

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de positionering van het plangebied, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van stedenbouw, cultureel erfgoed, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied en ruimtelijke structuur

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort.

Princenhage

Princenhage ligt in het westen van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Heilaar, Westerpark en Haagpoort.

Princenhage heeft een geschiedenis van vele eeuwen. Van oorsprong is het een dorp met een groot agrarisch buitengebied. In de twintigste eeuw is het sterk gegroeid. Sinds 1942 is het dorp gescheiden van Prinsenbeek en, na annexatie, deel van de gemeente Breda geworden. Maar pas door de grootschalige nieuwbouw na 1970 is het echt een integraal deel van de stad, zowel in sociale als in ruimtelijke zin. Opmerkelijk is nog steeds het 'dorpse' karakter, zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de aard van de bebouwing, waarbij er ruimtelijk vrij grote verschillen zijn tussen de woonbuurten waaruit Princenhage is opgebouwd.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Princenhage wordt bepaald door de Haagsemarkt en de historische bebouwingslinten, waarachter, na 1942, de verschillende woonclusters zijn gesitueerd. Princenhage bestaat verder uit planmatige woonbuurten en de zone langs de Ettensebaan, met zorgcomplexen, bedrijven en volumineuze detailhandel. Ook zijn veel groenvoorzieningen aanwezig, zoals het park bij de Heuvelstraat, rondom de begraafplaats en het groengebied tussen West I en II.

Haagpoort

Haagpoort grenst aan de westzijde van de binnenstad van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Princenhage, Westerpark en Tuinzigt.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk gevormd door twee oude routes, de Haagweg en de Oranjeboomstraat. De gebieden tussen en nabij deze routes zijn in het begin van de 20ste eeuw (1905-1945) complexgewijs ontwikkeld tot woongebied. De wijk bestaat uit enkele oude arbeidersbuurten, met een eigen specifieke sociale en ruimtelijke structuur. Herkenbare stempels zijn in de wijk te onderscheiden, elk met eigen kenmerken.

Dwars door Haagpoort is in de jaren 60 de route Ettensebaan- Vincent van Goghstraat aangelegd. Voor de wijk Haagpoort vormde dit een zeer ingrijpende gebeurtenis, daar door de aanleg van deze route de wijk in ruimtelijke opzicht in tweeën werd gedeeld en de historische linten van de Haagweg en Oranjeboomstraat werden doorbroken. Het deel ten zuiden van de route Ettensebaan- Vincent van Goghstraat maakt deel uit van dit bestemmingsplan. De Aa of Weerij en de Singel vormen een sterke begrenzing aan de oostzijde van het gebied.

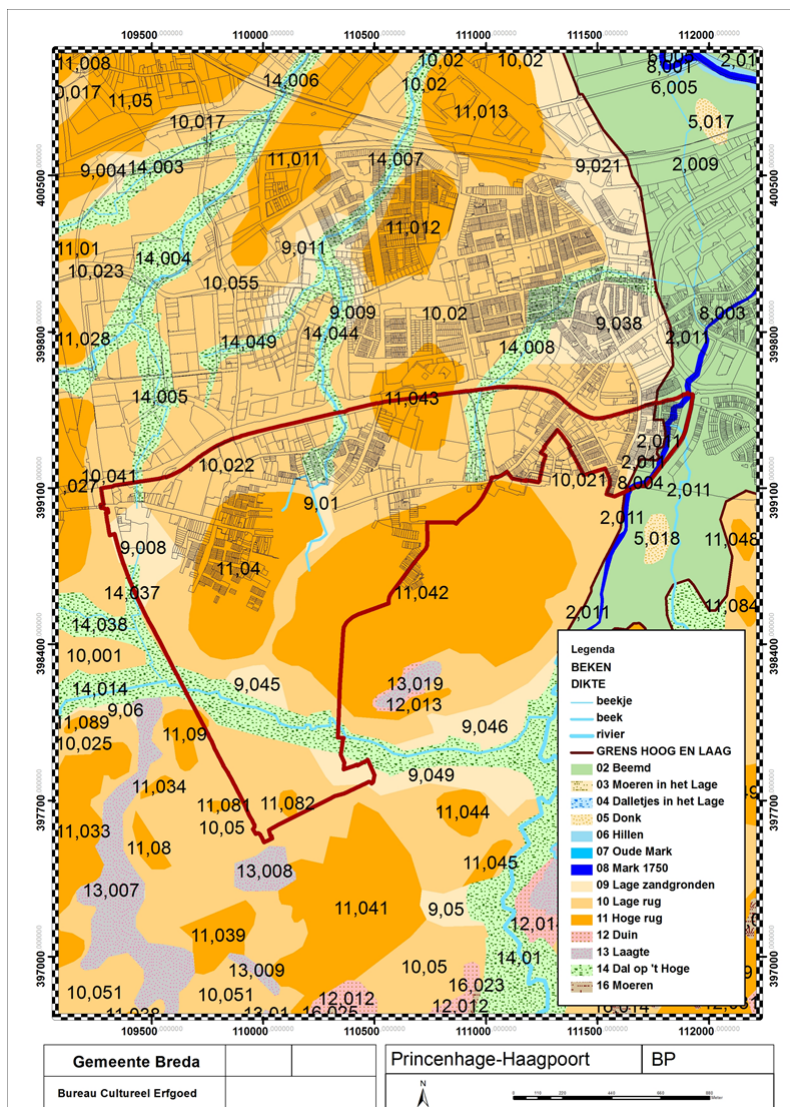
2.2.1 Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens 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 wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de bestemming 'Waarde-Archeologie'. Historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Archeologie

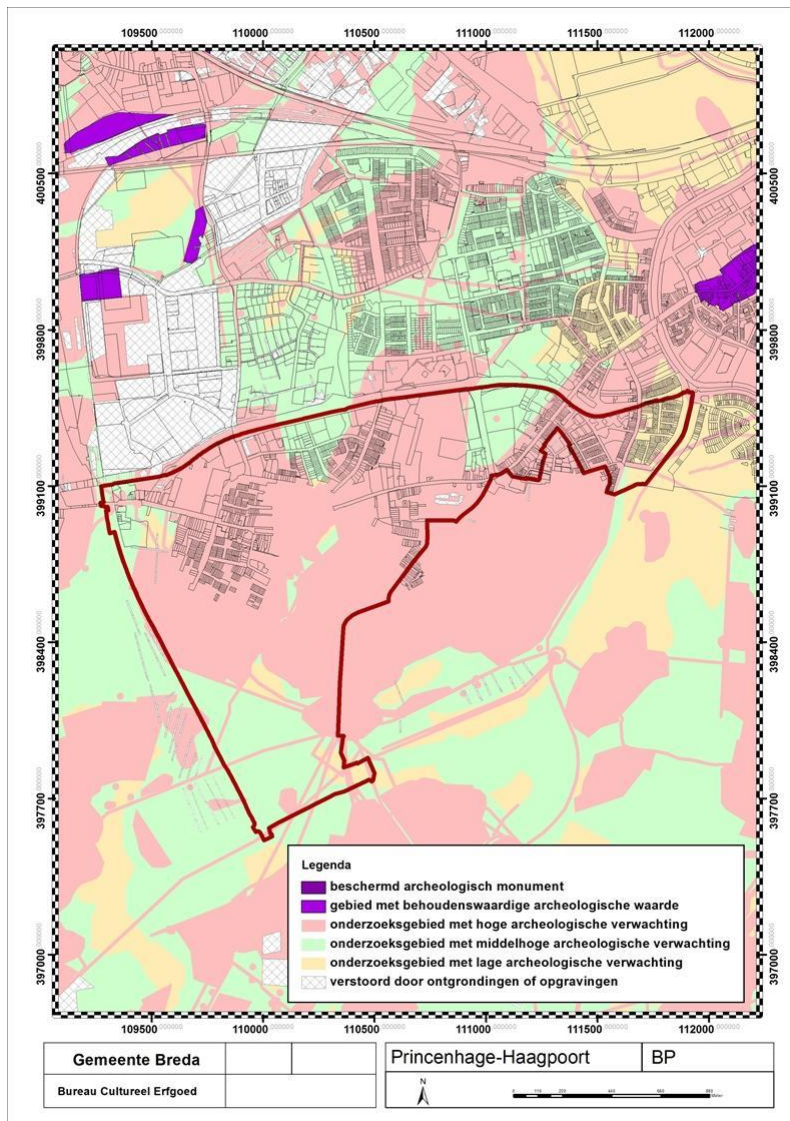
Het plangebied is gelegen in een landschappelijk dynamisch gebied. Bewoning is ontstaan op de drie hoge dekzandruggen 'Princenhage-Centrum', 'De Heuvel', 'Zuilenstraat' en 'kopje op de Princenhaagse Aard'. Daaromheen bevinden zich de lage dekzandruggen 'Princenhage-Centrum', 'De Heuvel', 'Zuilen- Emerakker' en 't Hout-Rith-noord', en enkele kleine gebieden van lage zandgronden 'kop van de Weteringloop', 'overloop van de Bijloop', 'kop van de Heuvel', 'noordzijde Bijloop-Princenhage' en 'zuidzijde Bijloop Hout'. Op de hoge en lage dekzandruggen waren oude open akkers gesitueerd. Binnen het plangebied bevinden zich ook de beekdalen van de Kerkloop, de Bredaseweg-loop en de Bijloop (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Fysisch landschap [bron: Leenders 2006]

Binnen het plangebied zijn al circa 20 archeologische onderzoeken uitgevoerd waarbij voornamelijk sporen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd zijn aangetroffen, maar ook sporen uit de vroege middeleeuwen. Onder andere van belang zijn de ondergrondse relictten van de Tachtigjarige Oorlog op voormalige locaties van het kamp Hage en de wallen die zijn gerelateerd aan de belegeringen van 1624-1625 en 1637.

