

# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

## 2.2 Positionering in breder verband

De Hoge Vucht is gesitueerd in het noordoosten van Breda. De Hoge Vucht onderscheidt zich van haar omgeving door haar ligging en eigen typerende karakter van een woonwijk uit de jaren zestig van de twintigste eeuw. Belangrijke auto-infrastructuur (Terheijdenseweg en Nieuwe Kadijk) en de polder dragen hieraan bij.

Ten westen van de Hoge Vucht ligt bedrijven- en industrieterrein De Krogten, bedoeld voor bedrijven in zware milieucategorieën. In het noorden is de Lage Vuchtpolder - een onbebouwd, visueel open, laaggelegen, nat, zandig en venig weidegebied - de tegenhanger van het stedelijke gebied van Breda. In het oosten, aan de kant van Teteringen, wordt de VINEX-locatie Waterdonken gebouwd. Ten zuiden van de Hoge Vucht liggen de naoorlogse woonwijken Linie en Doornbos.

## 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.

#### Archeologie

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit moeren in het lage. Meer specifiek betreft dit het veengebied Hoge Vucht. Dit gebied werd afgeveend in de 14<sup>e</sup> eeuw. Het kleidek is vooral in de periode 1400-1550 gevormd en daarna aangevuld bij de militaire inundaties. Tot de bouw van de woonwijk Hoge Vucht was dit ook een beemdengebied. De turfwinning in dit gedeelte van het plangebied betekend echter niet automatisch dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn. Als gevolg van de ontginning zullen deze zich dieper onder het maaiveld bevinden en zijn deze waarschijnlijk goed afgeschermd door de aanwezige kleilaag.

In het zuidwesten van het plangebied is echter de lage rug 'Bredase Aard' en de overgangszone van het hogere naar het lagere de 'rand Aard van Breda' gelegen. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is gesitueerd in de Gemeynt 'aard van Breda'. Dit gemeynt werd in 1280 uitgegeven aan de inwoners van Breda. In 1332 werd aan hen al weer vergund het gebied te verdelen en te verkopen, waarna het rap ontgonnen zal zijn.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de binnen- en buitenwallen uit het beleg van 1637 en ligt direct ten zuiden van de buitenwal uit het beleg van 1624/25.

Bewoningssporen uit de vroege middeleeuwen en ouder kunnen niet worden uitgesloten, maar liggen zeker niet voor de hand. Op basis van tot op heden uitgevoerde archeologische onderzoeken en losse vondsten uit de omgeving kan verwacht worden dat bewoningssporen uit latere periodes wel aanwezig zijn. De sporen zullen dan bestaan uit individuele huisplaatsen en resten van landinrichting. Ook moet

rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de zeventiende eeuwse linies uit de verschillende momenten van belegering van de vesting Breda, vooral aan de noord- en zuidgrenzen van het plangebied. Bij meerdere onderzoeken in het gebied en meer naar het oosten toe werden, in het kader van de realisatie van de Vinex Breda Noordoost/Teteringen, restanten van de linies daadwerkelijk aangetroffen.

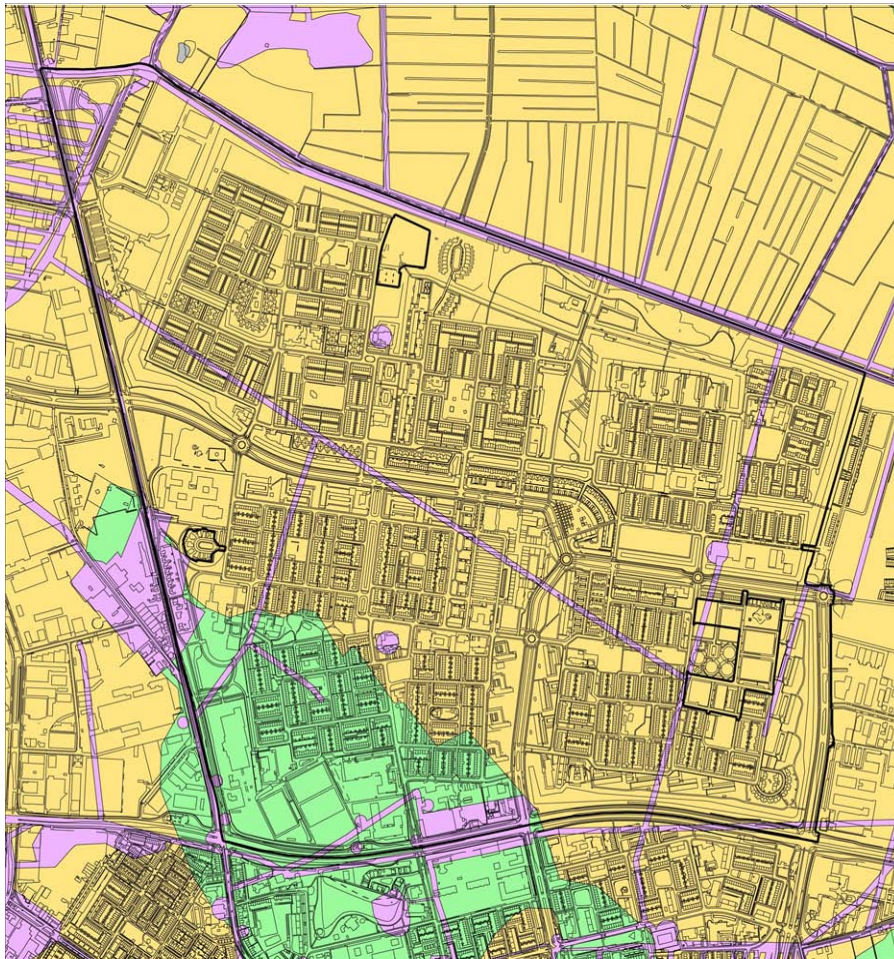
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde anders dan laag (figuur 2). 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.

