

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. In hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving opgenomen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

In de Nota Ruimte zijn vier algemene doelen geformuleerd:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

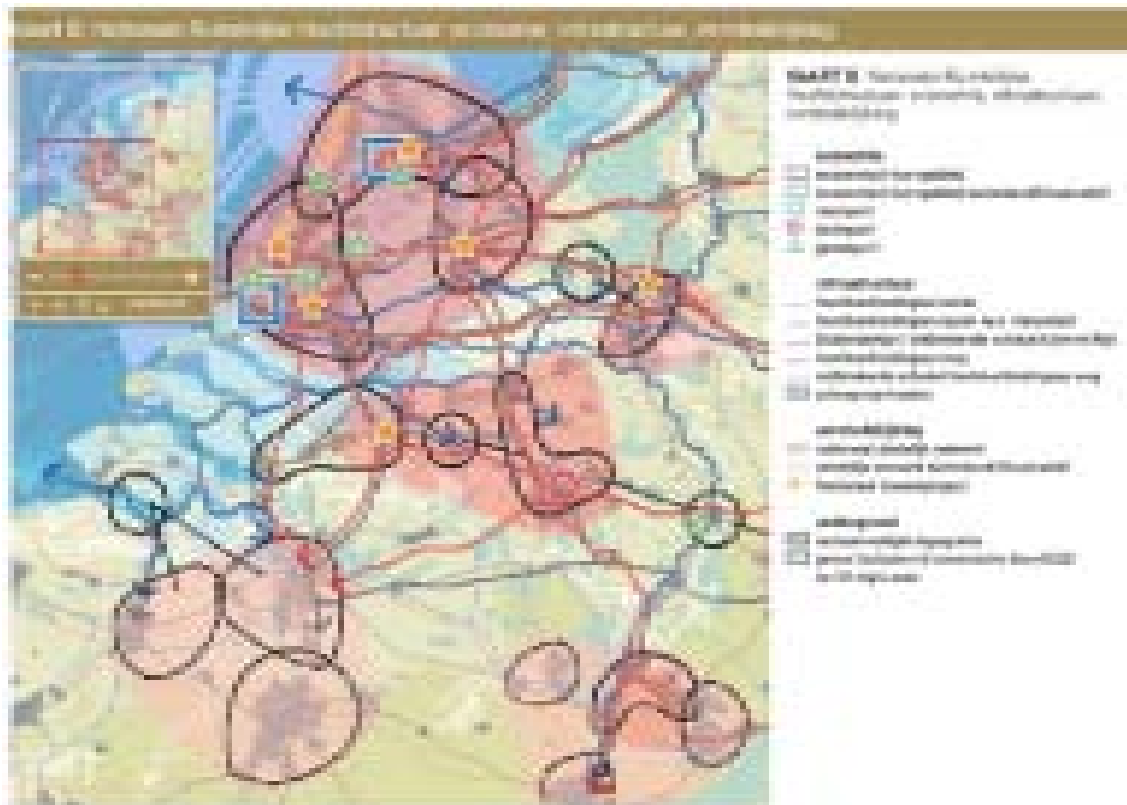
Alhoewel reeds een gedeelte van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, blijft een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangegeven dat naast revitalisering ook transformatie in nieuwe woon- of werkgebieden een reële optie is.

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda is onderdeel van Brabantstad, na de Randstad het tweede nationale stedelijke netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken. Hiervoor is het van belang om voldoende ruimte voor woningbouw te bieden, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Breda ligt tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit (Antwerpen, Brussel, Leuven en Gent). De ontwikkeling van het sleutelproject Via Breda (stationsgebied) versterkt de regionale economische structuur in de dienstensector.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke ontwikkeling van Hoge Vucht vindt plaats op een compacte wijze. Vrijkomende locaties worden binnen het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld tot wonen of maatschappelijke voorzieningen in een stedelijke dichtheid. Verder zijn voor het gebied ten noorden van de Hoge Vucht (de Lage Vuchtpolder) geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen.