Omdat het landschap in het plangebied divers is, komen er ook verschillende archeologische verwachtingen voor binnen het plangebied. Overwegend heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Aan de randen van het plangebied komen echter ook zones met een middelhoge archeologische verwachting voor, en enkele kleine zones met een lage archeologische verwachting (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Beleidskaart Breda's erfgoed deel 1 Archeologie

- **Archeologisch waardevolle gebieden**

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- **Archeologische onderzoeksgebieden**

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning 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 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² 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 verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning 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.

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen.

Hier gelden geen archeologische beperkingen.

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. 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 worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Historische geografie

Princenhage is tegenwoordig een wijk binnen de stad Breda. Dit is een gevolg van de annexaties van delen van de gemeente Princenhage door Breda in 1927 en 1942. Dat Princenhage een zelfstandige gemeente is geweest, kan nu nog worden afgeleid uit het voormalige raadhuis dat aan het einde van de achttiende eeuw gebouwd werd op een prominente plek aan het marktplein. Het voormalige raadhuis ligt in de schaduw van de toren van de Sint Martinuskerk. De kerk van Princenhage werd in 1261 tot zelfstandige parochie verheven. Het huidige schip van de Sint Martinuskerk werd in de loop van de zestiende eeuw gebouwd. De kerktoeren is deels ouder. Ondanks wat de ouderdom van de kerk doet vermoeden, is waarschijnlijk pas omstreeks het jaar 1500 sprake van een echte dorpskern. Daarvoor werd de geclusterde bebouwing in het gebied aangeduid met de naam Mertersem.

Het gebied maakte deel uit van de Baronie van Breda en werd in de twaalfde eeuw vermeld als de Heerlijkheid Hage. Lange tijd zal er sprake zijn geweest van een open kerkakker met in de omgeving verspreide, agrarische bebouwing. Deze situatie veranderde zeer geleidelijk met de bouw van huizen in de omgeving van de kerk en de aanleg van de markt daarop volgend. Bekend is dat er in 1620 slechts 26 huizen in de toenmalige dorpskern stonden. Ten tijde van de landmeting ten behoeve van de kadastrale kaart van 1832 stonden in de dorpskern 196 huizen, het reeds genoemde raadhuis en twee kerken, de Sint Martinuskerk en de Johanneskerk uit 1819. In de loop van de negentiende eeuw is er sprake van een behoorlijke expansie, zoals vrijwel overal in Nederland. De groei van Princenhage in deze periode is onder meer te relateren aan de nabijheid van de vestingstad Breda en het gegeven dat het verkeer van Breda richting Antwerpen en Bergen op Zoom vanaf 1810 over de Haagsemarkt werd geleid. De nieuwe bebouwing verrees vooral aan de historische landroutes (Haagweg en Liesboslaan). Aan de uitlopers werden, vooral aan de stadszijde, grote vrijstaande huizen opgericht. Van de landgoederen en villa's in en rond het plangebied zijn deels nog relictten bewaard. In het plangebied komen vijf straten samen op een marktstructuur die vermoedelijk in de late middeleeuwen is ontstaan. De Haagweg is van oudsher de landroute van Breda naar de Hage, Mertersem, nu bekend als Princenhage. De weg is mogelijk zo oud als de bewoning van het gebied. In het verlengde van de Haagweg ligt de Liesboslaan, een oude landweg waarvan het tracé in 1646 werd aangepast. De laan leidde van de Markt van Mertersem en later Princenhage naar het Liesbos ten westen van

Breda. Waar de Liesboslaan naar het Liesbos werd getrokken, ging de vermoedelijk even oude Dreef in de richting van het Mastbos. In het hele plangebied is veel van de oude infrastructuur bewaard gebleven zoals kerkwegen en gehuchtstraten.

Een bijzondere plaats neemt de van oorsprong Rooms-katholieke begraafplaats Zuylen in. Als gevolg van de onder de Franse bezetting gewijzigde opvattingen over begraven werd deze begraafplaats in gebruik genomen in 1826. De thans algemene begraafplaats in zijn huidige vorm kent vele uitbreidingen. Het oorspronkelijke katholieke karakter van de begraafplaats is het best herkenbaar op de oudere velden aan de zuidzijde. Hier bevinden zich grafmonumenten die de rijke katholieke funeraire beeldcultuur van de negentiende eeuw uitdragen. Onder andere vanwege deze grafmonumenten, de aanwezigheid van veel graven van belangrijke Bredanaars en de wijze van inrichting en de groenvoorzieningen heeft begraafplaats Zuylen een grote cultuurhistorische waarde.

Gebouwd erfgoed

De oudste panden in het gebied zijn aan te treffen rond de markt. Hier ligt dan ook de kiem van de bebouwing van het voormalige dorp Princenhage. Architectonisch is er weinig meer aan te treffen van de oudste bebouwing. De Sint Martinuskerk heeft nog laat middeleeuws muurwerk en bijpassende, gotische vormtaal. Het is goed mogelijk dat achter tegenwoordige, veelal negentiende-eeuwse voorgevels nog wel bouwschubbe die achttiende-eeuws of mogelijk nog ouder is. Van een aantal panden rond de Markt en direct daaraan grenzend, is bekend dat zij in de kern achttiende-eeuws zijn. Er zijn ook nog enkele achttiende-eeuwse gevels te vinden, met name aan het begin van de Dreef. Deze architectuur kenmerkt zich door relatief eenvoudige baksteenarchitectuur met ornamenten ter plaatse van de entree of in de kroonlijst. Uitzondering vormt uiteraard het voormalige raadhuis, dat in de bouwtijd temeer indruk maakte omdat een groot deel van de toenmalige dorpsbebouwing éénlaags zal zijn geweest, zoals op sommige plekken nog te zien terwijl het raadhuis twee bouwlagen had.

Veel panden in de voormalige dorpskern hebben een beeld- en vormtaal die negentiende-eeuws is. Het betreft hoofdzakelijk één- en tweelaags panden met al dan niet bepleisterde lijstgevels aan de straat, en voorzien van een pannengedekt zadel- of schilddak waarvan de nok doorgaans evenwijdig aan de straat is gericht. De meeste negentiende-eeuwse panden staan vrij door aanwezigheid van steegjes naar de achterterreinen of vanwege de aard van de bebouwing (herenhuis of villa). Waar panden tot blokken aaneengesloten zijn, betreft het vrijwel nooit meer dan drie panden. Deze structuur draagt bij aan het dorps karakter van het gebied. Een ander kenmerk van de negentiende-eeuwse architectuur is het bestaan van zogenaamde dubbelpanden (twee huizen achter één lijstgevel). Er zijn in het gebied zowel één- als tweelaags voorbeelden aan te wijzen.

Twintigste-eeuwse architectuur is vooral te vinden aan de Esserstraat en aan de Laan van Mertersem. Aan de Laan van Mertersem staat bebouwing opgericht net na de annexatie van Princenhage door Breda. Bebouwing langs deze laan kenschetst zich door een stedenbouwkundig concept dat aan deze geplande uitbreiding ten grondslag ligt.

De 38 meter hoge rijksmonumentale molenromp is het meest bijzondere bouwwerk uit de 20e eeuw. Wanneer opnieuw het gevlucht wordt aangebracht zal de molen maar liefst 54 meter hoog zijn en daarmee de hoogste (historische) molen ter wereld zijn. Om deze molen te kunnen laten functioneren is het noodzakelijk om de molenbiotoop in het bestemmingsplan op te nemen.

Binnen het plangebied zijn de volgende monumenten te vinden:

<i>Doelenstraat</i>	<i>17, 19</i>	<i>Gemeentelijk monument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>6</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>7</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>9</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>11</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>13</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>5, 5BIS</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>8, 8A1, 8/2, 8/4 t/m 8/11</i>	<i>Gemeentelijk monument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>1</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>2</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>6</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>10</i>	<i>Rijksmonument</i>	

Haagsemarkt	11	Rijksmonument	
Haagsemarkt	22	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	23	Rijksmonument	
Haagsemarkt	24	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	25	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	29	Rijksmonument	
Haagsemarkt	30	Rijksmonument	
Haagsemarkt	12, 13, 14	Rijksmonument	
Haagsemarkt	16, 16A	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	31, 32	Rijksmonument	
Haagsemarkt	ong.	Gemeentelijk monument	<i>brievenbus</i>
Haagsemarkt	ong.	Rijksmonument	<i>pomp</i>
Haagweg	189	Rijksmonument	*
Haagweg	211	Gemeentelijk monument	*
Haagweg	217	Gemeentelijk monument	*
Haagweg	321	Gemeentelijk monument	
Haagweg	323	Gemeentelijk monument	
Haagweg	334	Rijksmonument	<i>grafmonument</i>
Haagweg	339	Rijksmonument	
Haagweg	366	Rijksmonument	
Haagweg	385	Rijksmonument	
Haagweg	429	Rijksmonument	
Haagweg	354, 356	Rijksmonument	
Haagweg	387, 389	Rijksmonument	
Heuvelstraat	58	Gemeentelijk monument	*
Heuvelstraat	54, 54B	Gemeentelijk monument	*
Heuvelstraat	56, 56B	Gemeentelijk monument	*
Laan van Mertersem	2	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	2	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	9	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	11	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	27	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	35	Rijksmonument	
Liesboslaan	43, 43 BIS	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	8, 8A - 8B	Gemeentelijk monument	
Liesbosstraat	1	Rijksmonument	
Liesbosstraat	5	Rijksmonument	
Liesbosstraat	7	Rijksmonument	
Liesbosstraat	11	Rijksmonument	
Liesbosstraat	30	Rijksmonument	
Liesbosstraat	13, 15	Rijksmonument	
Liesbosstraat	1A	Rijksmonument	
Liesbosstraat	1A, 1B	Rijksmonument	
Liesbosstraat	23, 23A t/m 23D	Gemeentelijk monument	
Liesbosstraat	25, 25 G01	Gemeentelijk monument	
Liesbosstraat	43, 43 BIS	Rijksmonument	
Sint Maartenstraat	13	Gemeentelijk monument	*
Sint Maartenstraat	15	Gemeentelijk monument	*
Sint Maartenstraat	17	Gemeentelijk monument	*
Sint Maartenstraat	19	Gemeentelijk monument	*

<i>Sint Maartenstraat</i>	21	<i>Gemeentelijk monument</i>	*
<i>Verbeetenstraat</i>	2	<i>Rijksmonument</i>	*

* de monumenten die buiten de ordekaart vallen.