#### *Archeologische onderzoeksgebieden*

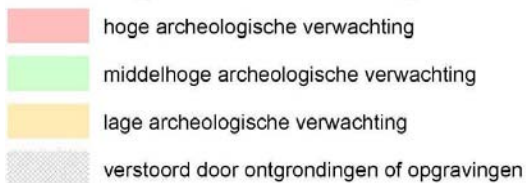
- Terreinen met een hoge archeologische verwachting:  
bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting:  
bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- Terreinen met een lage archeologische verwachting:  
bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten.
- Verstoorde terreinen:  
ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

#### **Historische geografie**

De Hoge Vucht was van oudsher een nauwelijks bewoonde polder ten zuiden van de Lage Vuchtpolder. De polders kennen als gevolg van ontveningen in de veertiende en vijftiende eeuw een karakteristieke polderverkaveling van smalle, langerekte kavels in noord-zuidrichting. Tot circa 1960 bleef de polder voornamelijk een agrarisch gebied, daarna ontwikkelde de Hoge Vucht zich als grootschalige woonwijk. Met name aan de randen van het plangebied zijn cultuurhistorische relictten bewaard gebleven. In het noorden bevindt zich de Zwarte Dijk die behalve als waterkering ook dienst deed als verdedigingslinie ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog. De Terheijdenseweg in het westen is rond 1820 ontstaan als Willem I-weg met daarlangs bebouwing. Voor het overige zijn de diverse (dijk)wegen die door de polder liepen mogelijk ondergronds bewaard gebleven. Door de polder liep ook een zichtlijn vanaf Landgoed Bergvliet op het torentje van de Beijerd.



### archeologische onderzoeksgebieden



**Figuur 2. Archeologische verwachtingswaarden**

### Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten. In de *Cultuurhistorische gebiedsverkenning naoorlogse woonwijken Breda (1940-1970)* wordt de Hoge Vucht beschreven en gewaardeerd. Het plangebied maakt deel uit van de buurt Geeren Noord. De Hoge Vucht wordt onder andere gewaardeerd als voorbeeld van functionalistische woningbouw en stedenbouw waar de nadruk op kwantiteit lag, vanwege de hiërarchische opbouw, het groene raamwerk als belangrijkste kwaliteit en de parkways zoals de Cornelis Joosstraat en de Kapittelweg.

### 2.3.2 Openbare ruimte

#### Visie Openbare Ruimte

In 2009 heeft de gemeenteraad 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 mogelijkheden te vergroten 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. Een krachtige openbare ruimte is noodzakelijk. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die precies 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 keuzes gemaakt: '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. 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 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 een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van 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 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.

### **Masterplan openbare ruimte 2020, Hoge Vucht, Doornbos en Linie**

In 2009 is een Masterplan openbare ruimte 2020 voor Hoge Vucht, Doornbos en Linie vastgesteld. De wijk Hoge Vucht is herkenbaar opgebouwd en heeft een sterke groene hoofdstructuur. Helaas ontbreken echte markeringspunten. Het vele 'kijkgroen' valt nauwelijks op door het eenvormige karakter. Er zijn vijf hoofddoelstellingen benoemd:

- Goed toeven. Veiligheid op straat, zowel sociale veiligheid als verkeersveiligheid is belangrijk.
- Groeien in Breda. Veilig buitenspelen voor kinderen en met plezier buiten verblijven voor jongeren maakt hier onderdeel van uit.
- Meedoen. Bewoners worden betrokken bij het ontwerp van bijvoorbeeld buurtpleintjes en het uiteindelijke gebruik ervan.
- Gezond en zorgzaam. Minder validen moeten zelfstandig van A naar B kunnen komen. Buiten zijn stimuleert de gezondheid door buiten te sporten, te wandelen of te spelen.
- Aantrekkelijk, concurrerend en duurzaam wonen.

Dit alles heeft geresulteerd in een streefbeeld voor de wijk (figuur 3).

#### Hoge Vucht

De openbare ruimte vormt samen met de bebouwde delen de opbouw en structuur van de stad en vervult een belangrijke functie voor de ontsluiting, de leefbaarheid, het verblijf en het woon- en werkmilieu.

De Hoge Vucht is een groene, ruime wijk met fraaie doorzichten. Elke straat heeft een groencomponent in het wegprofiel: een haag, een plantsoen of pleintje en er is veel groen op buurt- en wijkniveau. Het groen heeft op enkele plekken ook een ecologische waarde. Anderzijds is het groen ook anoniem, eenvormig en niet in gebruik. De functie beperkt zich vaak tot kijkgroen.

Er is een duidelijke ruimtelijke opbouw in vier buurten (kwadranten) en een sterke hoofdstructuur, gevormd door de parkways Groenedijk, Doornboslaan, Cornelis Joosstraat en Kapittelweg.

De vier buurten Biesdonk, Wisselaar, Geeren-Noord en Geeren-Zuid zijn opgedeeld in subbuurten, waardoorheen het groen van de secundaire groenstructuur loopt.



**Figuur 3. Streefbeeld 2020 uit Masterplan openbare ruimte 2020, Hoge Vucht, Doornbos en Linie**

De noordelijke buurten Wisselaar en Geeren-Noord zijn waterrijk en grenzen aan de Lage Vuchtpolder. De zuidelijke buurten hebben een sterk parkachtig karakter, met groene dooraderingen. De buurten kennen buurtpleintjes en -groentjes. Sommige daarvan zijn ingericht als speeltuin of hondenuitlaatplaats.

Het groen kent een sterke samenhang, maar is niet altijd functioneel ingericht. Er is veel 'kijkgroen' aanwezig.