Figuur 5. Nota Ruimte

Voor wat betreft de totstandkoming van het ruimtelijk plan zijn in dit geval diverse bewoners, bedrijven en andere groeperingen betrokken tijdens de visievorming voorafgaande aan dit bestemmingsplan. Hiermee is getracht om het bestemmingsplan gebiedsgericht, integraal en maatschappelijk gedragen vorm te geven.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Momenteel wordt door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de nieuwe structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) voorbereidt. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR moet twee zaken helder neerzetten: een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt voor Breda dat de (herijkte) EHS beschermd moet worden. Echter, in Brabantpark is geen sprake van EHS.

Het moment van inwerkingtreding is nog niet bekend. Het gaat hier dus om nog niet vigerend beleid en dat betekent dat nog steeds de beleidslijnen uit de Nota Ruimte overgenomen moeten worden in ruimtelijk beleid van lagere overheden, zoals bestemmingsplannen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de Nota Ruimte, en voornamelijk ook in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.3 AMvB Ruimte

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Het besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte. Het besluit heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen.

Het besluit zorgt voor versnelling van de besluitvorming en vermindering van bestuurlijke drukte. Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2.2). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied (bijvoorbeeld niet gelegen in een obstakelbeheergebied). Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn de twee belangrijkste beleidslijnen.

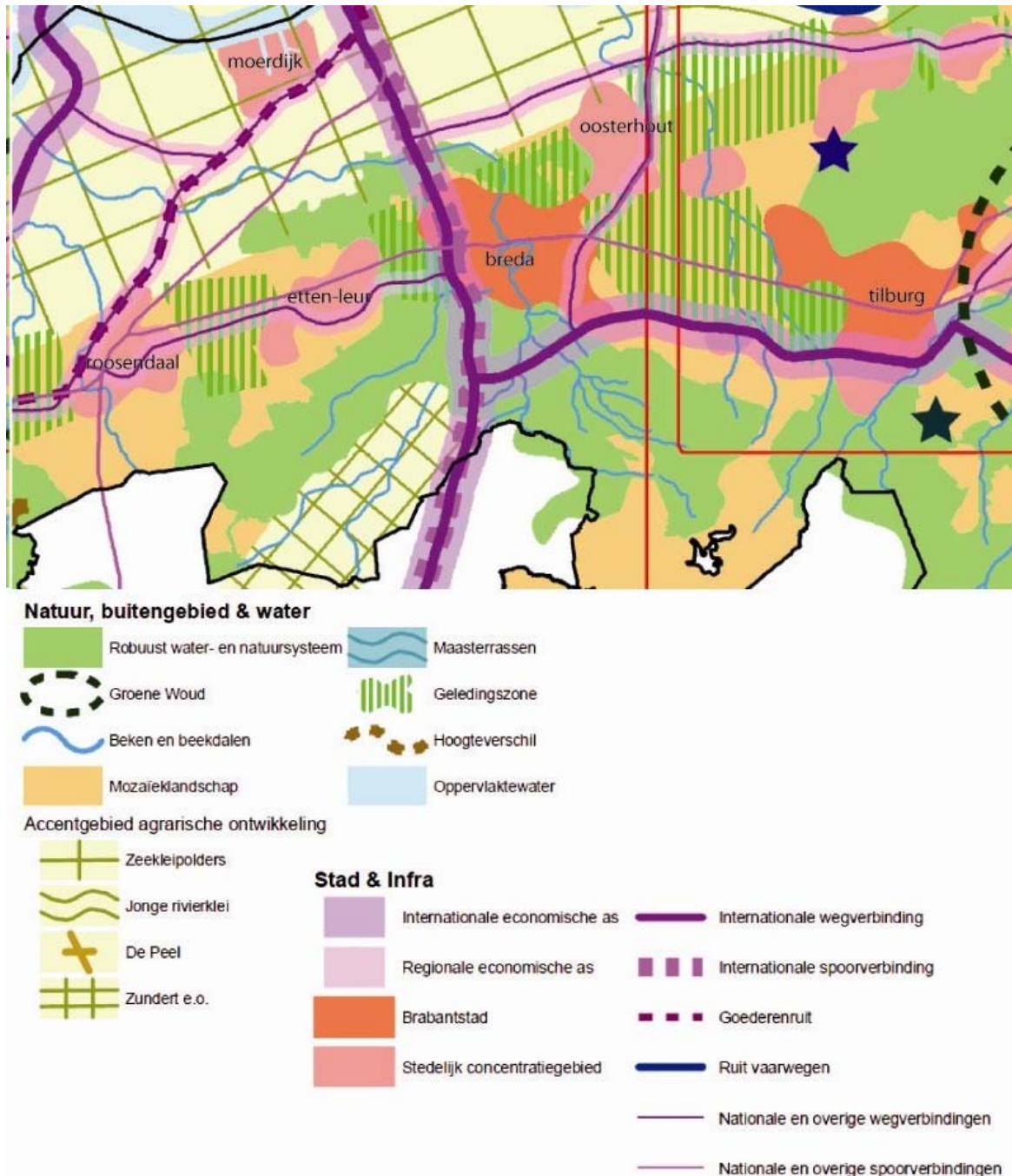
Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de Verordening ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) is het gegeven dat de structuurvisie abstract en richtinggevend is voor de langere termijn (tot 2025 met een doorkijk naar 2040), terwijl de verordening regels biedt die moeten worden overgenomen in bestemmingsplannen.