De beschermde monumenten hebben op grond van de Monumentenwet 1988 en Erfgoedverordening Breda 2011 een zelfstandig beschermingskader. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan andere maatregelen dan bouwhoogte en goothoogte voor deze objecten op te nemen.

Het beschermde en onbeschermde gebouwde erfgoed van Princenhage bevindt zich met name langs de historische linten, zoals hierboven beschreven.

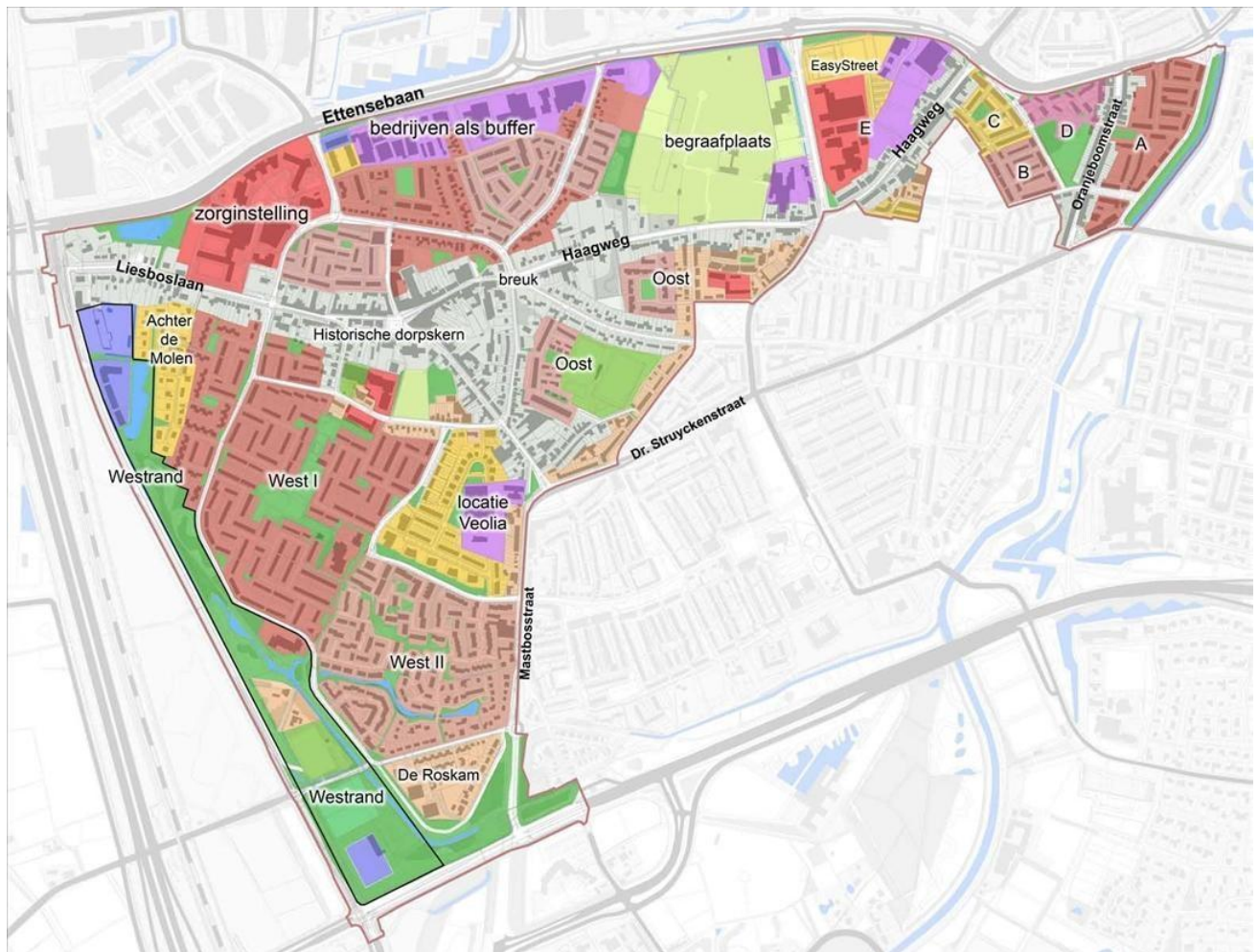
Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Princenhage dezelfde bescherming als in de beschermde gezichten van Breda. Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, heeft Bureau Cultureel Erfgoed een onafhankelijk onderzoek (BAAC rapport B-11.0185, november 2011) uit laten voeren voor het gebied dat in het voorgaande plan was aangeduid als karakteristiek dorpsgezicht. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Princenhage, een zogenaamde ordenkaart, inclusief bijbehorende rapportage, vervaardigd (zie bijlage 1). Hierin is te zien welke panden en tracés welke waardering hebben gekregen.

In het bestemmingsplan zijn de op deze ordenkaart als bijzonder of karakteristiek aangemerkte panden vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming zijn specifieke regels verbonden. Ook de bouwhoogte en goothoogte van deze panden en die van de monumenten buiten het onderzochte gebied zijn vastgelegd.

Aangezien het zuidelijke deel van de Dreef overwegend basiskenmerken vertoont, is hier geen dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' aan toegekend.

2.2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling

De Ettense baan is een entree van de stad en één van de structuurdragers van stedelijke, voornamelijk economische, voorzieningen. De Ettensebaan is de noordgrens van Princenhage en doorkruist Haagpoort. De route Ettensebaan-Vincent van Goghstraat is aangelegd in de jaren '60. Daarbij is het tracé dwars door bestaande bebouwingsstructuren getrokken. De sporen van deze doorbraak zijn nog duidelijk zichtbaar. Zo is de belangrijke verkeersfunctie niet in overeenstemming met het "te smalle" profiel van een deel van de Vincent van Goghstraat (tussen de Oranjeboomstraat en de Haagweg). In dit deel is geen samenhang tussen de ligging van de weg en de aanliggende, gedraaide bebouwing. Bij de Ettensebaan bestaat wel enige samenhang tussen de karakteristiek van de weg (een stedelijke hoofdontsluitingsas) en de aanliggende grootschalige bebouwing. Die bebouwing is namelijk pas na aanleg van de weg gebouwd en afgestemd op de schaal van de weg.



Figuur 2.3 Stedenbouwkundige opzet

Princenhage

De verschillende woonbuurten, na 1942 gebouwd op de oorspronkelijk agrarische gronden direct achter de dorpskern, hebben ieder hun eigen karakter. Doordat het dorp destijds aan de noord- en westzijde aan het buitengebied grenste, is het agrarische karakter van het dorp behouden en was in de jaren '50 en '60 de groei van Princenhage beperkt langs de bestaande wegen. Dit veranderde na 1970. Van de totaal 3.600 woningen in Princenhage is ruim drie kwart gebouwd na 1970. Op basis van het bestemmingsplan Heilaar 1971 is het dorp in noordelijke richting uitgebreid. Daarbij is een gedeelte van het bestaande stratenpatroon verdwenen. Dit noordelijk deel is sober van opzet, met bedrijven langs de Ettensebaan en een woongebied met gelijke perceeldiepte. Tussen de woonblokken ligt openbaar groen. Nog grootschaliger waren de uitbreidingen in westelijke richting. De wijken West I en II dateren van de jaren '70 en '80 en zijn planmatig opgezet in overwegend laagbouw in twee lagen met een kap. De verkaveling van West I is vrij streng geordend, met bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen vóór- en achterkanten. West II kent een minder strak gescheiden patroon. Kenmerkend voor de oostelijke uitbreidingen is de eenheid in architectuur en stedenbouwkundige detaillering en de aanwezigheid van grote binnenterreinen. De randen van de wijken zijn de oorspronkelijk linten. Deze maken op eigen wijze een overgang naar de aangrenzende woongebieden.

Het gebied tussen de Ettensebaan, de Heilaarstraat en de Liesboslaan is bebouwd met zorginstellingen. Ondanks de grootschaligheid is er nog enige samenhang met Princenhage. In de oorspronkelijk groenstructuur van de Haagweg ligt de begraafplaats Zuylen. Deze heeft een functie voor heel Breda.

Aan de westrand van het plangebied ligt het overgangsgebied tussen de wijk en de rijksweg A 16. In het noordelijk deel van deze westrand zijn grootschalige gebouwen gesitueerd, kantoren en een hotel. In het zuidelijk deel wordt, net als in het voorgaande bestemmingsplan, de bouw van een markant (kantoor)gebouw mogelijk gemaakt in een parkachtige omgeving. Dit gebouw zal de entree van de stad meer moeten accentueren. Het overige deel van deze westrand heeft een groen en parkachtig karakter.

Haagpoort

Haagpoort heeft drie belangrijke straten, die goed de samenhang van de stedenbouwkundige kwaliteit van elk gebied weergeven.

De vele verschillende functies als wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid zijn bepalend voor de karakteristiek van de Haagweg. Door individuele ontwikkeling van bebouwing langs deze historische route is daarbij sprake van veel verschillende bebouwingstypen. Zo kunnen kleinschalige en grootschalige panden onderscheiden worden van zeer uiteenlopende architectuur.

Ook aan de Oranjeboomstraat is sprake van veel verschillende functies, zij het in mindere mate dan aan de Haagweg. Aan de Oranjeboomstraat overheerst de woonfunctie. Het gedeelte ten zuiden van de Vincent van Goghstraat heeft een continu profiel en karakter. De gevelwanden bestaan hier overwegend uit twee bouwlagen met platte daken.

