen in een hofverkaveling gegroepeerd. De buurt heeft een naar binnen gekeerde structuur die los staat van het oude bebouwingslint van de Teteringsdijk. De flatgebouwen zijn sober, eenvormig en ze zijn eenvoudig gedetailleerd.

### **Driesprong**

De woonbuurt Driesprong is een woonbuurt die wat geïsoleerd gelegen is achter de Teteringsdijk en Tilburgseweg en grenst aan het spoor en bedrijventerrein. Het is een buurt die bestaat uit kleine eengezinswoningen. De invloed van het spoor en het bedrijventerrein is groot. Voor deze buurt is een eigen Structuurvisie Driesprong gemaakt en wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld. Om die reden wordt deze wijk verder niet meer besproken in onderhavig bestemmingsplan.

### **Overig**

In Brabantpark hebben in de jaren '90 van de vorige eeuw verschillende inbreidingen plaatsgevonden, zoals de nieuwe woningen rond de Wisentstraat, Kangoeroestraat/Heusdenhoutsestraat en aan de Topaasstraat. Ze zijn duidelijk herkenbaar door het verschil in architectuur en schaalgrootte, maar voegen zich goed in het totaalbeeld van de wijk.

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Inleiding

In Brabantpark is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomend functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Brabantpark aanwezig zoals bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (figuur 2.5). Hierna wordt op de verschillende functies ingegaan.



Figuur 2.5 Functionele structuur

### 2.3.2 Wonen

#### Woonvisie 2007-2010

Op dit moment (juli 2011) geldt nog de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2007-2010 (september 2007). In deze visie op wonen zijn vitaliteit, kwaliteit en keuzemogelijkheid en samen doen, de centrale thema's. Het vastgestelde woonbeleid voor Brabantpark betreft meer zelfstandige studentenhuysvesting (studio's). Daarnaast is in de concept Gebiedsdoelen Wonen de volgende wens geformuleerd: "de kwalitatieve match te verbeteren met voldoende bereikbare huur en koop in de nieuwbouw, meer betaalbare eengezinswoningen voor jonge huishoudens, aandacht voor studentenhuysvesting, meer geschikte woningen voor ouderen en particulier opdrachtgeverschap".

Op dit moment wordt gewerkt aan een geactualiseerde visie op het wonen, aangezien de woonvisie niet meer geheel actueel is.



## **Woonmilieu**

Brabantpark ligt nabij het stadshart, herbergt stedelijke en buurtvoorzieningen, heeft veel variëteit qua woningvoorraad en woonsferen en heeft sterke groene dragers (Molenleij) in het gebied. Voorbeelden van de diversiteit aan woonsferen zijn het villamilieu Koolwijkpark, het centrale voorzieningen en parkmilieu Brabantpark, betaalbaar wonen in Epelenbergpark en de bijzondere woonsfeer 'buitenaards wonen' in de Topaasstaete.

### *Woningen*

De woningvoorraad in Brabantpark bevat in 2010 circa 4.280 woningen, waarvan 52% koopwoningen. Door nieuwbouw van vooral appartementen is het aandeel eengezinswoningen licht gedaald van 52% in 2006 naar 48% in 2010. De corporaties hebben ruim 120 kamers aan de Eekhoornstraat en de Molenslag en tijdelijke huisvesting voor studenten aan de Lage Kant/Nieuwe Inslag. De huurwoningen in het woongebied zijn overwegend bereikbare woningen, het grootste deel van de koopwoningen valt in de prijsklasse 'middelduur laag' (tot € 275.000,-). In totaal behoort 41% van de woningvoorraad tot de bereikbare categorie (bereikbare huur en goedkope koop, exclusief de particuliere huursector), in Breda is dit 33% van de voorraad. Het aandeel nultreden toegankelijke woningen is 17%.

### *Mensen*

Het woongebied heeft een bevolking met een leeftijdsopbouw met relatief meer jonge huishoudens en alleenstaanden. De bevolkingsgroep 18-29 jaar is oververtegenwoordigd (grotendeels studenten), evenals alleenstaande huishoudens. Het aandeel gezinnen met of zonder kinderen ligt sterk onder het Bredaas gemiddelde.

## **Wooncarrière**

Brabantpark fungeert op de woningmarkt als een buurt waarin starters/alleenstaanden relatief makkelijk hun eerste stap in de wooncarrière kunnen maken en daarna doorstromen naar elders. Dit is ook terug te zien in de leeftijdsopbouw van de wijk. Er zijn weinig mogelijkheden om door te stromen naar een andere (koop)woning bijvoorbeeld met meer inhoud (m<sup>3</sup>) of type (2-onder-1 kap, vrijstaand). Het plan Molenkwartier (dat een separaat bestemmingsplanprocedure volgt) voorziet hier meer in. Indien in de toekomst nieuwe woningbouwplannen gerealiseerd worden, dan wordt voor Brabantpark gevraagd om meer 'doorstroomwoningen': woningen in de middeldure tot dure koopsector voor gezinnen. Het aanbod van appartementen met meer kwaliteit en diversiteit is in de afgelopen jaren uitgebreid en zit ruimschoots in de bestaande plannen. Nieuwe appartementen zijn daarom niet wenselijk.