De provincie heeft in de structuurvisie 13 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De woonwijk Hoge Vucht is bestaand stedelijk gebied binnen een stedelijke regio (figuur 6). Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen. Dit wordt gedaan met voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is bovendien gelegen in stedelijk gebied.



Figuur 6. Visiekaart bij provinciale structuurvisie [bron: www.brabant.nl]

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening ruimte opgenomen. De verordening is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

Het plangebied is grotendeels gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 7). De verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied. Eventuele ontwikkelingen in het gebied zijn dus mogelijk op basis van de verordening.



De kinderboerderij 'Tussen de Dijken' is door de provincie aangewezen als buitengebied. Ook geldt de aanduiding 'Ecologische hoofdstructuur' voor dit gedeelte van de Hoge Vucht (zie figuur 7). De kinderboerderij is, als zijnde een stedelijke functie, bestemd als 'Cultuur en ontspanning' met een bouwvlak. Dit is een vertaling uit eerdere bestemmingsplanregels. Het gebied eromheen is bestemd als 'Natuur'. Hiermee blijven de natuurwaarden gewaarborgd.

De waterloop ten noorden van de Hoge Vucht en de zuid- en oostoever van de EHS liggen in de groenblauwe mantel. Het bestemmingsplan dient hier mede gericht te zijn op de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel. Op de verbeelding is dit gebied aangeduid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ontwikkelingsplan Breda Noordoost

Sinds 1999 werken gemeente, woningcorporaties, zorginstellingen en bewoners samen aan de vernieuwing van Hoge Vucht en Doornbos-Linie (Samenwerken Aan Leefbaarheid). In 2001 is voor het gebied een ontwikkelingsplan gemaakt, 'Ontwikkelingsplan Breda Noordoost'. Per wijk is een verbeterplan ontwikkeld en eind 2004 zijn concrete maatregelen per wijk vastgelegd in de 'Overeenkomst Herstructurering Breda Noordoost'. Ontwikkelingen richten zich niet alleen op de 'harde' kant, de woningvoorraad en inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de 'zachte' kant, de sociale kant. Voor de wijkontwikkeling zijn drie thema's geformuleerd.

Onbekommerd wonen

Onbekommerd wonen heeft betrekking op de alledaagse lusten en lasten van het wonen en samenleven met je buren in een veelkleurige wijk. Doel is dat mensen zich niet voortdurend zorgen maken over hun toekomst, zoals ouder worden en de toekomst van de kinderen.

Zicht op vooruitgang

Het benadrukken van achterstand en neergang van Breda Noordoost neemt het zicht weg op de aantrekkelijke kanten van de wijk en op de ambities van bewoners. Het 'ontwikkelingsplan Breda Noordoost' is gericht op het bieden van kansen, zodat bewoners op verschillende terreinen vooruit kunnen komen.