De groenstructuur binnen Haagpoort is nauw verbonden met de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Het grootste deel van het aanwezige groen bestaat uit beplanting langs en tussen hoofdwegen. Het groen langs de Weerijssingel maakt deel uit van de groenstructuur. Deze groenzone maakt ook deel uit van de hoofdgroenstructuur van Breda en vervult in ecologisch opzicht een belangrijke functie.

Complexen

A. De schildersbuurt, gebouwd in jaren '30 van de vorige eeuw, is van oorsprong bedoeld voor de goeude middenstand, heeft een rustig karakter en straalt een zekere waardigheid uit. De woonbuurt is vrij ruim opgezet, de straten hebben behoorlijke profielen en zijn rustig ingericht, waardoor het geheel een verzorgde indruk maakt. De buurt maakt een groene indruk, ook door de inrichting van de voortuinen. De Weerijssingel, een ruime straat met een groen karakter, begrenst de buurt aan de oostzijde. Aan de zuidzijde begrenst de Dr. Struyckenstraat de buurt. Aan deze straat ligt de Burgflat. Deze hoge flat markeert op een goede wijze de kruising van de Julianalaan- Dr. Struyckenstraat met de rivier Aa of Weerijss.

B. Het zuidelijk deel van de rivierenbuurt is gerealiseerd tussen 1940 en 1950. In vergelijking met de Schildersbuurt is de verkaveling veel ruimer van opzet. De architectuur is echter zeer sober. Het gebied heeft een stenig uiterlijk door het ontbreken van openbaar groen en de voornamelijk verharde voortuinen.

C. In het noordelijk deel van de rivierenbuurt, Westeinde, is rond het jaar 2000 nieuw gebouwd, bestaande uit eengezinswoningen en aan de zijde van de Vincent van Goghstraat appartementengebouwen.

D. Het gebied tussen de Vincent van Goghstraat en de Scheldestraat/Oosterstraat is gebouwd in de jaren '70. De woningen aan de Schans/ Vestkant stammen uit dezelfde periode. De buurt heeft een introvert karakter en ligt gedraaid ten opzichte van de omgeving. Hierdoor zijn de relaties met de omliggende woonbebouwing en het open terrein bij het buurthuis enigszins verstoord. Het buurthuissterrein Scheldestraat vormt een groenplek in de buurt.

E. Op het terrein Tuinzigtlaan- Ettensebaan is een tweetal grootschalige onderwijsinstellingen gevestigd. Aan de achterzijde van de panden aan de Haagweg en gedeeltelijk aan de Gooren en Ettensebaan zijn enkele bedrijfsgebouwen gelegen. In 2007 is de bedrijfslocatie van metaalbedrijf Hessels vrijgekomen en vervolgens is er een artikel 19, lid 2, WRO vrijstellingsprocedure doorlopen om op deze locatie woningen te realiseren.

2.2.3 Openbare ruimte en groen

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke kernwaarden gekozen: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte:

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

Herkenbare ruimte:

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het 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.

Gedeelde, herkenbare en duurzame ruimtes in Princenhage- Haagpoort

Het dorpscentrum van Princenhage, met de driehoekige markt, de kerk, de pomp en de herberg is de meest herkenbare openbare ruimte van dit gebied. De historische structuur van het dorp, met de dorpsstraten (Haagweg, Dreef, Liesboslaan) die samenkomen op de Haagsemarkt, is hier nog duidelijk herkenbaar. Hierdoor kunnen mensen zich goed oriënteren. Met winkeltjes en terrasjes is de Haagsemarkt ook een belangrijke ontmoetingsplek in dit deel van Breda. Het plein heeft een indeling in trottoirs en pleinvlak, dat weer doorloopt in de rijbanen van de omliggende straten. Verdere onderverdeling is subtiel door middel van bestratingspatronen en "punaises". Het is in die zin ook een gedeelde ruimte: een ontmoetingsruimte voor multifunctioneel gebruik. De centrale ruimte wordt vooral gebruikt om te parkeren, maar is zonder auto's geen verlaten parkeerterrein, maar een echt plein voor allerlei activiteiten. Een weekmarkt wordt er niet meer gehouden. Juist daarom is het een duurzame ruimte: ook al is de marktfunctie in de loop der jaren verloren gegaan, toch is deze ruimte van belang gebleven als ontmoetingsplaats voor het dorp. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003. Nieuw beleid op dit gebied is in voorbereiding.

In het plangebied is een drietal historische linten:

- De Haagweg, de route van Breda richting Bergen op Zoom. Deze is in de tijd van Napoleon rechtgetrokken en hier liep ooit de stoomtram naar Etten-Leur en Zundert. De Haagweg verandert gedurende haar lange traject van karakter. Nabij de Haagsemarkt is het een smalle dorpsstraat met lintbebouwing en zonder voortuinen. Verder naar het oosten wordt het karakter groener door de bomen in de voortuinen en de aangrenzende begraafplaats Zuylen. Richting het centrum van Breda wordt het aantal voortuinen aan de Haagweg weer minder en staat de lintbebouwing steeds vaker direct aan de straat.

- De Dreef is door Willem II aangelegd als verbinding tussen Mastbos en Liesbos, een route waar ook de monumentale Liesboslaan en de Mastbosstraat deel van uitmaken.
- De Oranjeboomstraat heeft deels het karakter van de smalle dorpsstraat en ook een stuk met aan weerszijden voortuinen en laanbomen.

In tegenstelling tot de historische linten hebben de woonbuurten van Princenhage van na de oorlog juist een uitgesproken groen karakter, met groene hofjes en straatbomen. De woonerven in het zuiden van Princenhage zijn een voorbeeld van gedeelde ruimte. Wandelende en spelende mensen hebben voorrang. De auto staat hier niet voor de deur maar in aparte parkeerhoven. Belangrijke groene ontmoetingsruimten in Princenhage zijn het Doelenpark en het Haags Sportpark.

De Schildersbuurt in Haagpoort, ten oosten van de Oranjeboomstraat, is een buurtje uit de jaren '30 dat haar groene uitstraling vooral dankt aan de weelderig begroeide voortuinen. Het hebben en onderhouden van groene voortuinen draagt ook bij aan de sociale contacten tussen buurtbewoners. In Haagpoort zijn de groene ontmoetingsruimten het parkje aan de Amstelstraat, de speelplek op het IJsselplein en het Oranjeboomplein met de volwassen platanen, de Beatrixboom en het Nassaumonumentje.

De Vincent van Goghstraat en de Ettensebaan vormen de noordgrens van dit bestemmingsplan. Dit is een doorbraak uit de jaren '60 die de stad beter bereikbaar moest maken. De bermen zijn onderdeel van de droge ecologische groenstructuur van Breda.

De Bijloop stroomt ten westen en zuiden van Princenhage en is onderdeel van de natte ecologische groenstructuur van Breda. Ook de Weerijssingel, ten oosten van Haagpoort, hoort bij deze ecologische groenstructuur. De Weerijssingel loopt door in het Zartpark en het Zartbos, en vormt zo het begin van een groene verbinding tussen het stadscentrum en het buitengebied.

2.2.4 Verkeer

Autoverkeer

In het Verkeersplan Breda (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

Princenhage-Haagpoort is gelegen ten oosten van de stroomweg/rijksweg A16 en heeft daarmee zeer goede en snelle verbindingen vanuit Breda naar de omliggende steden in de regio en zelfs op bovenregionaal niveau richting Rotterdam en Antwerpen.

De route Graaf Engelbertlaan – Princenhagelaan – Ettensebaan richting de Westerparklaan vormt als geheel de oostelijke stadsontsluitingsstructuur in de gemeente Breda. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen Breda en als verbindingssas met de stroomwegen zoals hierboven vermeld.

Naast de bovengenoemde ontsluiting direct op de stadsontsluitingsstructuur, spelen ook de Dr. Struyckenstraat en de Mastbosstraat een belangrijke rol in de ontsluiting van de wijk.

De route Dr. Struyckenstraat- Mastbosstraat heeft aan de ene kant een ontsluitende functie naar het buitengebied ten westen van Breda/A27, aan de andere kant is dit de directe ontsluiting in oostelijke richting naar het centrum van Breda. Nagenoeg parallel aan de Princenhagelaan ligt de Ambachtenlaan. De Ambachtenlaan heeft een belangrijke functie als noord-zuidverbinding tussen de Ettensebaan en Graaf Engelbertlaan.

Alle overige straten zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze straten in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. In principe geldt dat voor alle wegen in het plangebied. Deze wegen zijn als 30 km/uur gebied ingericht.

Parkeren

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

Openbaar vervoer

De openbaar vervoersverbindingen van en naar Princenhage-Haagpoort kunnen worden onderverdeeld in de volgende routes:

- Streekbus. Lijn 115 van/naar Zundert: de exacte route van deze lijn wordt aangepast. De huidige route gaat via de Graaf Engelbertlaan richting Mastbosstraat. Deze zal waarschijnlijk op korte termijn aangepast worden, zodanig dat de route eerst de Princenhagelaan een stuk volgt en vervolgens rechtsaf via de Rithsestraat naar de Mastbosstraat gaat. Op het kruispunt Princenhagelaan/Rithsestraat wordt een extra halte toegevoegd. Door deze aanpassing is sprake van een verbeterde openbaar vervoersverbinding en een grote kans op een hogere bezetting van de betreffende lijn.
- Stadsbus. Lijnen 4 en 5 ontsluiten het gebied. In Princenhage voert lijn 4 een lus om de oude kern van het dorp. De busverbindingen voor Haagpoort bevinden zich aan de randen van het gebied, Dr. Struyckenstaat en Ettensebaan en worden gevormd door de streekbusroutes.
- De HOV-bundel, bestaande uit de lijnen 311, 312 en 316, rijdt via de Ettensebaan van en naar Etten-Leur. Twee van de drie lijnen voeren vervolgens na Etten-Leur verder richting het West-Brabantse achterland. Deze lijnen hebben een halte zowel aan de Ettensebaan ter hoogte van de woonboulevard en Tuinzigtlaan alsmede aan de westkant van de A16 bij de carpoolplaats/transferium.