## **2.3.3 Bedrijven en kantoren**

### **Bedrijven**

Verspreid door het plangebied zijn meerdere bedrijfs- en kantoorvestigingen gelegen. Een concentratie van bedrijven bevindt zich in het noorden van de wijk aan de Antilooopstraat en tussen het spoor en de Teteringsedijk/Teteringenstraat. Deze bedrijvigheid behoort van oorsprong bij de industriële bedrijvigheid rond de spoorzone. Een deel van de bedrijvigheid is reeds verdwenen (Molenkwartier). Een deel van het Hero-terrein ligt momenteel braak, maar het is nog niet duidelijk wat de nieuwe functie van dit gebied zal zijn.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld december 2008) is dit bedrijventerrein aangegeven als transformatiegebied, omdat toen sprake was omzetting naar woningbouw. Echter, vanwege de huidige schaarste aan bedrijventerrein en vanwege de overprogrammering aan woningen, is in 'Koers gezet' aangegeven dat dit bedrijventerrein tot 2020 niet voor woningbouw in aanmerking komt (zie ook paragraaf [2.4](#)). Om die reden is het bedrijventerrein bestemd als bedrijventerrein. Het is wenselijk dat dit bedrijventerrein voor de toekomst behouden blijft.

Op een plekken in Brabantpark zijn (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Vanwege de overwegende woonfunctie van het gebied worden nieuwe bedrijfslocaties, vanuit milieuoogpunt, niet gewenst geacht in het plangebied. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wel wenselijk. Voor deze bedrijven is aandacht voor de milieuzonering vereist.

### **Kantoren**

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 Kantorennota Breda 2020 (concept, mei 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 in voorbereiding zijnde 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.

Langs de Claudius Prinsenlaan (buiten het plangebied gelegen) bevinden zich meerdere grootschalige kantoren. Verder bevinden zich verspreid in het plangebied enkele kleinschalige kantoorvestigingen, al dan niet in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen.

In lijn met de (concept) Kantorenvisie mogen de bestaande kantoren worden gehandhaafd. Echter, nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen, met uitzondering van één kantoor aan de Koraalstraat (zie ook paragraaf [2.4](#), locatie 6), zijn niet wenselijk binnen dit plangebied. Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

### **2.3.4 Detailhandel en horeca**

#### **Horeca**

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Momenteel wordt een aanpassing voorbereid van het Horecabeleidsplan uit 2005 op het onderdeel 'horecacategorie indeling', de horecavestigingen zijn ingedeeld volgens een nieuwe categorie-indeling. Echter, omdat het nieuwe beleid (nog) niet is vastgesteld, is in onderhavig bestemmingsplan de nieuwe indeling niet opgenomen en is aangesloten op de huidige indeling uit het Horecabeleidsplan 2005.

Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt 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 leisureaanbod, 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 onderhavig plangebied mag de bestaande horeca worden gecontinueerd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk en ook niet mogelijk gemaakt.

#### **Detailhandel**

In de door de raad vastgestelde 'Detailhandelsnota 2010-2020', actualisatie detailhandelsbeleid, 15 juli 2010) is de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel voor de gehele stad tot 2020 beschreven.

Brabantpark valt onder het gebied Breda Zuid-Oost en in dit gebied liggen de twee wijkwinkelcentra Valkeniersplein en De Burcht en de buurtwinkelcentra Heusdenhout en Brabantplein. 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, zoals het Brabantplein. 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.

### *Brabantplein*

In de dagelijkse verzorging van de inwoners van Brabantpark wordt voor het overgrote deel voorzien door het buurtwinkelcentrum Brabantplein. De detailhandel neemt hier een bijzonder belangrijke plaats bij in. Het streven is gericht op een verdere clustering van het op dagelijkse boodschappen doen gerichte winkelaanbod in levensvatbare winkelcentra, op acceptabele afstand van de woning. Een afstand van maximaal circa 1.000 meter en waar mogelijk 750 meter is hierbij richtinggevend.

Het buurtwinkelcentrum Brabantplein is centraal gelegen in de wijk. Het plein heeft een introvert karakter vanwege de omliggende bebouwing. Brabantplein heeft een goede branchering met een aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Er is een supermarkt en bakker aanwezig, maar ook winkels voor niet-dagelijkse producten, zoals een fietsenzaak, bloemist, kantoorboekhandel, drogist, kledingzaak en een kapper. De wijk heeft aangegeven dat het plein weinig sfeer heeft en het geen ontmoetingsplek is waar mensen lang en graag verblijven. Een specialisatie van winkels en bedrijvigheid kan de aantrekkelijkheid en uniekheid van Brabantplein verhogen. De winkeliersvereniging kan hier wellicht een rol in spelen. Maar wellicht dat ook een pleincoördinator hierin een rol kan spelen. Ook is aangegeven dat het wenselijk is om ter versterking van het plein een tweede supermarkt op Brabantplein te hebben, evenals een winkel voor huishoudelijke artikelen.

De detailhandelsnota spreekt de voorkeur uit voor een versterking van en concentratie op het Brabantplein:

"Zowel het Brabantplein als het vernieuwde winkelcentrum Heusdenhout beschikken over slechts één supermarkt. In het licht van de afstand tot winkelcentra van een hogere orde, is het te overwegen een van beide centra op te waarderen tot wijkcentrum. Gezien de omvang van het aanbod en van het primaire verzorgingsgebied, komt Brabantplein hiervoor het meest in aanmerking [...]. De ruimtelijke inpassing van een tweede supermarkt plus bijbehorende parkeergelegenheid bij winkelcentrum Brabantplein is lastig. Een verplaatsing van de aan de Teteringsedijk gelegen discount-supermarkt naar het Brabantplein heeft daarbij de voorkeur."