#### *Biesdonk*

Het oorspronkelijke groene assenkruis van Biesdonk is goed bewaard gebleven. Deze zone scheidt en bindt duidelijk de verschillende subbuurten en is ook in het gebruik en herkenbaarheid nog goed, met een plantsoen, kerk, school, singel en buurtpark.

#### *Wisselaar*

Er is relatief veel water in de Wisselaar. De verbinding tussen de groenplekken is in noord-zuidrichting (Vlaanderenstraat) herkenbaar, maar is in de oost-westverbinding (Deinzestraat en Zandhovenstraat) vrijwel verloren gegaan.

#### *Geeren-Noord*

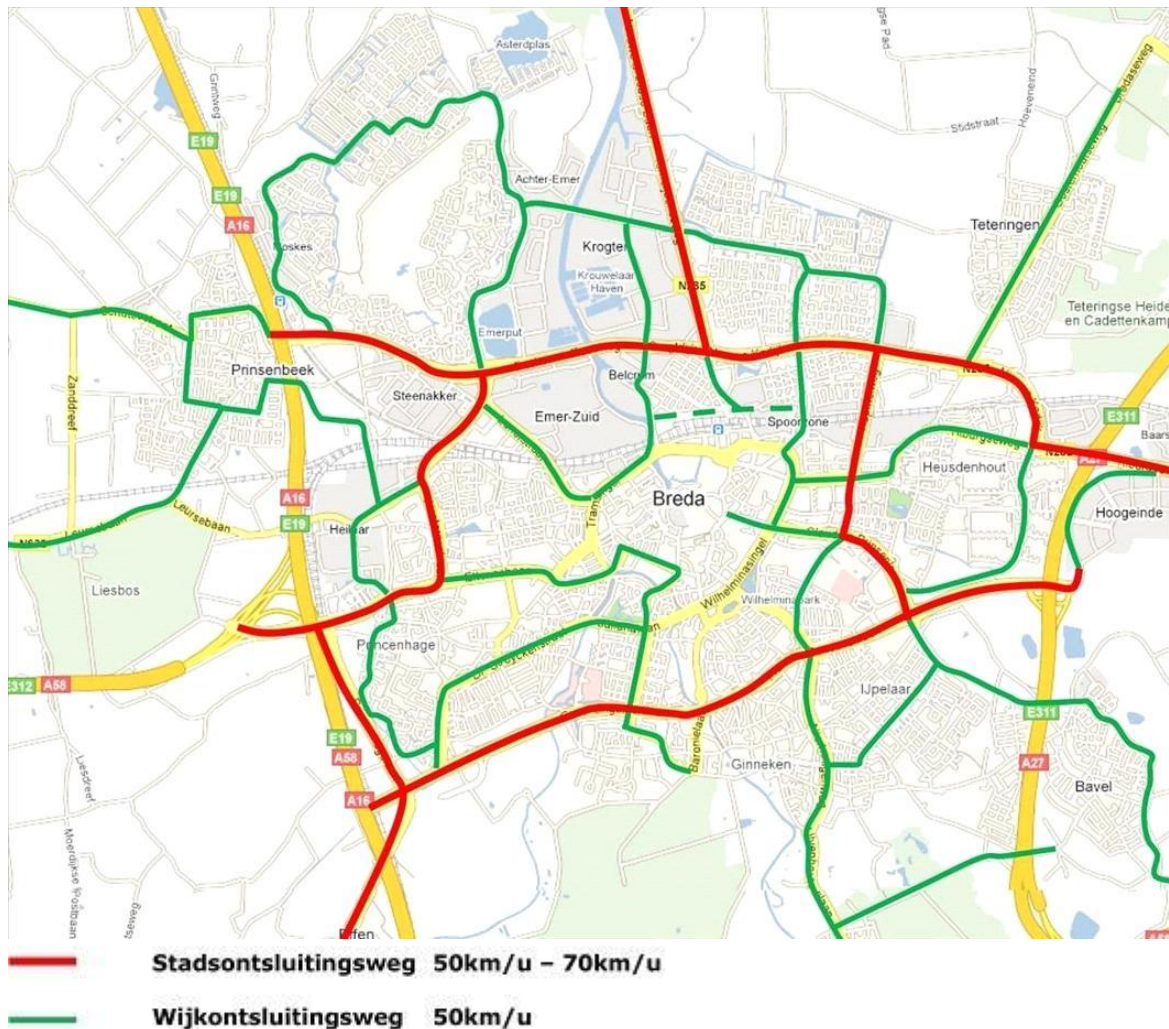
Geeren-Noord kenmerkt zich door de grote hoeveelheid water. Subbuurten zijn in zekere zin eilanden. De wijk grenst aan de Lage Vuchtpolder, die vergezichten en natuurbeleving biedt.

## Geeren-Zuid

Het groen van de buurt zit vooral in de randen met de flats (Lelystraat, Calandstraat, Daniël Marotstraat) en in het assenkruis van plantsoenen en groenplekken. De kenmerkende buurtpleintjes worden gebruikt als speelplek en hondenuitlaatplaats.

### 2.3.3 Verkeer

De verkeersstructuur in de Hoge Vucht is hiërarchisch opgebouwd. Aan de west- en zuidzijde wordt de wijk omsloten door de Terheijdenseweg en de Nieuwe Kadijk. Deze twee wegen behoren tot de stadsontsluitingswegen.



Figuur: verkeersstructuur

Binnen de wijk is de primaire ontsluiting vanaf de stadsontsluitingswegen op het centrum Moerwijk gericht. De Doornboslaan is de hoofdingang van de wijk, zowel vanuit de Nieuwe Kadijk als vanuit het centrum van Breda. De wijkontsluitingsweg Groenedijk is de toegang vanaf de Terheijdenseweg en is tevens de verbinding met het industrieterrein De Krogt en de Haagse Beemden. De wijkontsluitingswegen Kapittelweg/Cornelis Joosstraat geven ontsluiting naar het oosten van Breda, inclusief de Waterdonken en Werkdonken. De wijkontsluitingsweg Doornboslaan gaat vanaf de Nieuwe Kadijk de Hoge Vucht in.