Fietsverkeer

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk met belangrijke verbindingen van en naar Princenhage-Haagpoort valt samen met de hoofdontsluiting voor de auto. Deze routes zijn parallel aan deze wegen (Ettensebaan, Princenhagelaan, Mastbosstraat en Dr. Struyckenstraat).

Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit een fijnmaziger netwerk met vooral wegen binnen het gebied (Rithsestraat, Ambachtenlaan, Liesbosstraat, Haagweg, Nieuwe Heilaarstraat, Heilaarstraat, Heuvelstraat, Zuilenstraat, Laan van Mertersem, Tuinzigtlaan).

De Rithsestraat als geheel vormt tevens een aanvullende recreatieve route in westelijke richting naar het buitengebied van de gemeente Breda.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Princenhage

De bevolkingsopbouw van Princenhage (leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling) vormt een redelijke afspiegeling van die van Breda als geheel. De leeftijdsopbouw van de 8.300 inwoners (O&I 2011) is; 0-14 18%, 15-24 11%, 25-44 28%, 45-64 27%, 65+ 17%. De huishoudensamenstelling is; eenpersoons 35% tweepersoons, 33%, eenouder 6% en huishoudens met kinderen 26%. Maar net als in Breda zijn er ook in Princenhage sterke verschillen tussen de verschillende delen van het stadsdeel. In het hart van Princenhage (vooral noordelijk deel) wonen veel ouderen. In de buurten West I en West II wonen nog veel gezinnen met veelal wat oudere kinderen. Inmiddels is daardoor sprake van een toenemende vergrijzing en daarmee van een verandering van bevolkingsopbouw, die in de komende jaren nog sterker zal toenemen.

Ook de opbouw van de woningvoorraad in Princenhage wijkt in grote lijn weinig af van die van heel Breda. Maar ook hier geldt weer dat voor de deelgebieden wel grote verschillen en variatie bestaan. De oudste delen van Princenhage kennen vrijwel alleen particuliere woningen. In de delen van Princenhage met vooral naoorlogse woningen is particulier bezit een minderheid. In Princenhage staan in totaal ca. 3600 woningen (O&I 2011). Ruim een kwart van de woningen zijn sociale

huurwoningen. Iets meer dan een tiende deel van de woningen zijn particuliere huurwoningen. De overige 60% van de woningen zijn koopwoningen.

Driekwart van alle woningen (75%) is laagbouw in de vorm van eengezinswoningen. Iets meer dan 10% van de woningen is gesitueerd in hoogbouw. Ongeveer 14% van de woningen zijn portiekflats. Hier is het beperkt mogelijk woningen zodanig te verbeteren dat deze geschikt worden voor een langere levensloopbestendigheid. Voor een deel van de woningen geldt dat deze al levensloopbestendig zijn.

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad 3 subbuurten rond Haagpoort

Drie subbuurten (50240 deel Haagweg, 50106 Westeinde en 50109 Schildersbuurt) rond Haagpoort zijn onderdeel van dit bestemmingsplan Princenhage- Haagpoort en kennen een relatief hoge woningdichtheid ten opzichte van andere wijken en van Breda als geheel. Op een betrekkelijk klein grondgebied wonen hier ongeveer 1000 inwoners. De leeftijdsopbouw is anders dan in Breda. De leeftijdsgroep 45-64 18% en 65+ 9% is beperkt vertegenwoordigd. De jongere leeftijdsgroepen zijn daarentegen wat ruimer vertegenwoordigd.

In Haagpoort staan in totaal iets meer dan 500 woningen. Iets meer dan de helft zijn koopwoningen, de overige woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde woningbezetting is met 2,1 net iets lager dan voor Breda (2,3) als geheel. De ene helft van de woningen bestaat uit eengezinswoningen. De gestapelde bouw, goed voor de andere helft van de woningen, bestaat voor twee derde deel uit portiekflats en eenderde deel uit hoogbouw (onder andere Brugflat).

Beleid wonen

De raad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels '**Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet**' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht (2007) zijn gehanteerd. Hierdoor is sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie 'Stad in Evenwicht 2020', december 2007. "Koers gezet" stelt o.a. vast dat er sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen.

Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren zoals verwoord in "Koers gezet" is het '**regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering**' vastgesteld door het college op 23 november 2010. Hierin is onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

Op 8 mei 2012 heeft het college de '**2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering**' vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Eén van de genoemde acties uit het Regie- en Actieplan en de 2e voortgangsrapportage stedelijke programmering is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Dit geldt onder meer voor de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen van bestemmingen die, al dan niet exclusief, voorzien in realisering van woningen, of in het gebruik van gronden of gebouwen voor woondoeleinden. Ter uitwerking van 'Koers gezet' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat niet ongecontroleerd meer woningen gerealiseerd worden. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels wijzigingsplan, bestemmingsplanherziening of een afwijkingbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt dus kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

De **'Woonagenda 2011-2014'** is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota Koers Gezet. De woonagenda is onder ander opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

Mede op basis van de woonagenda zal de doorstroming in Princenhage en Haagpoort daar waar mogelijk, bevorderd worden, dit met het doel mensen die al langer aan Princenhage gebonden zijn ook in die omgeving kunnen blijven wonen. Een ander doel is gezinnen met jonge kinderen woonruimte bieden. Er zijn weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. Het is daarnaast wenselijk jongeren, die buiten het ouderlijk huis gaan wonen, starters op de woningmarkt en de specifieke doelgroep studenten, te huisvesten omdat daarmee de bestaande maatschappelijke verhoudingen zoveel mogelijk in stand kunnen blijven.

Er zal vanwege de maatschappelijke verhoudingen meer woonruimte voor studenten gerealiseerd worden waar mogelijk (zo is reeds Easy Street gerealiseerd), ook om te voorkomen dat zij beroep doen op de voorraad particuliere (eengezins)woningen.

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid **'Geschikt wonen voor iedereen' (GWI)**. Verzilvering@Breda scherpst het GWI beleid aan door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar levensloopgeschikt en verzorgd wonen en door aanpassingen in de bestaande voorraad te bewerkstelligen.

In Princenhage is er een overschot van het aanbod beschermd- en verzorgd wonen, in Haagpoort is dat in balans. Het overschot aan beschermd wonen in Princenhage komt door het grootschalig aanbod psychogeriatrische plaatsen op het Lucia-terrein. Initiatieven voor kleinschalige woonvoorziening zijn in principe mogelijk, gelet op de tekorten aan dit soort woonvoorzieningen in de stad.

In Princenhage en Haagpoort is er een tekort (nu en op termijn) aan nultreden- en levensloopgeschikte woningen. Dit kan deels worden opgelost door geschikte nieuwbouw, deels door woningaanpassing bestaande bouw. Doordat de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt zijn zal de gemeente eigenaar-bewoners kunnen stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken.

Consequenties beleid voor bestemmingsplan

De beleidsdoelstellingen en de activiteiten die daarbij horen kunnen slechts ten dele via het bestemmingsplan bewerkstelligd worden, met name omdat het over een bestaande wijk gaat.

In dit bestemmingsplan is er naar gestreefd waar mogelijk:

1. Verborgene plancapaciteit (woningbouw) terug te dringen.

In de bestemming 'gemengde doeleinden' en de bestemming 'wonen' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgene plancapaciteit. In dit bestemmingsplan wordt net als in andere te actualiseren bestemmingsplannen woningvermeerdering niet meer toegestaan in de bestemmingen waar het toevoegen van woningen mogelijk was.

2. Onbenutte woningbouw mogelijkheden terug te dringen waar ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan geen concreet initiatief is.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Princenhage' is een aantal ontwikkellocaties aangeduid. Deze zijn op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet allemaal ontwikkeld. Deze bouw mogelijkheden zijn uit dit bestemmingsplan gehaald.

Mocht er te zijner tijd ergens een initiatief zijn om woningbouw te realiseren dan zal o.a. gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van Koers gezet en de regionale woningbouwafspraken. Als na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college zal een aparte juridische procedure doorlopen moeten worden.

2.3.2 Kantoren en bedrijven

Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantoren- en bedrijvenlocaties, belangrijke vestigingsmilieus. Veel inwoners van Breda en de omliggende regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. De bedrijventerreinen zijn goed voor een derde van de totale werkgelegenheid. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantoren- en bedrijventerreinenvoorraad.

Kantoren

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de Kantorennota Breda 2020, vastgesteld door de gemeenteraad 22 december 2011.

Doelstelling van het Bredase kantorenbeleid

“De gemeente Breda wil toe naar een beter werkende markt voor kantoren, die inspeelt op de vraag, ook in kwalitatieve zin, de (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn. Daarbij richt Breda zich niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Het gemeenschappelijk streven is een doelmatige en efficiënte aanwending van ruimte en kapitaal.”

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends, zijn momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen zichtbaar op de kantorenmarkt. Vijf belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De economische crisis;
- Minder behoefte aan kantoorruimte;
- Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit;
- Opkomst van nieuwe concepten en sectoren;
- Steeds meer nadruk op duurzaamheid.

De economische crisis heeft versneld in beeld gebracht dat er ook in Breda te veel nieuwe meters gepland zijn op te veel plekken. Vraag en aanbod zijn (kwantitatief en kwalitatief) in Breda niet meer met elkaar in overeenstemming. Daarnaast hebben we te maken met een toenemende (structurele) leegstand van bestaande kantoorpanden. Het is van groot belang om de gevolgen van de recessie voor de kantorenmarkt te analyseren en te bezien hoe hier mee om moet worden gegaan. Binnen het kader van het stedelijke programmeringstraject is een actuele en toekomstgerichte kantorennota voor de periode tot 2020 opgesteld.