Noordoost op de kaart

Door het versterken van de recreatieve gebieden, de aanwezige voorzieningen en het creëren van gedifferentieerde woonmilieus kan het imago van Hoge Vucht en Doornbos/Linie versterkt worden en aantrekkelijker worden voor de mensen uit de wijde omgeving.

Bovenstaande thema's voor geheel Breda Noordoost zijn gebruikt als input voor het maken van het gewenste buurtprofiel voor Geeren-Zuid. Dit profiel vormt de basis voor de ontwikkelingen in de wijk en is gebruikt als input bij het maken van het Integraal Wijkontwikkelingsplan.

3.4.2 Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie, 2010-2015

In navolging van het Ontwikkelingsplan Breda Noord-Oost is in 2009 de Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010-2015 vastgesteld. Hierbij is gekeken in hoeverre de doelstellingen uit het Ontwikkelingsplan gehaald zijn en waar bijstelling nodig is. In de Ontwikkelingsvisie is opgenomen dat de volgende ambities in 2010-2015 van belang zijn:

- Kinderen en jongeren de steun geven die nodig is in het dagelijks leven en onderwijs, voor een goede basis en een kansrijk perspectief.
- Met scholing, maatschappelijke begeleiding, werkervaring en eigen ondernemerschap bewoners een steuntje in de rug geven.
- Samen werken aan een veilige en schone leefomgeving.
- Zorgen voor woonmogelijkheden in een aantrekkelijke woonomgeving.
- Ouderen en mensen die zorg nodig hebben de mogelijkheid bieden in de eigen woonomgeving te kunnen wonen en leven.
- Samen werken aan leefbaarheid; met, voor en door bewoners.

Geconcludeerd wordt dat veel ruimtelijke projecten die beschreven staan in het Ontwikkelingsplan zoals sloop, nieuwbouw, renovatie en werk aan de openbare ruimte nog in uitvoering zijn en nog moeten beginnen. Hiermee is rekening gehouden in de nieuwe Ontwikkelingsvisie. Gesteld wordt dat vooral het toevoegen van middeldure koop- en huurwoningen gewenst is in Hoge Vucht.

3.4.3 Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid

In november 2008 is het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid opgesteld. Hoewel dit plan niet officieel is vastgesteld, vormt het Wijkontwikkelingsplan wel de basis voor ontwikkelingen in de buurt Geeren Zuid. Dit plan is een uitwerking van 'Overeenkomst Herstructurering Breda Noordoost' voor de wijk Geeren Zuid. Geeren Zuid is een van de wijken van Breda met een sociale achterstand. Bewoners wonen niet met elkaar, maar naast elkaar. De tegenstellingen tussen oud en jong en van

diverse culturen maken dat de sociale cohesie onder druk staat. Het imago van Geeren Zuid is weinig positief. Geeren Zuid wordt gekenmerkt door ondermeer een overmaat aan gelijksoortige sociale huurwoningen en er is weinig kans voor de huidige bewoners om door te stromen binnen de wijk. Er heerst een grotere dan gemiddelde werkloosheidssituatie.

Naast een inventarisatie van de wijk zijn in het wijkontwikkelingsplan uitgangspunten opgesteld die leiden tot duidbare fysieke ingrepen in de wijk. Het gaat om het opknappen of verkopen van woningen, maar ook om sloop en nieuwbouw van bepaalde woningen. Op sommige plekken zal de wegenstructuur veranderen en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het wijkontwikkelingsplan zet in op een breed palet van verbeteringen op het gebied van wonen, werken, recreëren, opleiding inkomen en samenleven, en in zijn algemeenheid op het verbeteren van het leefklimaat.