Deze wijkontsluitingswegen, inclusief de groenbermen, hebben een zeer breed profiel. Binnen de buurt zijn de erftoegangswegen te vinden. Dit zijn de 30 km/u-gebieden en het verblijfsgebied. De indeling van de wegen is gebaseerd op het principe van scheiding van verkeerssoorten: er is sprake van gescheiden banen en trottoirs.

## **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.

### **2.3.4 Stedenbouw**

De woonwijk Hoge Vucht is gelegen aan de noordrand van de stad en vormde, toen het gebouwd werd in de jaren '60, een aanzienlijke uitbreiding van de stad. De wijk vormt momenteel nog steeds de rand van de stad. De gronden van de Hoge Vucht maakte eerst onderdeel uit van de Lage Vucht polder, een visueel open, laaggelegen, nat, zanderig en venig weidegebied, met een kleinschalige strokenverkaveling. Van het oorspronkelijke landschap is binnen de wijk niets meer terug te vinden. Het resterende deel van de Lage Vucht polder aan de noordzijde van de wijk is echter, juist door de contrastwerking (open – besloten, bebouwd – onbebouwd), wel manifest aanwezig.

De Hoge Vucht is een typerend voorbeeld van een wijk uit de zestiger jaren: een wijk waarin functies nadrukkelijk gescheiden zijn. De voorzieningen, de woon- en werkgebieden en de recreatieve voorzieningen zijn in aparte zones ondergebracht. Eveneens typerend voor die periode zijn de centraal gelegen en ruim opgezette infrastructuur, de strakke bouwvormen en een hoog percentage galerij-flats.

De woonwijk wordt door de hoofdinfrastructuur en de groenzone's ingedeeld in een viertal buurten; Biesdonk, Wisselaar, Geeren-Zuid en Geeren-Noord. De wijken zijn ruim van opzet. De bebouwing en verkaveling zijn strak en rechtlijnig. Dit geldt in de meeste gevallen ook voor de inrichting van het openbaar gebied. De hoogbouw is gesitueerd aan de randen van de buurten, waaronder ook aan infrastructuur die de buurten scheidt. De laagbouw bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Elke buurt heeft centraal gelegen één of meerdere groenplekjes.

De westrand van de Hoge Vucht, langs de Terheijdenseweg, bestaat voornamelijk uit sport en onderwijsvoorzieningen. Het is dus niet de woonwijk zelf die zich hier manifesteert. De zuidrand, langs de Nieuwe Kadijk, bestaat ten zuiden van Biesdonk ook uit sport en onderwijsvoorzieningen. Ter hoogte van Geeren-Zuid is wel de woonwijk zichtbaar in de vorm van hoogbouw.

De noordrand van de wijk heeft een recreatieve functie, waaronder volkstuinten en een kinderboerderij. De ostrand bestaat uit laagbouw (bij Geeren-Noord) en hoogbouw (bij Geeren-Zuid). Momenteel wordt de buurt Waterdonken gebouwd, een nieuwe buurt ten oosten van Geeren-Noord. De nieuwe buurt wordt van de Hoge Vucht gescheiden door een smalle water- en groenstrook.

Centraal in de wijk en daardoor op korte afstand van de omliggende buurten, ligt het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht. Dit centrum neemt een sterke positie in voor wat de winkelvoorzieningen en heeft een wijkoverstijgende functie. In Biesdonk is een buurtwinkelstripje aan de Charleroistraat gelegen.

## **2.4 Functionele structuur**

In de wijk Hoge Vucht is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Hoge Vucht aanwezig zoals bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Hierna wordt op de verschillende functies ingegaan.

### **2.4.1 Wonen**

De Hoge Vucht is een woonwijk met daaraan ondergeschikt de voorzieningen. In onderstaand overzicht zijn kengetallen van wonen in de Hoge Vucht vergeleken met het gemiddelde van Breda. Hieruit wordt geconcludeerd dat de Hoge Vucht relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen kent.

<b>Kengetal</b>	<b>Hoge Vucht</b>	<b>Breda</b>
aantal woningen	7.035	76.292

% eengezins	51	65
% meergezins	49	35
% huur (sociaal)	67	43
% koop	33	57

De wijk Hoge Vucht is in de jaren '60 gebouwd en kent een heldere hiërarchische opzet. De woningen bestaan voor het grootste deel uit rijwoningen en appartementen. In het hart van de wijk ligt het winkelcentrum Hoge Vucht. De vier buurten waar de wijk uit bestaat, worden gescheiden door hoofdwegen met een groene opzet.

Met name de wijken Geeren-Zuid en Geeren-Noord kennen een relatief hoog aantal appartementen (resp. 62% en 57%). In Geeren-Noord staan de meeste huurwoningen (83%).

### **Woonbeleid**

Op 4 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Woonagenda vastgesteld, een geactualiseerde visie op het wonen. Hierin wordt ingespeeld op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt. Omdat de dynamiek op het gebied van wonen groot is wordt de actualisering van het woonbeleid (eerder vastgelegd in de Woonvisie Breda) uitgevoerd in de vorm van een Woonagenda die periodiek kan worden aangevuld. Tezamen met de nota 'Koers gezet' wordt met de Woonagenda richting gegeven aan de toekomst van het Wonen in Breda. De afspraken uit de 'herziening van de Alliantie' zullen worden meegenomen bij de Woonagenda.

### **Geschied Wonen voor Iedereen**

Geschied Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen.