De belangrijkste conclusies van de analyse van de kantorenmarkt in Breda:

- In Breda is sprake van een grote kwantitatieve mismatch tussen plancapaciteit, bestemmingsplanruimte en behoefte;
- Breda kent een bovengemiddelde leegstand;
- Meeste vraag naar kantoren in het centrum/stationsgebied en langs de snelwegen A-16 en A-27.

De vraag die de kantorennota beantwoordt is hoe kunnen we als Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) ontwikkelen om onze economie te versterken?

De kantorennota biedt het kader voor kantoorontwikkelingen en geeft inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen. Er wordt beschreven wat de belangrijkste opgaven zijn, er worden prioriteiten gesteld door te laten zien wat de voorkeurslocaties zijn en welke locaties beter niet meer tot ontwikkeling kunnen komen. Om op termijn in Breda tot een gezonde kantorenmarkt te komen, worden drie belangrijke strategische opgaven ter hand genomen:

1. De opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio;
2. Het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte;
3. het voorkomen en terugdringen van leegstand.

Consequenties bestemmingsplan

Om mede invulling te kunnen geven aan deze drie strategische opgaven heeft het de volgende consequenties voor dit bestemmingsplan:

- De gemeente Breda wil bij haar keuzes primair inspelen op de verwachte markt vraag. Naast het centrum/stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaallocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Bij voorkeur biedt Breda in elk van deze twee milieus ruimte voor nieuwe kantoren. Zo geeft de kantorennota aan dat de locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16), gelegen in dit bestemmingsplangebied, voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden (concrete klanten) er toe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht (zoals de Princenhagelaan Zuid). De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom, conform het kantorenbeleid, in dit bestemmingsplan mogelijk.
- Een grote disbalans in vraag en aanbod gaat gepaard met hoge leegstandscijfers. Deze zijn onwenselijk voor een gezonde kantorenmarkt. Een belangrijke, maar vaak moeilijke maatregel om de leegstand aan te pakken is de plancapaciteit en bestemmingsplanruimte op te schonen. De kans op overaanbod, versnippering en leegstand wordt hierdoor immers verkleind. In de kantorennota is aangegeven welke nieuwe locaties Breda bij voorkeur op de markt ziet komen. Er wordt naar gestreefd om alle overige plancapaciteit voor kantoren in bestemmingsplannen in principe waar mogelijk te schrappen. Uiteraard worden bij definitieve ingrepen bestaande publiek- en privaatrechtelijke verworvenheden en overeenkomsten meegewogen.
- De bestaande kantoren worden qua bestemming gehandhaafd, maar eventuele verzoeken tot functiewijziging worden op hun merites beoordeeld, gezien de overcapaciteit aan kantoren en plancapaciteit in Breda.
- Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

Bedrijven

Verspreid door het plangebied zijn meerdere bedrijflocaties. Een concentratie van bedrijven bevindt zich in het noorden van de wijk aan de Ettensebaan.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld januari 2009) zijn de bedrijven aan de Ettensebaan en de bedrijven in de hoek Ettensebaan-Haagweg aangegeven als consolidatiegebieden. In deze gebieden dient een vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'.

Het voormalige Veolia-terrein is in de structuurvisie bedrijventerreinen aangeduid als transformatiegebied, wat betekent dat in dit gebied omvorming mag plaatsvinden door middel van functieverandering.

Op een paar plekken in Princenhage zijn (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wenselijk.

2.3.3 Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota 2010-2020 (vastgesteld door de raad op 15 juli 2010).

Het detailhandelsbeleid ten aanzien van de buurt en wijkcentra is gericht op het handhaven van het boodschappenaanbod dicht bij de burger, geconcentreerd in levensvatbare, centraal in het verzorgingsgebied gelegen winkelcentra. De detailhandelsvoorzieningen in Princenhage maken onderdeel uit van de verzorgingstructuur in Breda Zuid-west.

Voor de zuidwestelijke wijken wordt een lichte groei van het aantal bewoners verwacht. De huidige detailhandelsstructuur in Breda Zuid-west is te kenmerken als erg versnipperd (kleine, deels incomplete buurtcentra, solitaire supermarkten). Slechts het winkelgebied Haagsemarkt, het centrum van het voormalige dorp Princenhage, heeft de omvang en samenstelling van een wijkwinkelcentrum. Als extra heeft dit centrum de eigen identiteit, historische ambiance en een aantrekkelijke mix van functies. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor winkelcentrum Princenhage is deze te handhaven als wijkcentrum met een bijzonder karakter. Het Dr. Struyckenplein (net buiten bestemmingsplangebied gelegen) zal worden opgewaardeerd tot een versterkt buurtwinkelcentrum.

Als één van de twee supermarkten op het Dr. Struyckenplein opent is door betrokken partijen overeengekomen dat de Jumbo op de Haagweg sluit. De locatie die de Jumbo achterlaat op de Haagweg wordt dan een locatie voor kleinere detailhandelunits, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Steenakker, Stadionstraat e.o of voor bedrijven zoals in het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was.

Op het bedrijventerrein aan de Ettensebaan is de bestaande volumineuze detailhandel toegestaan.

2.3.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

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

Aanvulling Horecabeleidsplan 2011

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

De indeling horecacategorieën voor 22 september 2011:

In bestemmingsplannen wordt tot op heden de volgende categorie-indeling gebruikt, met als uitgangspunt de invloed op het woon- en leefklimaat. Hiermee wordt beoogd de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

Horeca I : restaurant, cafetaria/snackbar, koffiehuis/tearoom, afhaalcentrum.

Horeca II : hotel/pension.

Horeca III : café/bar.

Horeca IV : bardancing/discotheek

In de actualisatie van het horecabeleid in 2005 is een extra categorie toegevoegd:

Horeca I/III : combinatie restaurant en café.

Het probleem met deze indeling van de horeca doet zich met name voor in de categorie Horeca I. Binnen deze categorie is veelal sprake van horeca-aanbod dat zich specifiek richt op het winkelend publiek en ondersteunend is aan de winkelfunctie. Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of er nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca I vestiging. De nieuwe vastgestelde indeling luidt als volgt:

- Horeca 1: een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
- Horeca 2: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken ;
- Horeca 3: combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4);

- Horeca 4: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar);
- Horeca 5: discotheek, bar-dancing, partycentra;
- Horeca 6: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging);
- Horeca 7: hotel.

Afhaalzaak, traiteur:

In het oude beleid vallen afhaalzaak en traiteur onder horeca I; In het nieuwe beleid onder detailhandel. Daarmee worden de vestigingsmogelijkheden voor dit soort zaken aanzienlijk verruimd. Voor deze zaken gelden ook de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel.

Catering:

Verzorging en levering van kant-en-klaar voedsel en drank (op feesten) op een plaats waar geen restaurant is. In een bestemmingsplan valt catering onder lichte bedrijvigheid en is dus geen horeca.

Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (nieuwe indeling horeca 1):

Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (nieuwe indeling horeca 1) is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelend publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Het gaat hier nadrukkelijk om zelfstandige horecavestigingen in winkelgebieden zoals een lunchroom, koffie-/theehuis of een ijssalon. Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan;

Op het moment dat er geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofddoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, valt het bedrijf binnen een andere horecacategorie, categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel:

Het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling.

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

Ondergeschikte horeca bij detailhandel buiten de binnenstad en genoemde winkelstraten:

Voor het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandelsvestigingen buiten de binnenstad en genoemde winkelstraten (de Wilhelminastraat en de Ginnekenweg tot aan de Zuidelijke Rondweg) gelden vanwege de ligging en het karakter en gebruik van het gebied de volgende voorwaarden:

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

Ondergeschikte horeca is toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Zoals ook omschreven in het horecabeleidsplan 2005 is ondergeschikte horeca bij culturele- en sportvoorzieningen toegestaan. Zo ook bij maatschappelijke voorzieningen.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