Als ontwikkelingsrichting is in de Detailhandelsnota het volgende voorgesteld:

"Brabantplein: uitbouwen tot wijkwinkelcentrum nader onderzoeken, ruimtelijke en distributie-planologische mogelijkheden inpassing tweede supermarkt (bij voorkeur discountsegment en verplaatsing bestaande zaak)."

Echter een verplaatsing of uitbreiding is niet mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan, omdat het initiatief hiertoe, laat staan een concreet uitgewerkt bouwplan, ontbreekt. Een dergelijke verplaatsing of uitbreiding met een dermate grote impact op de bestaande structuren (o.a. detailhandel- en verkeersstructuur) moet eerst onderzocht worden op haalbaarheid en wenselijkheid, alvorens hiervoor een bouwtitel wordt opgenomen.

### *Winkelstrips Hooghout en Epelenberg*

Verder concentreren is een hoofddoel, maar dit betekent niet dat verspreide bewinkeling, zoals in de winkelstrips Hooghout en Epelenberg, dient te verdwijnen. Deze bewinkeling heeft in een aantal gevallen wel degelijk een functie. De winkelstrips dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van de wijk, zijn belangrijk voor het contact tussen de wijkbewoners en zijn aanvullend op het aanbod op Brabantplein. Ook bieden deze locaties vaak goedkope winkelpanden voor startende ondernemers of voor bedrijven die zonder lage huisvestingslasten moeilijk of niet zouden kunnen functioneren, of qua branche en omvang niet noodzakelijk thuis horen in bestaande winkelcentra.

Voor zover verspreide bewinkeling niet structuurverstorend is, kan deze dan ook blijven bestaan. Gezien het tamelijk grote aanbod aan verspreide winkels in de gemeente Breda (17% van het aantal winkels, 22% van de verkoopruimte), moet voorzichtig worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe winkels buiten de aangewezen winkelgebieden. Om die reden zijn in onderhavig bestemmingsplan alleen de bestaande detailhandel buiten de concentratiegebieden toegestaan. Nieuwe detailhandel buiten de concentratiegebieden is niet mogelijk gemaakt.

Beleidsmatig mogen deze winkelstrips ook 'verkleuren' naar andere functies dan detailhandel of horeca, zoals een kapper of een administratiekantoor (dienstverlening) om te voorkomen dat door vertrek van enkele winkels de strips leeg blijven staan.

### *Overig*

Ook is aan de Teteringsedijk en Tilburgseweg een aantal verspreid liggende detailhandel- en horecavestigingen gelegen, waaronder een discountsupermarkt en een hotel. De winkels aan de Teteringsedijk en Tilburgseweg horen bij het karakter van deze oude linten en hebben veelal een

bovenwijks verzorgingsgebied. Voor zover verspreide bewinkeling niet structuurverstorend is, kan deze dan ook blijven bestaan. De bestaande vestigingen mogen daarom gehandhaafd blijven. Vanwege het streven naar clustering van detailhandelsvestigingen worden nieuwe verspreid liggende detailhandelsvestigingen niet wenselijk geacht.

### **2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in en net buiten het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor (figuur 2.6), zoals:

- gemeenschapshuis De Poelewei;
- bibliotheek;
- jongerencentrum Elandstraat;
- gymzaal Elandstraat;
- gemeentelijk sportcentrum (de Scharen);
- voetbalvereniging PCP;
- honkbalclub Jeka;
- basisschool De Fontein;
- speciaal basisonderwijs Liduinaschool (2 locaties) en De Leije;
- kinderopvang Kober (naast De Poelewei);
- NHTV en Florijn college;
- Revant revalidatiecentrum Breda;
- verpleeg- en verzorgingshuis De Leystroom;
- bloedbank en diagnostisch centrum;
- religieuze centra (kerk, moskee).

#### **De Poelewei, Hooghoutpark en bibliotheek**

Sociaal cultureel centrum De Poelewei, het aangrenzende Hooghoutpark en de bibliotheek vormen het sociaal-culturele hart van Brabantpark. In De Poelewei worden diverse activiteiten en cursussen georganiseerd. Onder hetzelfde dak, maar wel ruimtelijk gescheiden, is een peuterspeelzaal en kinderdagverblijf aanwezig. Aan de andere kant van het Hooghoutpark ligt de bibliotheek. Verschillende instanties, zoals de wijkraad, Taal en Werk (ROC), Wijkwijs (SOB) en leesclubs maken gebruik van de bibliotheek. Daarmee heeft de bibliotheek ook een sterke ontmoetingsfunctie.

#### **Jeugdvoorzieningen**

Voor de jongeren uit de wijk is er, naast de speelvoorzieningen in de openbare ruimte, het jongerencentrum aan de Elandstraat. Het jongerencentrum wordt op dit moment gerund door (de jongerenwerkers van) Surplus Welzijn. Er is een beperkte openstelling. Surplus spant zich in om meer vrijwilligers te werven die een rol kunnen spelen in de verruiming van de openingstijden.

#### **Sport**

Qua sportvoorzieningen heeft Brabantpark volop mogelijkheden. Op de grens met Heusdenhout liggen de sportvelden van voetbalvereniging PCP, honkbalvereniging JEKA, de hockeyvelden van Push, het complex van jeu de boules vereniging "Va-tout", het squashcentrum Nieuwe Inslag en studentensport Bress. Het gemeentelijk sportcentrum (de Scharen) biedt volop mogelijkheden voor indoor sportactiviteiten. Tenslotte zijn er nog twee commercieel geëxploiteerde fitness centra (Pelican Health en Health city) in de wijk.