GWV 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 GWV-beleid is Breda verdeeld in 15 GWV-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 GWV-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

### **2.4.2 Maatschappelijk**

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

#### **Onderwijs**

In de Hoge Vucht zijn diverse scholen gevestigd. Er zijn vier basisscholen:

1. de Brede School Geeren-Noord aan de Cornelis Florisstraat;
2. de Fontein aan de Leeghwaterstraat;
3. Kennedyschool aan de Molstraat;
4. RK basisschool De Wisselaar aan de Vlaanderenstraat/Oosterzelestraat.

Ook herbergt de wijk diverse middelbare scholen en regionale opleidingscentra:

1. ROC aan de Verviersstraat;
2. ROC aan de Terheijdenseweg;
3. ROC aan de Terheijdenseweg;
4. ROC aan de Luikstraat;
5. ROC aan de Deinzestraat;
6. HBO aan de Waterloostraat/Namenstraat;
7. diversen aan de Biesdonkweg;
8. diversen aan de Verviersstraat;
9. diversen aan de Namenstraat;



10. diversen aan de Oosterzelestraat.

### **Kinderopvang en buitenschoolse opvang**

1. aan de Cornelis Florisstraat de Brede School Geeren-Noord;
2. aan de Oosterzelestraat;
3. aan de Verviersstraat.

### **Gemeenschaps- en buurthuizen**

Momenteel is in iedere wijk een buurthuis aanwezig, in Geeren-Noord zelfs twee.

1. aan de Steendorpstraat in Wisselaar;
2. aan het Belgiëplein in Biesdonk;
3. aan de Philips Lammekensstraat in Geeren-Noord;
4. in de Brede School in Geeren-Noord;
5. aan de Cornelis Joosstraat in Geeren-Zuid.

### **Overig**

1. kerk aan het Belgiëplein;
2. kerk aan de Steendorpstraat;
3. leger des heils aan de Hendrik Berlagestraat;
4. bibliotheek aan de Roeselarestraat.

### **Gezondheid**

1. apotheek aan Moerwijk;
2. artspraktijk aan de Antwerpenstraat;
3. artspraktijk aan de Charleroistraat;
4. artspraktijk aan de Zomergemstraat;
5. artspraktijk aan de Leeghwaterstraat;
6. dierenkliniek aan Cornelis Joosstraat;
7. fysiotherapiepraktijk aan de Zandhovenstraat;
8. fysiotherapiepraktijk aan de Bernhard de Wildestraat;
9. fysiotherapiepraktijk aan de Kortrijkstraat;
10. fysiotherapiepraktijk aan het Groenedijkplein;
11. tandartspraktijk aan de Brusselstraat;
12. tandartspraktijk aan de Deinzestraat;
13. tandartsbedrijf aan de Molstraat;
14. woonzorgcentrum Raffy aan de Bernhard de Wildestraat;
15. Huize Vuchterhage aan de Roeselarestraat.

### **Wijkcentra**

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

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 beëindigt 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 zakelijker beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

De wijkfunctie van wijkcentra Geeren Noord en Biesdonk worden beëindigd. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat de gemeente met wijkcentrum Geeren Noord een convenant heeft gesloten. Op basis hiervan kan het buurthuis tot 2016 gesubsidieerd worden. De wijkcentra Noorderlicht en de Wegwijzer worden gehandhaafd.

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 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.

### **2.4.3 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. 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 winkelcentrum Hoge Vucht. 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.

Het aantal inwoners van de wijken in het noordoosten van Breda (Hoge Vucht, Linie, Doornbos en Belcrum) zal op kortere termijn niet of nauwelijks toenemen. Een groter winkelcentrum als Hoge Vucht kan profiteren van de woningbouw bij Teteringen. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor de buurt- en wijkverzorging in de Hoge Vucht is tweeledig:

- Winkelcentrum Hoge Vucht moderniseren en uitbouwen tot klein stadsdeelcentrum met mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande supermarkt tot megasupermarkt. Dit is overigens op korte termijn niet aan de orde, het is een doel dat eventueel op langere termijn uitgevoerd zal worden.
- Winkelstrip Charleroistraat handhaven als buurtsteunpunt.

### **2.4.4 Sport, recreatie en ontspanning**

In het noordwesten van het plangebied is sportcomplex Wisselaar gesitueerd. Dit complex bestaat uit een kunstijsbaan, overdekt zwembad, klimwand, tennisvereniging Breda Noord, rugbyvereniging BRC, voetbalvereniging Barça, binnenspeeltuin Joepie en een wielerved. Ook worden er evenementen gehouden. In het zuidwesten (Biesdonk) liggen de velden van voetbalvereniging Advendo. Verspreid over de woonbuurten zijn speelvoorzieningen gesitueerd. Aan de Groenedijk staat een voetbalkooi. In het noorden van wijk is een kinderboerderij gevestigd. Ook zijn daar twee volkstuincomplexen en een park.

### **2.4.5 Horeca**

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.

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 voodooen. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. De grootste verandering betreft de oude horeca I categorie. In de nieuwe systematiek is deze categorie opgedeeld in drie verschillende categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In de Hoge Vucht zijn geen solitair gelegen horecavestigingen. In winkelcentrum Moerwijk zijn verschillende vormen van horeca aanwezig, van broodjeszaken en snackbars tot een koffiehuis. In de winkelstrip aan de Charleroistraat zit een snackbar.

Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten de winkelcentra (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) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Meer regulering is volgens de nota ongewenst, omdat anders de werking van de vrije markt teveel wordt ondermijnd.

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.

### **2.4.6 Bedrijven en kantoren**

Eind 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is drieledig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
2. Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
3. Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

Binnen de Hoge Vucht zijn weinig bedrijfs- en kantoorvestigingen aanwezig. Dit heeft te maken met het functionele streven naar een homogene woonwijk zonder werkvoorzieningen. Wel ligt het bedrijventerrein De Krogten aan de westzijde, aan de andere zijde van de Terheijdensweg. Aan de westzijde ligt aan de Kapittelweg het woon-werkterrein Werkdonken. De in de wijk gevestigde bedrijven zijn vooral tankstations en garagebedrijven. Er is beperkte kantoorruimte.