In het ontwikkelingsplan is een woningbouwprogramma opgenomen die gefaseerd uitgevoerd zal worden. Voor de gewenste nieuwbouw aan de Hendrik Berlagestraat en Claas Persoonsstraat is reeds een apart bestemmingsplan 'Claas Persoonsstraat e.o.' opgesteld. Andere locaties waar sloop en nieuwbouw zal plaatsvinden, zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkelingen die wat verder in de tijd pas zullen plaatsvinden en niet concreet genoeg zijn, zijn niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.4.4 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk/economisch;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Binnen het grondgebied van de gemeente is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

- Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
- Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik);
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

In de Structuurvisie Breda 2020 is aangegeven dat verwacht wordt dat de stad in 2020 gegroeid zal zijn tot een stad met circa 185.000 inwoners, 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen duidelijk dat de stad minder hard gaat groeien als gedacht en is het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en verder bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom noodzakelijk en zal op korte termijn opgestart worden.

In de Structuurvisie Breda 2020 zijn diverse strategieën en thema's bepaald. Volgens de structuurvisiekaart (figuur 7) gelden voor de Hoge Vucht vijf beleidsaspecten:

- Wijkontwikkeling woongebieden;
- Wijkwinkelcentrum;
- Stedelijke as;
- Consolidatie werkrand;
- Stadslandschap.

Wijkontwikkeling

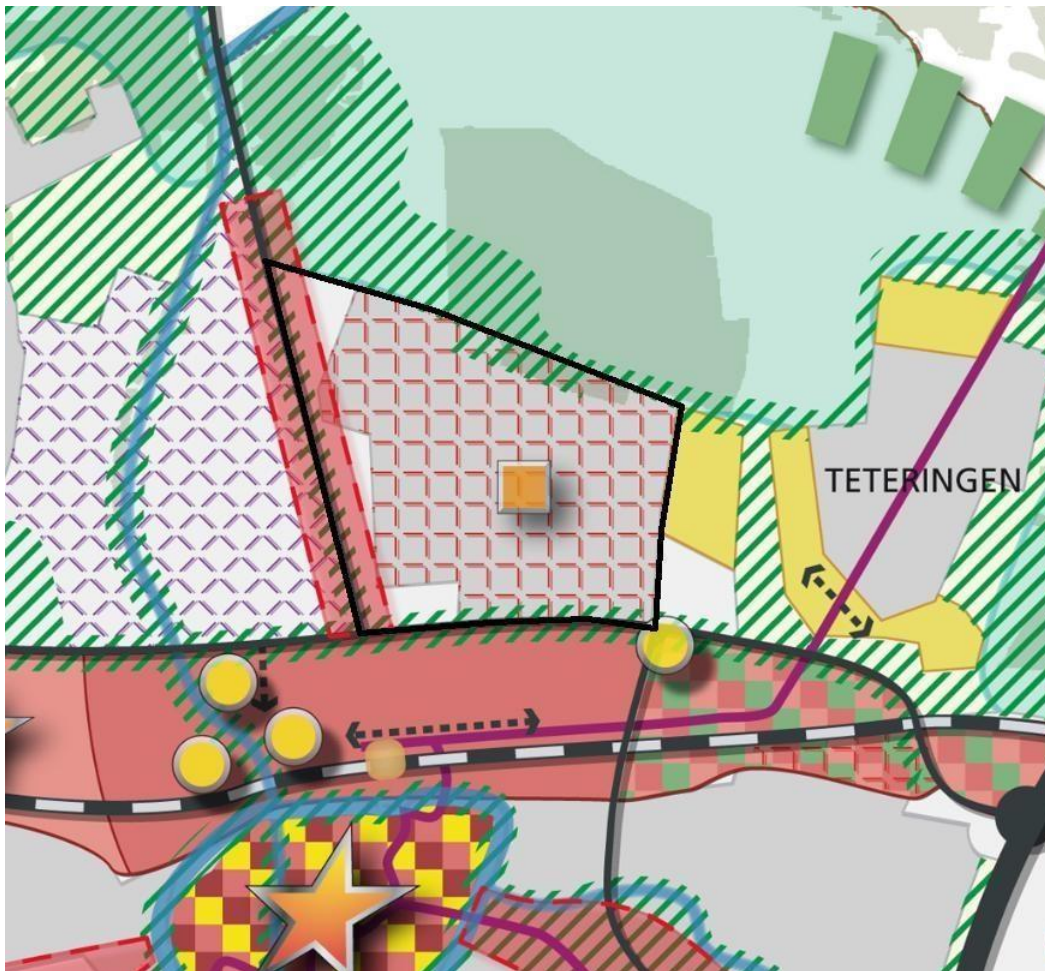
De Hoge Vucht is een wijkontwikkelingsgebied. Toen de algemene structuurvisie eind 2007 werd vastgesteld, behoorde de wijk nog tot de 56 aandachtswijken van het rijk. Dit is inmiddels niet meer het geval. De herstructureringsopgave wordt wel verder uitgevoerd. De kaders hiervoor zijn gesteld in het ontwikkelingsplan voor het hele stadsdeel Noordoost. Zie hiervoor paragraaf [3.4.1](#).