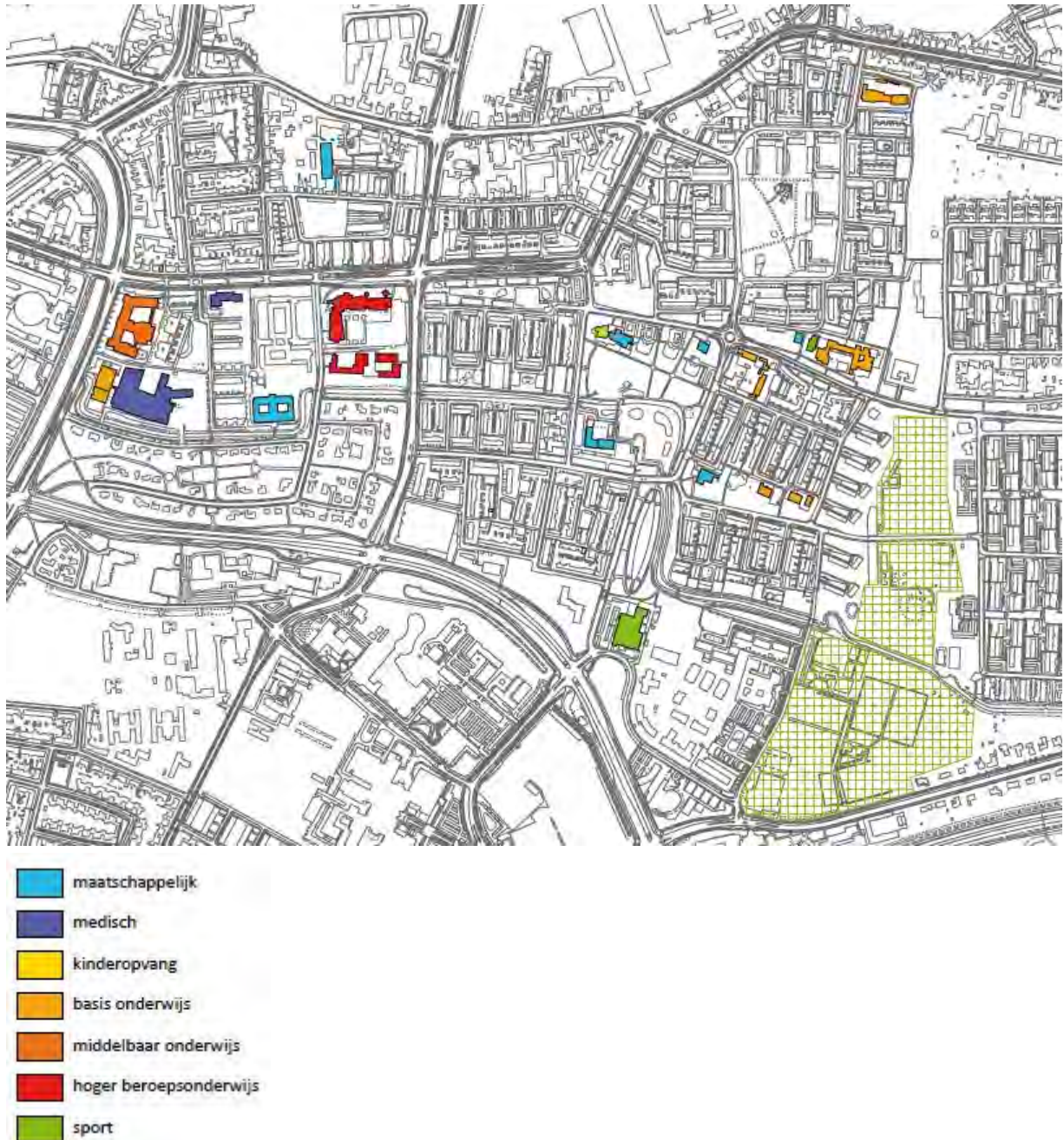
#### **Onderwijs**

Brabantpark heeft op dit moment één basisschool voor regulier onderwijs, de Fontein aan de Kangoeroestraat/Heusdenhoutsestraat. Daarnaast heeft Brabantpark één basisschool voor speciaal onderwijs, te weten:

- De Leye aan de Kameelstraat (een SBO – speciaal basisonderwijs- school van INOS met een stedelijke functie);
- en een tweetal scholen voor speciaal onderwijs:
- Liduina aan de Landheining (een ZMLK school, met vooral een regionale functie);
  - De Schalm aan de Brabantlaan (mytyl).

De gemeente beziet het schoolaanbod van Brabantpark in samenhang met de aangrenzende wijk Heusdenhout. De drie basisscholen, de Fontein (protestants-christelijke signatuur) aan de Kangoeroestraat/Heusdenhoutsestraat, de Tweesprong (openbaar) aan de Kapelstraat en de Weilust (katholiek) aan de Draaiboom en Wolvenring vormen samen een voldoende aanbod voor beide

wijken. Ook scholen voor middelbaar en hoger onderwijs zijn in Brabantpark gevestigd. De NHTV aan de Mgr. Hopmanstraat heeft een belangrijke impact op Brabantpark. Door de aanwezigheid van de NHTV en Avans hogeschool in de directe omgeving, wonen veel studenten in Brabantpark.