In 2009 heeft het college gesteld dat ook voor kantoren sprake is van overprogrammering: er is teveel aanbod tegenover te weinig vraag. Dit uit zich in een grote leegstand van kantoorpanden. Dit is vertaald in een nieuwe kantorennota.

Op 22 december 2011 is de nieuwe Kantorennota Breda 2020 door de raad vastgesteld. Doel van dat nieuwe beleid is in ieder geval dat zoveel mogelijk evenwicht moet zijn in vraag en aanbod naar kantorenlocaties (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in milieus. De milieus met toekomstwaarde zijn het centrum inclusief station, snelweg en radialen A16 en A27. Aan kantoorontwikkeling in de Hoge Vucht wordt geen prioriteit gegeven.

In het vorige bestemmingsplan Hoge Vucht was aan de Groenedijk ruimte voor 8.636 m<sup>2</sup> kantoor per verdieping. Er kon een gebouw in 5 verdiepingen gebouwd worden. In onderhavig bestemmingsplan is een deel bestemd voor een nieuw te vestigen school en het overige deel van 1.886 m<sup>2</sup> bestemd voor gemengde doeleinden (waaronder een kantoor). Op deze plek wordt de oppervlakte kantoor dus beperkt.

#### **2.4.7 Aan-huis-gebonden-beroepen**

In het plangebied zijn diverse aan-huis-gebonden-beroepen aanwezig. Hierbij gaat het met name om bedrijven in de reclame en marketing, schoonmaak, digitale diensten, welzijn en advies. Deze kleinschalige activiteiten zijn zondermeer toegestaan in het hoofdgebouw, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

## **2.5 Ontwikkelingen**

In het plangebied vindt nu en in de toekomst een aantal ontwikkelingen plaats. Ze verkeren in verschillende fasen. Hieronder worden de verschillende ontwikkelingen (figuur 4) genoemd.

#### **Reeds vergunde ontwikkelingen die direct opgenomen zijn in het bestemmingsplan**

Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan, maar zijn de afgelopen tien jaar via een procedure reeds mogelijk gemaakt. Velen zijn al gebouwd en sommige hebben wel de vereiste vergunningen, maar zijn nog niet gebouwd. De vergunde rechten zijn daarom overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het betreft de volgende locaties:

##### *Wisselaar*

1. Deinzestraat, vestiging van een school in het voormalige garagebedrijf. Dit is al gerealiseerd.
2. Kasterleestraat 7, verbouw van een praktijk tot woning. Dit is al gerealiseerd.
3. Steendorpstraat 2, uitbreiding van het gemeenschapshuis. Dit is al gerealiseerd.
4. Terheijdenseweg 294, het plaatsen van vuurwerkbunkers bij Intratuin. Dit is al gerealiseerd.
5. Terheijdenseweg 504, aanleg van een steiger aan het water. Dit is nog niet gerealiseerd.
6. Terheijdenseweg 508, bouw van de kantine van de tennisvereniging. Dit is gerealiseerd.
7. Terheijdenseweg bij het sportcentrum, het mogelijk maken van evenementen bij de ijsbaan en het racketcentrum. Deze worden er momenteel gehouden.
8. Tielrodestraat op de locatie van de voormalige winkelstrip. Bouw van een complex met 30 (zorg)woningen en op de begane grond een mogelijkheid voor maatschappelijke functies. Dit is nog niet gerealiseerd.
9. Oosterzelestraat/Temsestraat etc, op vier plekken. Bouw van een wooncomplex met 16 of 17 woningen. Deze zijn nog niet gerealiseerd.
10. Tussen de Dijken 101, de bouw van een tuinkasje bij de kinderboerderij. Dit is gerealiseerd.

##### *Biesdonk*

11. Groenedijk/Hamdijk, aanleg van een Cruyff-court. Deze is gerealiseerd.
12. Molstraat bij de Kennedyschool. Hier zijn extra lokalen gebouwd. Dit is gerealiseerd.
13. Tienenstraat bij het buurtpark. Dit park is heringericht.

##### *Geeren-Noord*

14. Cornelis Florisstraat, bouw van de brede school Geeren-Noord. Deze is gerealiseerd.
15. Groenedijkplein, het plaatsen van het kunstwerk de Duif. Dit is gerealiseerd.

##### *Geeren-Zuid*

16. Geeren-Zuid (diverse straten), uitbreiding van woningen door het vergroten van de badkamer op de verdieping en een erker op de begane grond door Singelveste AlleeWonen. Deze zijn gerealiseerd.



**Figuur 4. Ontwikkelingen**

**Ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen, maar de komende tien jaar gaan plaatsvinden.**

- Het gaat hier om ontwikkelingen waarvan bekend is dat ze gaan plaatsvinden.
- Ook zijn plannen opgenomen waarvan alleen de hoofdlijnen bekend zijn, maar nog geen uitgewerkte plannen. Indien de plannen verder uitgewerkt zijn en duidelijk is dat het project doorgang gaat vinden, dient er een wijzigingsplan voor de locatie gemaakt te worden. Dit wijzigingsplan zal de geëigende procedure volgen met hierin mogelijkheden voor de omgeving om op het plan te reageren. Dit zal ter zijner tijd bekend gemaakt worden op de website van de gemeente en de Bredase Bode.
- Ook zijn plannen opgenomen die iets verder in de toekomst gaan spelen. Een bestemmingsplan kent een looptijd van 10 jaar. Over 10 jaar zal dus een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Hoge Vucht gemaakt worden. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen opgenomen die voorzien zijn in de komende 10 jaar. Bij sommige ontwikkelingen is nog niet met zekerheid te zeggen dat deze binnen de komende 10 jaar plaatsvinden. Daarnaast zijn nu al ontwikkelingen te voorzien die na 2020 gaan plaatsvinden, maar waarbij nog niet is aan te geven of deze binnen de looptijd van onderhavig bestemmingsplan vallen of erbuiten. Deze plannen zijn niet opgenomen in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. Indien deze ontwikkelingen binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan opgestart worden, zal hier apart een nieuw

bestemmingsplan voor gemaakt worden of zal een vergelijkbare procedure gevoerd worden. Deze procedure kent haar geëigende momenten waarop omwonenden kunnen reageren op het plan.