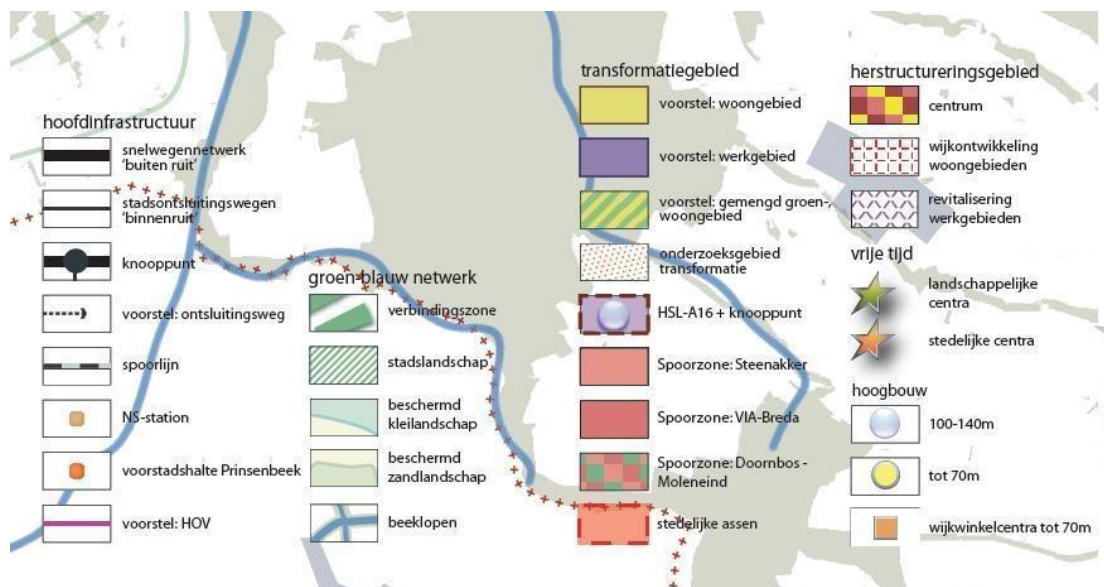
De mogelijke toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen zullen ook in het licht van de nieuwe Structuurvisie beoordeeld moeten worden.

Wijkwinkelcentrum

Bij de verdere ontwikkeling van de stedelijke structuur en de ruimtelijke strategieën zijn drie stedelijke thema's voorgesteld die verder moeten worden onderzocht en in beleid vastgelegd. Het gaat dan, onder andere, om hoogbouw.

Binnen de bestaande stad is hoogbouw in principe toegestaan tot een hoogte van maximaal 40 meter (wat overeenkomt met 13 bouwlagen). Ter plaatse van grote stedelijke winkelcentra, zoals winkelcentrum Hoge Vucht, zijn accenten mogelijk tot 70 meter (23 bouwlagen). Eventuele hoogbouw moet voldoen aan hoge architectonische kwaliteitseisen en meervoudig ruimtegebruik, met parkeren onder de gebouwen, zodat de openbare ruimte extra visuele en verblijfskwaliteit biedt. Ook moeten de juridisch-planologische gevolgen worden ingeschat.