**Figuur 2.6** Maatschappelijke voorzieningen

Naast de bestaande basisscholen in Brabantpark bestaat een grote wens van de bewoners en wijkraad voor de realisatie van een brede school, zoals ook is aangegeven in de Gebiedsvisie Brabantpark. Veel kinderen, zeker aan de randen van Brabantpark, gaan naar een school buiten de wijk. Kinderen in het noordwesten van Brabantpark gaan vooral naar de net buiten de wijk gelegen Josephschool. Kinderen uit het oostelijk deel van Brabantpark gaan naar de in Heusdenhout gelegen scholen Weilust of de Tweesprong. In het zuidelijk deel van Brabantpark zijn er tenslotte nog ouders die kiezen voor een basisschool in Zandberg. In Brabantpark gaan relatief weinig kinderen in hun eigen wijk naar school. Dat wordt door de wijk als een gemis ervaren. In dat kader is een brede school door bewoners vaak genoemd, als dé voorziening die ouders ertoe zal bewegen hun kinderen in Brabantpark op school te doen. Een brede school zou enerzijds een antwoord moeten zijn op de onderwijsachterstand in de buurt, op het gebrek aan sociale cohesie en contacten tussen

bevolkingsgroepen en anderzijds zou deze voorziening een volledig dagprogramma moeten bieden met goed onderwijs en voor- en buitenschoolse opvang. Bovendien vindt men het veiliger om in de eigen wijk op school te gaan (minder verkeersstromen).

Het onderwijs, de kinderopvang en het welzijnswerk hebben hiertoe het initiatief genomen, geheel in de lijn van de strategische visie onderwijshuisvesting primair onderwijs. Het initiatief tot vorming van een brede school als (sociaal) netwerk wordt ondersteund. Op dit moment (medio 2011) zijn nog geen concrete locaties bekend voor een eventuele nieuwe fysieke brede school. Eind 2011 moet er meer duidelijkheid zijn over de eerste resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (zie ook paragraaf [3.4.4](#), uitgangspunt 17).

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' is onderwijs sowieso mogelijk. Indien een nieuwe locatie niet passend is in onderhavig bestemmingsplan, dan is het wenselijk hiervoor een procedure te starten, waarin de school juridisch-planologisch mogelijk gemaakt wordt.

### **Zorg**

In Brabantpark zijn meerdere huisartsen gevestigd. Er is één centraal gelegen apotheek aan het Brabantplein. Er zijn plannen om de huidige tandarts- en huisartsenpraktijk op de hoek aan de Mgr. Leijtenstraat/Barnsteenstraat om te bouwen tot een gezondheidscentrum. Het plan omvat een gezondheidscentrum met daarin maximaal 4 huisartsen, 2 tandartsen, een fysiotherapiepraktijk, maar ook ruimtes die gevuld gaan worden met aanvullende disciplines als psychologie, podotherapie, diëtetiek, logopedie, maatschappelijk werk, wijkverpleging en dergelijke. Richting de binnenstad is de bloedbank, het diagnostisch centrum en het revalidatiecentrum gevestigd. Dit zijn belangrijke wijkoverschrijdende voorzieningen in Brabantpark.

In Brabantpark is een drietal zorgcentra gelegen, de Leystroom (in het westen), zorgcentrum Thebe (aan de Kangoeroestraat) en het recentelijk opgeleverde Molenley (zuidoost Brabantpark). De Gemeente Breda heeft haar beleid ten aanzien van seniorenwoningen en de benodigde voorzieningen vertaald in het GWI-beleid (Geschikt Wonen voor Iedereen). In het kader van het GWI-beleid is een analyse gemaakt in verschillende GWI-gebieden en zijn de behoeftes geïnventariseerd. Brabantpark en Heusdenhout worden als één GWI-gebied gezien [*Geschikt wonen voor iedereen in Brabantpark en Heusdenhout*, *GWI Gebiedsanalyse, SOAB, juni 2008*]. Geconcludeerd is dat de geschiktheid van de woningen in Brabantpark door de vele portiekflats minder is. De nieuwbouwplannen zullen een positieve invloed hebben op de geschiktheid, waardoor met name in Brabantpark het aandeel geschikte woningen flink zal toenemen. Tevens is geconcludeerd dat voor het totale GWI-gebied een ruim aanbod aanwezig is aan specifieke woonvormen voor mensen met een beperking. Het aanbod van kleinschalig wonen in de wijk met ondersteuning en/of zorg voor ouderen is onvoldoende. Wat betreft de woonomgeving is geconcludeerd dat het gebied over een goed algemeen voorzieningenniveau beschikt en in de afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de woonomgeving.

### **Religie**

In Brabantpark zijn meerdere religieuze voorzieningen aanwezig. Rondom het Hooghoutpark zijn drie kerken gevestigd. In de Antilooopstraat, in het westelijk deel van Brabantpark, is een Islamitisch centrum gevestigd.

## **2.4 Ontwikkelingen**

In Brabantpark hebben de afgelopen jaren veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Naast deze gerealiseerde nieuwbouw, is in het gebied nog een aantal locaties aanwezig waar de komende jaren mogelijk nog ontwikkelingen plaatsvinden (afhankelijk van de stedelijke programmering, zie ook paragraaf [3.4.2](#)). Deze ontwikkelingen zullen met name een gevolg zijn van transformatie van bedrijfslocaties of sloop en nieuwbouw van woningen. Indien nieuwe ontwikkelingen zich voordoen, is het genoemde in de Gebiedsvisie Brabantpark richtinggevend.