#### *Wisselaar*

17. Tussen de Dijken 101 (kinderboerderij). Het is mogelijk dat de kinderboerderij vergroot wordt met een milieu educatief centrum. Daarom is het bouwvlak op de verbeelding vergroot, zodat nieuwbouw op het perceel rechtstreeks mogelijk is.
18. Zwarte Dijk, Kapittelweg en Lelystraat. In het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt dat er fiets- en voetgangersbruggen en eventueel een busbrug over het aanwezige water aangelegd kunnen worden.
19. Petegemstraat (Wisselagterrein). Deze is buiten de plangrens van het bestemmingsplan gehouden. De grond is in eigendom van de gemeente Breda. Momenteel wordt onderzocht om woningbouw mogelijk is, maar er is nog geen concreet plan. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.
20. Wuustwezelstraat. Aan de Wuustwezelstraat, naast de woningen aan het Wommelgemhof, had Laurentius bij de gemeente Breda een grondreservering lopen voor de bouw van maximaal 7 grondgebonden woningen. Gezien de overprogrammering in de stad, zullen deze 7 woningen niet gebouwd worden. De woningen zijn dan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan.
21. Kasterleestraat 85. Het pand staat momenteel leeg. Het kan zijn dat het pand wederom voor een maatschappelijke functie gebruikt gaat worden, maar wellicht dat in de looptijd van dit bestemmingsplan deze locatie herontwikkeld gaat worden. Indien het een andere functie dan 'Maatschappelijk' is, zal hier apart een procedure voor gevolgd moeten worden.
22. Loenhoutstraat 3. School de Samenloop zal gebruikt gaan worden voor maatschappelijke doeleinden en eventueel startende ondernemers. In de planregels krijgt de school de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'bedrijf'.

#### *Biesdonk*

23. Kortrijkstraat op de locatie van de garageboxen. Er is een vergunning afgegeven voor de bouw van twaalf patiowoningen. De aanvrager, Singelveste AlleeWonen, heeft aangegeven geen gebruik te gaan maken van deze bouwvergunning. De garageboxen worden in onderhavig bestemmingsplan bestemd voor garageboxen.
24. Belgiëplein: mogelijke uitbreiding parkeerplaatsen in tegenoverliggende groenstrook voor kerk. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
25. Charleroistraat 172-176: uitbreiding van de Aldi aan de achterzijde en aanleg extra parkeerplaatsen in de groenstrook tegenover de Aldi. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
26. Groenedijk / Terheijdenseweg: vestiging van het Leercentrum voor de Bouw (ROC) naast de Cruiffcourt. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
27. Biesdonkweg 31, locatie Vriens: het voormalige garagepand staat leeg. Het college heeft schriftelijk op 11 augustus 2010 aan de eigenaar aangegeven in principe de volgende functies nader af te willen wegen: onderwijs, autobedrijf, detailhandel in auto's-boten-caravans, wonen voor een bijzondere doelgroep, kerkgenootschap, feestzaal, privékliniek, sport en wellness. Indien de eigenaar een concrete huurder heeft, zal een eindoordeel gevormd worden. Indien het niet past binnen de bestemming 'Bedrijf', welke aan de locatie gegeven is, zal apart een procedure hiervoor gevolgd worden.
28. Nieuwpoortstraat: bouw kinderdagverblijf of een andere maatschappelijke functie. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
29. Terheijdenseweg 294: uitbreiding en/of nieuwbouw op de locatie Intratuin waar o.a. een tuincentrum, bouwmarkt en verkoop van volumieuze detailhandel mag plaatsvinden. Dit conform het huidige detailhandelsbeleid. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
30. Namenstraat: de Liduinaschool wordt niet meer gebruikt voor onderwijs. Naast een maatschappelijke functie is ook een bedrijfsfunctie (door middel van de aanduiding 'bedrijf') aan het gebouw gegeven, om zo startende bedrijfjes in dit gebouw mogelijk te maken.
31. Charleroistraat: eventueel worden de garages aan de zuidzijde van de straat verbouwd tot een bedrijfje of dienstverlening. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Gemengd-2'.

#### *Geeren-Noord*

32. Bernard de Wildestraat / Joseph Poelaertstraat: verbouw hoekwoning en uitbreiding t.b.v. fysiotherapiepraktijk. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