UESDBBQAAAAIAAAAAACoeMnbkQEAAI4GAAATAAAAW0NvbnRlbnRfVHlwZXNdLnhtbK2Vy07DMBBF1yDxD5G3KHFhgRBKYMFjSbsoH+A4k9Tgl2yXtn/POC0RQkn6gF2SO2fu9WOU/GGtZPIJzgujC3KVTUgCmptK6KYgb/OX9JYkPjBdMWk0FGQDnjzcX5zn840FnyCtfUEWldg7Sj1fgGI+MxY0KrVxigV8dQ21jH+wBuj1ZHJDudEBdEhD7EGw21n+BDVbypA8r1HZhnEgPUket7XRriDMWik4C6jTT139Mkp3JhmSbY1fCOsvsYDQIZMoDnuMou8Wml+sUHGNrTCCnUKVyvZS6zQqg1gj6l4sfh+ErO5PGL8PQkHU/VatMladQK1UP7VOozKlW SAGY1gp9HH30NS14FAZvISIZEbCtHwHHnYWU5w3JyplZsyFV6awlV0ZV9GOGL+V+x1jN+sMB+9xkJXMOKUxoX9MRF8UrJ05Yz2OqYPjo3wPYaRTDGHBBQH+UFPs/uflQzy7CqrD7dvt92Ejwf//5m/7HpJAL1UJDqn/D9G1PiRHjczZvsoTjn9fjq51lyOn7b8En74AUESDBBQAAAAIAAAAAABL9N+R7QAAAGcCAAALAAAAX3JlbHMvLnJlbH0tks1KAzEQgM8KvkOYezfbCiKysRcRehOpDzAks7uhmx+SUdu3dxApVrTswdwyP998GdKt92FSb1SqT9HAsmlBUbTJ+TgYeNk+Lm5BVcbocEqRDByowvr+6rJ7pglZmuroc1VCidXAYjzvtK52pIC1SZmiZPpUArJcy6Az2h0OpFde6PLdwYI9eIEqzbOQNm4Vs4S1PaQac6l1Pfe0kOyr4Ei/zLpR4WQsQzEBt5Tcdp9hRvBgj4rtZov9fe7dSBGh4zapkKLXKS7sJc9H71E6UnC9bNihtf1fy6L9kzRkTtvhjfxTp98jkk8gFQSwMEFAAAAAGAAAAAAlwsa/i+AAAAKQEAABAAAABkb2NQcm9wcy9hcHAueG1snY/BiglxEETPCv5DyN1kligiM8qC7FUPo3iTkPRoYKYTKlb0720Rdve8x6KKR7168xh6cYdcQsRGGIVJAeiiD3hp5KH9ni6IKGTR2z4iNPIJRW7Wk3G9zzFBpgBFMAJLI69EaaV1cVcYbFFclzddzIMljvmiY9cFB9vobgMg6VIVLTQ8CNCdN6YfoPwQV3f6L9RH9/5Xju0zMY//juqvIPrgLLHouj2dt7uTMHNIIDFGzatZrf8OWFD/GnJ8AVBLAwQUAAAACAAAAAAAcSD1o+MAAACJAQAAEQAAAGRvY1Byb3BzL2NvcmUueG1sbZBNS8QwElbPCv6Hkns7rYJlaxDvnhQEFbyGyWw32HyQGe3uvzdbNaruLZP3mYfkHbYHN1eflNgGP6quaVVFHoOxfhrV68t9facqFu2NnoOnUR2J1XZzdTlg7DEkekoUhJLXGWT5x7jqPYisQdg3JPT3GTC53AXktOSxzRB1PiuJ4Lrtr0FR6KNFg0nYR2LUX0rDRZI/EjzKjAINJMjLwxd08EvK5Qcn11Ykz+ks3KMdBb9CQt9YFvAZVma5WZF8/s7eHt8eF6/Wlt/6gpJ5YyUBoO9WJlpM0A55ubgX3X59gtQSwMEFAAAAAGAAAAAAlgKIEbbAAAAPwIAABwAAAB3b3JkL19yZWxzL2RvY3VtZW50LnhtbC5yZWxzrZHP SgMxEIfPCr5DmLubrWiRsrGXlvQq6wOk2dk/mExCJhX37R0QthZEemhu8wv55stMs/0KXn1i5imSgVVVg0JysZtoMPDev4/g+JiqbM+EhqYkWH7cnfbvKG3RR7xOCVWQiE2MJaSNlqzGzFYrmJCkps+5mCLIHnQyboPO6B+qOu1zr8ZINSbM6zadwbyvqvIPIJq54SXtlh9PzncRXcMSOWPTprL7OUfqrV5wGLgp66EA/pfi6drWtAxHDDLoE8iS3SB y/qaLn2k0tqDx5PLEi0ujT5buiTfUESDBBQAAAAIAAAAAAAHEhaQNAIAAKYFAAARAAAAd29yZC9kb2N1bWVudC54bWzNVLFu2zAQnVug/0BwlyWnjmMJUTI07ZaigNs uRQdKPEqMKR5B0laTry8pW5baAkGQqRPv4R4fH3nHu7791SlyAOsk6pluFxlkOgvkUjcl/fb1U7KhxHmMOVooaSP4Ojtzbu3133Bsd53oD0JEtoVfUlb702Rpq5uoWNug QZ0yAm0HfMB2ibt0XJjsQbnwgmSi+ybJ12TGp6krEvkUEhZA13JwNHEQuK+XAL10rjRrXevESOW9bP7Pxp8u6YHBUPJd1bXZzUkk7WFh0Kn9TYFYdOjTx8jnf0f1rOXp fZC/ZEczQU4E2oQIX8MYyXNkMwRF/sMR7A1j8qIH1xYKqkPz7HW6ufNJ0YveTYf0

DtLaqRh3rOsGfBiNzTyLrIJiY6o0VwNhH3v14qsoYGK5xhdeg/Y8GBPQC9uWehfHX
LjAEIH3ZADoj2SYIOxQJNnuSDJIXoCd3YkB6yhANRAKJizLYgOZGaQOA2UEngC/
9/INwwDHRGicmbh+SZleh1YafUrdSKdBBq3veQkSLeB0/vcvxXsML/eeVe4XH7b5y+
8owyxrLmlhm/+6FCnHXMBvbemZ92Ch5ScPM6QvNulBe2NRrlguRrN5vqmSVi6skFz
kkl5t1xuqrXGQ5jNZnah81P2ul/7p3UPuZB9Ns40uEgbVc5lkeT29DvN5klzNt09wzG1l
ewwxZrlaDSyub1k+wQu+xm7ACMcu2wDiEeXZ1MUCB6Ec4mZy8RXT60TEcx2uAv
wFQSwMEFAAAAAGAAAAAGmVCJHvAAAAmAlAABIAAAB3b3JkL2ZvbnRUYWJ
sZS54bWy1kcFOwzAMhs8g8Q5R7izdDghVzSaEtOMOMB7Abd01UuJUcdTQtyfbqL
jQAyButj75/3/b1e7dWTFiYONJy/WqkAKp8a2hk5Zvx/39oxQcgVqwnlDLCVnutne3V
So7T5FFnicuk5Z9jEOPfDc9OuCVH5Ay63xwEHMBtir50A7BN8ic5Z1Vm6J4UA4My
ax48ykpUkngstVTMGAv5IyaHgLjmY5gtSzWUs2oA2fsNBNOhvklDiY2/cxGyJq1xSu
u1NXxO/OjccjigEm8eAe0GKNYihEuY3+N8Tq52i8fYfO/7s9gTR3Mz5f/1Q/mknP9AV
BLAwQUAAACAAAAAAAKf1yKukBAAACBwAAEgAAAHdvcMqVbnVtYmVyaW5nL
nhtbO1VXWvbMBR97mD/wQj6uMgO3SihXsILYDDWQblfINvXiZg+jCQnzZ72h/bb9h
d25USqbNpS+jAY7Ck695x77pV8lDe391JkezCWA1WSYpaTDFStG662Jfm2Wb27J
pl1TDVMAuIOYIltx/fvrk5LFQvKzAozNBD2cWhJDvnugWltt6BZHamO1Dltdpl5hCa
LT1o03RG12AtdkpB53n+gUrGFUHXc7RIIXWG1e5LL7MR+tSUJB9UXiZ74fhn2IPY
HDtA5Z6JknHTAUOZ0CAVe4E8x59o4Mt4LeNCY3GWX5wutpKRqXohwCV0t3ZHE
SfedVbLTMAXaKxfdsGhWNVwuAWG7iP7r9//kqtv5rT2QOUgIQJaF1Jrt5fEQQ7prb
DI/GYPkhxhD2jMwz+eBff2Gk7aaJpl0dxNhqYdA+z0spZP50rXKWBlUHbe1dma85Lsj
7Ksothv6Wyowlw65aWs1hLlo476rZN6/yJogaBf4cnyFoLbQLHeqdTEm/PHQY88Pn
I9kcoz0f1Pj4hBn/UsGsCVQtgxt+z5Wly1z9peEZ/xu8+BjyOMv2SzBd/P/MN1Fwy8Xz
oi9fk/bKY/fN5XxrO0rhH/JD2U+l/2B8LuxpCrqbHqV+srw3Uo8bzJ83KKYG59Ppnwvx
H1BLAwQUAAACAAAAAAAO7onb1MFAAD1OwAADwAAAHdvcMqVc3R5bGVzL
nhtbO1b3W/bNhb/3oD9D4L6vEp2HDsN4hZJg2AFgiVYUqehD7RE20xoUSPpuOlfP
OrWByWTDC0pX538JPGOZ/H3493xKOrk0/cVdu4hZYhEU3fw3ncdGAUkRNfi6v79
9eL3l9dhHEQhwCSCU/cBMvfTx99+PdkcM/6AIXOEgYgdb6bukvP42PNYslQrwN6T
GEZCNid0Bbi4pQtvQ2gYUxJAxoT9FfaGvj/2VgBFrjD5i7AZkuAczsEac5a0JE30mmZ
NaUvWtL1Oby5lxJmzOQYsQGjqlIEsOuVCuyHEN4DPHWHo7z9xCutZNFsnyQttSc
RdjDgMOI36ai9rC3FQJjnD7EAJwYULCill66Tib6EU/efPxMI8LekMdyafEi7+fgisIL5A
xaqXiGF37le+u9Fim5xH+fAiGsOZqwEQdzZjCc8+RZYsLEcwwORjYOr3hcHxko3c
w8oc2eqPDg7GN3uF44tvojY98q3FMPPhyJeODP7Eax8Af+IYDSYC2GslgOJpYDWV
wMPatxjQBuoGc3g0GcsuUs6hZK7HIBBuK5RnUHi1mO9+0hPMOatZNUZJjBiOipu
/1lg0gDUhndNMYrCRCz+OetG0WKZX88RZfwytenLfw6DyhN7hefmu14OC9qoIO
6XpxGT7yFg/JQhUAscwkSBEZnP5adXNzNO0R1UywKCCc1FNTCU0Uk0L8O8PcA
Q0C00uNpfimLJZRpx9gIMWYD7po5FhbQILzPAYHgVWUar3f6NwIUx/EemqGEylEx
GOlbe+elPTcyRfTHvLJfR9ycoVsMfjDSkFOK67KjMNDTY0/PzXrG1rNMCOYalna0
GpKlt6PgZhsKjP0XwPiUchFSSqbbQtoQ093+T4vl88YNZ4ZunRA6nECMgiUXidscS
ZQd2sUWs8k+2tiTeolCDXuppCFN1b4mPsrV14zw5eOrrzcYbW7SIhfQUllzKW2Gta
J/P/+tuSkSn5KbUqrjRoG+TI7CglmcDQrJ5rMoLyjBSixt2dOX3IVFQ+1dVTQU31VFQ
/vdVTSU31VFQ/1dVTQU4FVFQwVew9FQgu8ibjccUxFe0zRU4TVNuQzf31vfREVZ
y/wULiBmdguPXLebNceOtT7c2rN4dQ8pWkANb4W0IVO7/X/mlmZbumHtAk6StyoO
8WOLOSWi6A0imnm6Oaq0jSN95Ggx2613RjrcHGm5P/Impny0d1Wv7tFyy7Cv67vi
9Uu0JOuQXcULcK8LaDWdhtzprJjYigXZZxSCu7P0fY/30YD+6/afcxKsVzDSvukoxA3
RVRh4pjVNWcc9I5zXjwT369YxXWXhp9iePYfaDe2tqOkMhM+4IV3OvuFLB82viGsB
VS12ET7rpvqMZ0/eH4TMQ8bXdxrOJHIDqlQWuspybxHx+qrNZk9mR7mjFWO/K9Ou
tjJul7TcQj/bCDcWJWnnRSmL/nK/gVy8xYPJaSZqBmU9c7965n+9cyTvp7pPuPUDy
R+BhjNKEqMZkcSpZbyUGLe2II7ZiflP6Zy3QOWndB2T13+pr8c/cY6Vg+RzqWD5IK
mB3NQdKnPfu5fwrSc0IYty5LkQqhmoqTYjSmTDxJZ/WnVSGW4XfazN07YAbJoxq
1z5d9OniNaaLajhsFfOePWbDxYysbjjFMFY6ryzX+XDVS2X/vfY2uXG0XskfBSF8X3