De locaties die (recent) zijn opgeleverd of nog in aanbouw zijn, zoals woonzorgcomplex Molenstaete, de woningbouw aan de Antilooopstraat en de woningbouw op de hoek Beverweg/St. Ignatiusstraat worden hier niet meer beschreven. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan juridisch verankerd indien de planvorming is afgerond en besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn er locaties in het plangebied die momenteel nog te prematuur zijn om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Voor deze locaties is een 'doorkijk' naar de toekomst' gegeven. Voor het Heroterrein is aangegeven dat deze juist niet meer gezien wordt als ontwikkelingslocatie voor woningbouw vóór 2020. Ook wordt een aantal locaties beschreven die buiten het plangebied zijn gelegen. Omdat deze locaties grenzen aan onderhavig plangebied en hiermee een relatie hebben, zijn deze hieronder wel beschreven.

#### **Locatie 1: Molenkwartier**

Tussen het spoor en de Teteringsedijk/Hoge Steenweg is het plan Molenkwartier in ontwikkeling. Hier zullen in totaal 210 woningen worden gebouwd in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Langs het spoor komt een complex met appartementen. Voor Molenkwartier is een apart bestemmingsplan in procedure, waarin het plan beschreven is en tevens getoetst is aan ruimtelijk beleid en regelgeving.

#### **Locatie 2: Heroterrein**

Het Heroterrein ligt besloten tussen de spoorlijn, de stadsontsluitingsweg Kapittelweg, het historisch lint Teteringsedijk (wijkontsluiting) en de nog in functie zijnde bedrijfsgebouwen van Hero. Het terrein is eigendom van AM Wonen en Woningstichting Geertruidenberg (WSG).

Het College heeft zich medio 2010 beraad op de overcapaciteit aan bouwplannen voor woningbouw in de gehele stad en heeft ook dit plangebied in de overweging meegenomen. Ook de raad heeft zich op 16 december 2010 uitgesproken met de vaststelling van de nota 'Koers gezet'. Dit heeft geleid tot het besluit om dit gebied niet vóór 2020 te herontwikkelen voor woningbouw.

Momenteel wordt door AM Wonen, WSG en de gemeente een aantal scenario's onderzocht voor een mogelijke invulling van het Hero-terrein, maar hierover bestaat momenteel nog te veel onduidelijkheid. Voor dit gebied kan momenteel geen passende bestemming anders dan 'Bedrijventerrein' worden opgenomen. Om die reden is de vigerende bestemming gehandhaafd. Het bedrijventerrein blijft dus, ook conform de Structuurvisie Bedrijventerrein, de bestemming 'Bedrijventerrein' houden. Indien de Hero-locatie de meest geschikte locatie is voor een brede school en/of een (tweede) AHOED dan zal hiervoor een procedure doorlopen moeten worden, waarbij alle ruimtelijke belangen worden afgewogen. Dit biedt tevens rechtszekerheid voor omwonenden.

#### **Locatie 3: Beverweg 110**

Er is een aanvraag ingediend voor 18 startersappartementen en 89 studenteneenheden. Voor dit project is een artikel 19, lid 2 WRO procedure opgestart, maar nog niet afgerond. Er wordt, mede in het licht van de stedelijke programmering, in overleg getreden met de ontwikkelaar over de planvorming. Vooralsnog wordt dit plan niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen, omdat het plan niet concreet genoeg is om in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Locatie 4: Teteringsedijk 46G**

Er is een bouwaanvraag ingediend voor 2 vrijstaande woningen. Voor dit bouwplan is een wijzigingsplan opgesteld, waarin de ontwikkeling is gemotiveerd en beschreven. Gedurende de procedure is één zienswijze ingediend. Hieraan is tegemoet gekomen. Het college heeft inmiddels een positief besluit genomen en het wijzigingsplan vastgesteld. De twee woningen worden daarom direct opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Om de woningen te mogen bouwen, is een omgevingsvergunning nodig. Eén ervan is inmiddels aangevraagd.

#### **Locatie 5: St. Ignatiusstraat**

Aan de St. Ignatiusstraat, tegenover de winkels van het Brabantplein en de afslag Mgr. Leijtenstraat, zijn de bestaande woningen gesloopt vanwege slechte technische en bouwkundige staat. Laurentius bouwt hier 26 nieuwe woningen (10 stadswoningen en 16 appartementen). De vergunning voor het bouwen is verleend. Het woongebouw is om die reden direct opgenomen in dit bestemmingsplan. De oplevering staat gepland voor het voorjaar van 2012.

#### **Locatie 6: Koraalstraat 64**

Er is in 2010 middels een artikel 19, lid 2 WRO procedure vrijstelling van het nu geldende bestemmingsplan gegeven voor de bouw van een kantoorgebouw in 4 bouwlagen. Het kantoor wordt met een directe bouwtitel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat de gemeente in het kader van behoorlijk bestuur verplicht is om de verleende vrijstelling 1 op 1 te vertalen in het eerst volgende vast te stellen bestemmingsplan voor het plangebied waarin de locatie van de verleende vrijstelling is gelegen. Daar komt nog bij dat momenteel landelijke wetgeving wordt gemaakt, die het

gebruik van de reeds verleende vrijstelling in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het project mogelijk maakt.