33. Bernard de Wildestraat: uitbreiding hoekwoningen tot groepswoningen (behorende bij woonzorgcentrum Raffy). De vergrote woningen krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'.
34. Bernard de Wildestraat: de vier flats van WonenBreborg met in totaal 152 appartementen zijn reeds gesloopt. Er zal een complex met maximaal 50 (gestapelde) woningen aan de zijde van de Tilman Suysstraat teruggebouwd worden. Dit wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Het is nog niet precies bekend hoe dit complex eruit komt te zien, maar het zal moeten voldoen aan de wijzigingsregels die in dit bestemmingsplan gesteld zijn. Dit betekent dat het complex aan de zijde van Tilman Suysstraat max. 13 meter hoog mag zijn en aan de Cornelis Joosstraat max. 29 meter. Op de begane grond van het nieuwe complex wordt de mogelijkheid geboden voor maatschappelijke functies, dienstverlening en lichte bedrijvigheid. De aantallen woningen zijn opgenomen in de 'herziene Alliantie' (zie hoofdstuk 3.4.6.)
35. Wensel Cobergherstraat/Joris Nempestraat. Vóór 2020 zullen hier acht flats met in totaal 305 woningen van WonenBreborg gesloopt worden. Er zal pas na 2020 nieuwbouw komen. In de 'herijkte Alliantie', waarin de afspraken voor de komende jaren met de woningcorporaties vastgesteld zijn, wordt gesteld dat er na 2020, circa 150 woningen teruggebouwd mogen worden. In aanvullende afspraken op deze 'herijkte Alliantie' is met WonenBreborg afgesproken dat er 190 tot 210 woningen teruggebouwd mogen worden. Het is nog niet bekend hoe de nieuwbouw eruit komt te zien. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.
36. Wensel Cobergherstraat: sloop van garageboxen op de koppen van woningblokken en de bouw van patiowoningen op deze plek of een uitbreiding van de aanliggende hoekwoningen. Dit zal pas na 2020 plaatsvinden, maar het kan zijn dat dit project concrete vormen aanneemt binnen de looptijd van dit bestemmingsplan. De bouw hiervan is echter niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er zal dan een aparte procedure voor gevolgd worden.
37. Leon van Heilstraat. Mogelijk dat in de looptijd van dit bestemmingsplan behoefte is aan een aantal (tijdelijk) extra schoollokalen bij de Brede School Geeren-Noord, een en ander is afhankelijk van het leerlingenaantal. Een mogelijkheid is deze op de kop van de Leon van Heilstraat te bouwen, tegenover de Brede School. De bouw hiervan is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er zal dan een aparte procedure voor gevolgd worden.
38. Philips Lammekensstraat. Mogelijk dat in de looptijd van dit bestemmingsplan het buurthuis een andere functie krijgt. Ook kan het zijn dat het pand gesloopt wordt en deze locatie samen met de locatie van de volkstuinten plaats gaat maken voor woningbouw of een andere functie. Hoeveel woningen dit betreft en wat voor soort woningen is nog niet bekend. De ontwikkeling is niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Er zal te zijner tijd een aparte procedure voor gevolgd worden.

#### *Geeren-Zuid*

39. Hendrik Berlagestraat, ten noorden van Rietveldhuis. Momenteel ligt dit terrein braak. Er wordt onderzocht welke functie(s) dit terrein kan krijgen, waarbij gedacht wordt aan woningbouw. Dit onderzoek is nog niet afgerond. In onderhavig bestemmingsplan is de grond bestemd als 'Wonen', maar zonder bouwvlak. Nieuwbouw van woningen is niet mogelijk. Indien duidelijk is welke invulling het terrein krijgt, wordt hier apart een procedure voor gevoerd.
40. Cornelis Joosstraat. Er wordt een andere functie voor het gebouw gezocht. Het gebouw van het buurthuis zal eventueel omgevormd worden een paramedisch centrum en kan eventueel ruimte bieden voor startende ondernemers. In het bestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen.
41. Krayenhofstraat en omgeving. Het is de bedoeling dat vier woonblokken met in totaal 80 woningen van Singelveste Alleewonen gesloopt worden en maximaal 75 grondgebonden woningen teruggebouwd worden. Het is nog niet precies bekend hoe de verkaveling van dit plan eruit komt te zien, maar vermoedelijk worden enkele straten verlegd. Ook is er ruimte voor nieuw aan te leggen groen. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen. Het aantal woningen is opgenomen in de 'herziene Alliantie' (zie hoofdstuk 3.4.6.).
42. Leeghwaterstraat. De school De Fontein zal de onderwijsfunctie behouden en uitgebreid worden met extra leslokalen en eventueel een kinderdagverblijf. In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' aan de locatie gegeven. Het bouwvlak is vergroot voor de mogelijke nieuwbouw.
43. Daniel Marotstraat. Na 2020 zullen de flats van WonenBreborg gesloopt gaan worden. Er zullen dan woningen op deze locatie teruggebouwd worden. Hoeveel woningen dit betreft en wat voor soort woningen het zijn, is nog niet bekend. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

44. Leeghwaterstraat/Krayenhofstraat/Johan Hanratstraat. Eventueel zal Singelveste Allee Wonen op termijn 20 patio-woningen aan deze straten gaan bouwen. Het gaat dan om 8 patio-woningen in het groentje ten zuiden van de Johan Hanrathstraat, 8 patio-woningen in het groentje ten zuiden van de Krayenhofstraat en 4 patio's aan de Leeghwaterstraat. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

#### *Winkelcentrum Moerwijk*

45. Winkelcentrum Moerwijk. Er is een studie gaande naar herontwikkeling van het winkelcentrum. Hierbij wordt gedacht aan vergroting van het winkeloppervlak (volgens het detailhandelsbeleid) en op termijn eventueel het toevoegen van woningbouw. Het kan zijn dat dit project concrete vormen aanneemt binnen de looptijd van dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

#### **Claas Persoonsstraat/Hendrik Berlagestraat en omgeving**

Het gebied aan de Hendrik Berlagestraat/Claas Persoonsstraat en omgeving maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hier is een apart bestemmingsplan voor gemaakt, genaamd "bestemmingsplan Claas Persoonsstraat e.o.". De woningen in dit gebied zijn al gesloopt. Ook de voormalige winkelstrip aan de Hendrik Berlagestraat is gesloopt. Op de plek van de voormalige winkelstrip zal een appartementengebouw met 43 appartementen gebouwd worden. In het overige deel van het plan zullen 113 grondgebonden woningen gebouwd worden. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o.' is op 22 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.