Figuur 8. Uitsnede Structuurvisie Breda 2020

Stedelijke as

De Terheijdenseweg is een stadsontsluitingsweg en één van de drie stedelijke assen. Op basis van hun karakteristieken wordt aan deze stedelijke assen een bepaald thema gekoppeld. De Terheijdenseweg wordt aan de westzijde geflankeerd door het bedrijventerrein Krogten en aan de oostzijde door losse bebouwingsclusters in het groen. Het gaat hier met name om scholen en sportvoorzieningen. De sportboulevard vormt aan deze as een stedelijk vrijetijdscenter. De herstructurering van de Krogten en de Hoge Vucht kan op termijn een impuls geven voor mogelijke transformaties en kwaliteitsverbetering van de Terheijdenseweg.

Consolidatie werkrand

Naast de aandacht voor nieuwe en te herstructureren werkmilieus zijn er ook bestaande werkmilieus die geconsolideerd moeten worden. Dit zijn vooral de (woon-)werkterreinen in de stad nabij woonbuurten. Deze vaak kleinschalige terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. De kwaliteit van de werkgebieden blijft belangrijk voor de toekomstwaarde van de bedrijventerreinen. Om differentiatie en bezetting te waarborgen, moet de stad zorgen voor een tijdig en gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen met een kwalitatieve typering.

De strook met niet-woonfuncties langs de Terheijdenseweg en Noordelijke Rondweg is aangewezen als consolidatiegebied. Het gaat hier om sportvoorzieningen, scholencomplexen, detailhandel en bedrijven. Bij consolidatie staat de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de kwaliteit van de huidige milieus voorop. Dit betekent dat kritisch gekeken wordt naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en een hogere parkeerdruk.

Stadslandschap

De Lage Vuchtpolder ten noorden van de woonwijk is aangeduid als stadslandschap. Het stadslandschap loopt ook door tot binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, namelijk ter hoogte van de kinderboerderij Tussen de Dijken. Ook de Noordelijke Rondweg is als belangrijke verbindingslaan een stadslandschap. Voor het stadslandschap gelden drie punten voor wat betreft de ontwikkelingsstrategie:

1. *Geen grootschalige verstedelijking*: recreatief belangrijke delen van deze grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het stadslandschap. Hierin mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Zo kan de ruimtelijke ontwikkeling van Breda verder worden ingebed in de totale landschapsstructuur. De belangrijke kwaliteit van een organisch gegroeide stad, verweven met het landschap, blijft zo behouden en wordt verder uitgebouwd.
2. *Samenhangende groene zone*: het stadslandschap is een samenhangende groene zone die de stad verknoopt met het landschap. Het terugbrengen van water en groen in de stad is eveneens onderdeel van het stadslandschap. Het stadslandschap moet op een logische manier worden

gekoppeld aan de hoofdwaterstructuur, met beken en singels, en aan de hoofdgroenstructuur, met lanen en bermen.

3. *Funcities in het stadslandschap*: diverse groen, blauwe, recreatieve en op kleine schaal stedelijke functies kunnen deel uitmaken van het stadslandschap, op voorwaarde dat het groene beeld en landschapsontwikkeling vooropstaan. Mogelijkheden zijn: woonzorgcomplexen, maneges, sport- en wellnessvoorzieningen, golfbanen, buitenplaatsen, landgoederen en "wonen aan linten".

3.4.5 Stedelijke Programmering 2020, Koers gezet

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan het aantal woningen dat momenteel in voorbereiding is. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de notitie 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

In 'Koers gezet' is aangegeven dat de wijkontwikkeling in de Hoge Vucht, zoals overeengekomen bij het coalitieakkoord, onderdeel is van de stedelijke programmering. Daarnaast zullen ook de prestatieafspraken die tussen de gemeenten en de drie woningcorporaties in Breda gemaakt zijn, herzien moeten worden. Daarom is met de corporaties gesproken over de wijze waarop de in de prestatieafspraken te realiseren projecten binnen de kaders van de stedelijke programmeringsopgave tot 2020 gebracht kunnen worden. Dit heeft geleid tot hernieuwde afspraken die vastgelegd zijn in de herijkte alliantie (zie ook paragraaf [3.4.6](#)).