Normaal gesproken wordt een bouwvergunning snel na het verlenen van de vrijstelling aangevraagd. Omwonenden kunnen dan na afgifte van de bouwvergunning bezwaar maken tegen de bouwvergunning en de vrijstelling. In dit geval zal de omgevingsvergunning (zoals een bouwvergunning nu heet) pas ingediend kunnen worden nadat onderhavig bestemmingsplan rechtskracht heeft. Omwonenden kunnen in dit geval een zienswijze én bezwaar tegen het bestemmingsplan indienen tijdens de bestemmingsplanprocedure. Na afgifte van de omgevingsvergunning kan ook bezwaar tegen de afgifte hiervan gemaakt worden.

#### **Locatie 7: Koraalstraat 64**

Het college heeft in november 2008 besloten dat op deze plek geen woningbouw (meer) mag komen. Wel heeft ze daarbij aangegeven dat een kantoor in 2 bouwlagen mogelijk is. Voor dit kantoor tegenover de Agaatstraat is geen vrijstelling/ontheffing verleend. De grond is van de gemeente en omdat er destijds geen kandidaat was voor koop is de procedure voor vrijstelling/ontheffing niet afgerond. Gesteld is dat te zijner tijd, als een kandidaat zich meldt, de juiste procedure gevoerd wordt. Er was destijds geen noodzaak een procedure alleen speciaal voor de locatie te voeren.

Omdat tot nu toe geen procedure gevoerd is en geen 'rechten' aanwezig zijn en conform het nieuwe kantorenbeleid geen nieuwe kantoorlocaties wenselijk zijn, is de mogelijkheid voor een kantoor op deze locatie geschrapt. Dit betekent dat de geldende bestemming, weliswaar omgezet naar de huidige benamingen, is opgenomen. Ook is het geldende bouwvlak, bebouwingspercentage en hoogten opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

Dit betekent dat op deze locatie geen kantoren zijn toegestaan, maar uitsluitend maatschappelijke voorzieningen.

#### **Locatie 8: Nieuwe Inslag / Lage Kant**

De galerijflats uit de jaren '50 aan de Nieuwe Inslag en Lage Kant zijn eigendom van WonenBreborg. Er was sprake dat de flats gesloopt zouden worden. Echter, op dit moment is geen programma beschikbaar om op deze locatie extra woningbouw te ontwikkelen. Bovendien is in de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014, opgesteld tussen corporaties en gemeente, aangegeven dat geen herontwikkeling plaatsvindt van deze locatie binnen de planperiode van 10 jaar. Er zijn dus ook geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor deze locatie in onderhavig bestemmingsplan.

#### **Locatie 9: Mgr. Hopmansstraat (NHTV)**

De NHTV is met de gemeente in gesprek over uitbreiding van de onderwijsinstelling op deze locatie of op een locatie elders. Hierover is momenteel nog geen duidelijkheid. De gronden zijn in eigendom van de NHTV. Een onderwijsfunctie en een woonfunctie is volgens het vigerende bestemmingsplan toegelaten. Gezien de overprogrammering is in onderhavig bestemmingsplan de woonfunctie niet meer rechtsstreeks toegelaten. De NHTV heeft al te kennen gegeven ter plaatse van de bijgebouwen studentenhuisvesting te willen realiseren met ondergronds parkeren. Hier zal dan te zijner tijd eventueel apart een procedure voor gevoerd moeten worden. Bij uitbreiding of andere ontwikkelingen op het terrein zou de school wat meer zichtbaar en beleefbaar naar de wijk toe kunnen worden.

#### **Locatie 10: Mgr. Hopmansstraat (klooster)**

Het kloostercomplex uit de jaren '50 wordt thans bewoond door de congregatie zusters franciscanen. Deze overwegen om binnen enkele jaren het pand te verlaten en te verkopen. Het complex wordt gewaardeerd om het uiterlijk van het gebouw en om de groene omgeving.

Naast de fraaie baksteenarchitectuur is ook de opzet en organisatie van de verschillende ruimtes zeer waardevol. De leefruimtes en gezamenlijke voorzieningen als keukens vormen een ensemble wat het uitermate geschikt maakt voor andere vormen van collectief gebruik. Een passende functie leidt zo tot een duurzaam gebruik van het gebouw. Met inachtneming van deze principes kan voor nieuwe bestemmingen ook worden gedacht aan maatschappelijke voorzieningen. Bij transformatie dient de huidige landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpassing leidend te zijn. Naar verwachting zal dit pand op korte termijn aangewezen worden als gemeentelijk monument.

Laurentius heeft plannen om in 2016 36 zorgwoningen te realiseren die exclusief bestemd zijn voor de congregatie. Voor de kloosterlocatie is nog geen afspraak gemaakt in de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014. Echter, dit plan is niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan te verankeren. Indien noodzakelijk, zal hier te zijner tijd een procedure voor gevoerd moeten worden.



### **Locatie 11: Hoek Barnsteenstraat/Mgr. Leijtenstraat (gezondheidscentrum)**

Vooruitlopend op de ontwikkeling van het Heroterrein, zou een AHOED (apothek en huisartsen onder een dak) bij de entree van het Heroterrein gerealiseerd worden. Dit plan ligt momenteel echter stil.