3.4.6 De Alliantie 2008-2012

Algemeen

In de Woonvisie Breda 2007-2010 en het nieuwe woonbeleid heeft de gemeente haar ambities en doelen vastgelegd op het gebied van het wonen, mede in relatie tot doelen van andere beleidsvelden. Door de corporaties is deze visie onderschreven, waarmee de woonvisie richtinggevend is voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Als illustratie en uitwerking van het partnerschap tussen gemeente en corporaties, is in december 2008 'De Alliantie 2008 – 2012' getekend. In de Alliantie zijn op zeven thema's prestatieafspraken gemaakt die een invulling geven aan de geformuleerde doelstellingen in de woonvisie. Het gaat om de volgende thema's:

- Verruiming van de woningvoorraad
- Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Slaagkansen
- Leefbaarheid
- Maatschappelijke ontwikkeling
- Wijkontwikkeling
- Maatschappelijke innovatie.

Bijstelling perspectief

Vanaf januari 2009 is de uitvoering van de Alliantie opgepakt. Geconstateerd kan worden dat na anderhalf jaar uitvoering al veel afspraken een uitwerking hebben gekregen. Die 'oogst' van de Alliantie wordt geïllustreerd in het werkplan Uitvoering Alliantie Breda 2008 – 2012. In dit (dynamisch) document wordt de voortgang op de uitvoering van de prestatieafspraken bijgehouden.

Ten gevolge van de stedelijke (her)programmering (in het kader van de uitvoering van het Coalitieakkoord @Breda, 2010-2014) ontstond op enig moment de behoefte om de prestatieafspraken op het thema 'verruiming van de woningvoorraad' te herzien. De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014, getekend op 12 juli 2011, is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken.

De aanleiding voor deze tussentijdse bijstelling van 'De Alliantie 2008 – 2012' is gelegen in de stedelijke (her)programmering. De woningbouwafspraken welke in het kader van de huidige Alliantie 2008-2012 zijn afgesproken, bleken niet langer realistisch tegen de achtergrond van de bijgestelde demografische verwachtingen. Deze noodzaak tot bijstelling werd ook door de corporaties onderkend. Daartoe is in de tweede helft van 2010 tezamen met de corporaties een proces van herprogrammering doorlopen wat heeft geresulteerd in de gezamenlijke notitie 'Van Koers Gezet naar Gedeelde Koers'. Deze notitie is op 8 november 2010 gepresenteerd aan de tijdelijke raadscommissie Woningbouwprogrammering. Vervolgens is Gedeelde Koers als onderdeel van de besluitvorming rond Koers Gezet op 16 december 2010 vastgesteld door de Raad. Daarmee werd de basis gelegd om de resultaten van Gedeelde Koers een vertaling te geven via een herijking van de vigerende Alliantie. De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken en vervangt de Alliantie 2008-2012.

Met de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 worden enerzijds de woningbouwafspraken met de corporaties voor de periode tot 2020 fors naar beneden bijgesteld alsmede in kwalitatieve zin tegen het licht gehouden, terwijl anderzijds een zogenaamde Plus op de Alliantie is gezet. De maatschappelijke inzet van de corporaties is verbreed ten opzichte van de huidige Alliantie. Tegelijkertijd krijgen de corporaties de mogelijkheid om een aantal nieuwe locaties in de periode tot 2020 in ontwikkeling te brengen.

Herziening Alliantie en Hoge Vucht

Deze herziening is op 12 juli 2011 getekend door de gemeente en de drie woningcorporaties. De afspraken zijn gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Koers gezet'.

De wijzigingsbevoegdheden uit dit bestemmingsplan zoals toegelicht in paragraaf [2.5](#) zijn gebaseerd op de herziene Alliantie. In de herziening zijn locaties opgenomen waar tot 2020 woningbouw kan komen, maar ook locaties waar tot 2020 bestaande woningen gesloopt worden en tot 2020 geen woningbouw teruggebouwd zal worden. Dit is afgesproken, zodat vóór 2020 ook elders in de stad programmatische ruimte vrijkomt voor nieuwe woningbouw.