De huidige gevestigde huisarts aan de Mgr. Leijtenstraat heeft wel plannen om de bestaande tandarts- en huisartsenpraktijk op de hoek aan de Mgr. Leijtenstraat/Barnsteenstraat om te bouwen tot een gezondheidscentrum. Op één locatie worden verschillende (para)medische voorzieningen geclusterd. Het plan omvat een gezondheidscentrum met daarin maximaal 4 huisartsen, 2 tandartsen, een fysiotherapiepraktijk, maar ook ruimtes die gevuld kunnen worden met aanvullende disciplines als psychologie, podotherapie, diëtetiek, logopedie, maatschappelijk werk, wijkverpleging, groepsruimten en dergelijke. De apotheek aan de Mgr. Leijtenstraat 40 zal (vooralsnog) op de huidige locatie blijven. De uitbreiding zal voornamelijk plaatsvinden aan de zijde van Hooghout. Daar wordt de bebouwing maximaal twee lagen hoog. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Het gezondheidscentrum is centraal gelegen in de wijk en mede om die reden zal de uitbreiding een goede aanvulling zijn op het huidige voorzieningenniveau in Brabantpark. Het nieuwe gezondheidscentrum vervult daarmee de gewenste wijkfunctie.

De ontwikkeling blijft binnen de planregels van het vigerende bestemmingsplan Brabantpark wat betreft situering, bebouwingspercentage en bouwhoogte. Deze bouwmogelijkheden worden ook overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### **Locatie 12: Driesprong**

In de Driesprong, het gebied gelegen tussen de spoorlijn, Tilburgseweg, Oosterhoutseweg en Moleneindstraat, vindt een grootschalige herontwikkeling plaats. Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Driesprong vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke opzet van het gebied. Het westelijk deel van de Driesprong, aangeduid als Deelgebied 1, is in 2009 vrijgekomen voor herontwikkeling. De eigenaar van een groot deel van het gebied, WonenBreborg, wil in samenwerking met de gemeente Breda nieuwe woningen ontwikkelen. Partijen hebben afgesproken onder voorwaarden in te zetten op een verandering van de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Dit is in februari 2008 vastgelegd in een intentieovereenkomst. Voor deze ontwikkeling zijn randvoorwaarden vastgesteld, gebaseerd op de Structuurvisie. Op basis hiervan heeft WonenBreborg op 24 november 2010 een concept stedenbouwkundig plan voor Deelgebied 1a aangeleverd bij de gemeente ter beoordeling. De gemeente is op hoofdlijnen enthousiast over het ruim opgezette en groene plan voor de Driesprong, maar is nog niet volledig akkoord met het plan. De verwachting is dat het college na de zomer 2011 kan instemmen met het plan. Tot die tijd wordt doorgewerkt aan voorbereidende werkzaamheden.

Het stedenbouwkundig plan is grotendeels in overleg met belanghebbenden en de gemeente opgezet. De volgende stap is het formeel vaststellen van het stedenbouwkundig plan. Als dit door het College is gedaan, is het plan het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Driesprong. In 2011 wordt ook gestart met de concrete, gedetailleerde invulling van het stedenbouwkundige plan: het ontwerpen van de woningen, wegen en het park. In 2012 kan dan gestart worden met de eerste bouwwerkzaamheden.

#### *Wat komt er in de nieuwe wijk?*

Wanneer de 1e fase van de bouw van de Driesprong is afgerond, staan er 316 woningen. Driesprong heeft dan een gevarieerd aanbod van woningen in vooralsnog de volgende types en prijsklassen (wijzigingen voorbehouden):

<b>Prijsklassen</b>	<b>Aantal</b>
Bereikbare huur (incl. bestaande huurwoningen)	107
Huur tot € 850 per maand	15
Koop € 170.000 v.o.n. tot € 210.000 v.o.n	59
Koop € 220.000 v.o.n. tot € 275.000 v.o.n	68
Koop € 285.000 v.o.n. tot € 330.000 v.o.n	22
Koop € 330.000 v.o.n. tot € 410.000 v.o.n	10
Bestaande koopwoningen (noordzijde Tilburgseweg)	35

#### *Particulier en collectief opdrachtgeverschap*

Van de nieuw te bouwen woningen bestaat ongeveer 65% uit woningen met een tuin. Het is de bedoeling dat een aanzienlijk deel van deze woningen door particulieren zelf wordt gerealiseerd. Dit kan door individueel een kavel te kopen en een woning te bouwen (particulier opdrachtgeverschap – PO). Maar ook in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap - CPO. CPO betekent dat een aantal geïnteresseerden samen grond koopt, samen een plan maakt en samen bouwt. Hierdoor kunnen de kosten worden beperkt terwijl wel zoveel mogelijk ieders eigen wensen worden

gerealiseerd. Indien nodig treedt WonenBregburg als achtervang op, bijvoorbeeld als in een ver gevorderd stadium iemand in het collectief afvalt en het totale plan hierdoor in gevaar komt.

#### *Appartementen*

De appartementen in de nieuwe wijk zijn met name bestemd voor senioren en starters. De seniorenappartementen zijn volledig zelfstandig te bewonen en er kan zorg geleverd worden als dat nodig blijkt te zijn.

Vanwege de grootschalige herontwikkeling is het gerechtvaardigt voor dit plan een 'eigen' bestemmingsplanprocedure te starten. De Driesprong is daarom niet opgenomen in onderhavig plangebied, maar volgt een eigen visie- en juridisch traject. Na de zomer van 2011 zal gestart worden met de inspraakprocedure van het bestemmingsplan voor de Driesprong.