hzZY4lvS/FUnggsyJZMHI97SuWkT2xe3wVkdhN8hWIFumHWPL/7H8aT3dYplsZoP
6OKRM15H3whJQPe8pbUC6/ZFUSX1FolrrVJvoU3qfw15/CIRXNwLBoLkOBcuJ2lt
WL6+Sp/wNQSWECAAUAAAACAAAAAAAgHjJ25EBAACOBgAAEwAAAAAAA
AACAAAAAAAW0NvbnRlbnRfVHlwZXNdLnhtbFBLAQIUABQAAAAIAAAAAAB
L9N+R7QAAAGcCAAALAAAAAAIAAAAMIBAABfcmVscy8ucmVsc1BLAQI
UABQAAAAIAAAAAACMLGv4vgAAACkBAQAQAAAAAAIAAAANgCAABkb
2NQcm9wcy9hcHAueG1sUESBAhQAFAAAAAgAAAAAHLHdaPjAAAAiQEAABEA
AAAAAAAgAAAAxAMAAGRvY1Byb3BzL2NvcmlueG1sUESBAhQAFAAAA
gAAAAAlgKIEbbAAAAPwIAABwAAAAAAAgAAAA1gQAAHdvcmQvX3JlbH
MvZG9jdW1lbnQueG1sLnJlbHNQSwECFAAUAAAACAAAAAABxIWkDQCAACmB
QAAEQAAAAAAACAAAADrBQAAd29yZC9kb2N1bWVudC54bWxQSwECFA
AUAAAACAAAAAAaZUIke8AAACYAgAAEgAAAAAAACAAAABOCAAAAd29y
ZC9mb250VGFibGUueG1sUESBAhQAFAAAAAgAAAAAJH9cpLpAQAAAgcAABIA
AAAAAAAgAAAAbQkAAHdvcmQvbnVtYmVyaW5nLnhtbFBLAQIUABQAAAAI
AAAAAA7uidvUwUAAPU7AAAPAAAAAAIAAAAIYLAAB3b3JkL3N0eWxlc
y54bWxQSwUGAAAAAAkACQA9AgAABhEAAAAA

2.3.5.1 Onderwijs

Primair Onderwijs

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort zijn twee basisscholen gevestigd, te weten Eerste Rith en Sinte Maerte.

De Eerste Rith aan de Hovenierstraat 54 heeft zich doorontwikkeld tot een brede school (kindcentrum Eerste Rith) en heeft extra ruimte gekregen, met daarin naast de onderwijsfunctie ook een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

Aan de Doelen is de Sinte Maerte gehuisvest. De school heeft een in pandige BSO.

De capaciteit voor het primair onderwijs is voldoende voor het plangebied.

In februari 2011 is de Beleidsvisie Brede scholen Breda 2011-2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Breda met de ondertitel een kansrijke omgeving voor jong talent. Deze visie is de eerste deeluitwerking van de visie op het jeugdbeleid, vastgelegd in de nota Jong@Breda. In 2014 moeten alle basisscholen een brede school vormen door samen te werken met tenminste de kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven/peuterspeelruimte/voorschool/buitenschoolse opvang), maar ook met andere voorzieningen in het gebied die de talentontwikkeling van kinderen stimuleren, zoals sport, cultuur, gezondheid. Het gaat vooral om inhoudelijke samenwerking (doorgaande leer- en ontwikkelingslijnen). De school wordt gezien als het hart van de wijk. De scholen in het plangebied werken samen met scholen en kinderopvang net buiten het plangebied gelegen (Effen, Heuvel, Tuinzigt) en maken gebruik van andere voorzieningen, zoals sportvoorzieningen. De samenwerking zal de komende jaren worden uitgebouwd. Fysiek wordt gebruik gemaakt van andere voorzieningen voor de realisatie van dagarrangementen, waardoor kinderen gedurende werkdagen in een sluitend programma de hele dag kunnen worden opgevangen binnen schooltijd en vrije tijd van 7.00-19.00 uur. De functie van schoolgebouwen verandert hierdoor. Als hart van de wijk worden ze niet alleen gebruikt voor het onderwijsprogramma aan kinderen, maar kan er ook buiten schooltijden gebruik van worden gemaakt door zowel kinderen als anderen die bijdragen aan de ontwikkeling van het brede schoolconcept. Daarvoor is een bestemming nodig die zowel onderwijs als andere maatschappelijke en sportieve activiteiten mogelijk maakt evenals structureel gebruik tijdens avonden en weekenden. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelplein en ook sportlocaties worden flexibeler ingezet voor onder andere naschoolse activiteiten in het kader van dagarrangementen. Verder is het van belang dat er voldoende groen en buitenruimte in het gebied is om veilig te kunnen buitenspelen.

Het bestemmingsplan maakt de voorgenomen brede schoolontwikkeling mogelijk op de bestaande locaties.

Voortgezet onderwijs

In het plangebied zijn scholen in het voortgezet onderwijs aanwezig. Aan de Tuinzigtlaan zijn de volgende voortgezet onderwijsinstellingen gevestigd:

- Prinsentuin, onderdeel van ROC West-Brabant.
- De Rooi Pannen, verzorgt vmbo en mbo-opleidingen; in Breda zijn twee mbo-opleidingen namelijk Horeca en Toerisme/Recreatie.

Deze locaties hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

2.3.5.2 Wijkcentra

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

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

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

In het plangebied bevinden zich drie wijkcentra: Scheldestraat in Haagpoort, De Koe en de Dobbelsteen in Princenhage. De raad heeft in september 2011 besloten de wijkcentrumfunctie van De Koe te handhaven en die van de Scheldestraat en de Dobbelsteen te beëindigen. De raad heeft wel ruimte geboden voor een eventuele doorstart op eigen initiatief van een maatschappelijke functie (business-cases). Op dit moment is nog geen uitsluitsel over de haalbaarheid daarvan.

Voor de vrijkomende gebouwen (Scheldestraat en de Dobbelsteen) is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootst 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 kijkt 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 behalve maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Op die manier ontstaat flexibiliteit in gebruik en kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

2.3.5.3 Zorginstellingen

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid 'Geschikt wonen voor iedereen' (GWI).

In Verzilvering@Breda zijn onder andere de opgave en de doelen voor de Zorg 2011-2015 beschreven, mede op basis van het Rijksbeleid. Alle zorgaanbieders hebben hun voorgenomen activiteiten tot 2015 op een rij gezet.

In het plangebied speelt het volgende. Zorginstelling Thebe wil het verpleeghuis Lucia in Princenhage vanwege de slechte staat van het gebouw ontvlechten en de verpleeghuiscapaciteit voor psychogeriatrische bewoners spreiden over de stad. Het Luciaterrein (Liesboslaan 6) wil men om deze beweging mogelijk te maken graag herontwikkelen en er appartementen voor ouderen bouwen met daarnaast een expertisecentrum en grondgebonden woningen. Thebe heeft in september 2012 vier omgevingsvergunningen voor deze locatie aangevraagd om dit juridisch mogelijk te maken. Eind 2012 en begin 2013 zijn deze omgevingsvergunningen verleend (zie paragraaf [2.4](#) voor nadere toelichting).

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

2.3.5.4 Religie en begraafplaatsen

De belangrijkste voorzieningen zijn de Martinuskerk uit 1402 aan de Haagsemarkt met daarachter gelegen begraafplaats, de algemene begraafplaats Zuylen met daarbij de Poolse Erebegraafplaats en een uitvaartcentrum gelegen aan de Tuinziglaan.

2.3.6 Sport en recreatie

Sportaccommodaties

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Princenhage- Haagpoort is een tweetal gemeentelijke buitensportcomplexen gesitueerd, te weten het sportcomplex Postillonstraat en het sportcomplex Rithsestraat.

Het sportcomplex Postillonstraat telt 2 natuurgraswedstrijdelden voor voetbal en een zogenaamde oefenhoek. Naast de velden beschikt het complex over een kleedwasaccommodatie, een sportkantine en een parkeervoorziening. Er bestaan concrete plannen om de kleedkamer capaciteit op het complex met zogenaamde kleedkasten dan wel met 2 extra kleedlokalen uit te breiden. Voorts bestaat bij de vereniging de ambitie het complex nadrukkelijker te gaan gebruiken voor wijkactiviteiten op het gebied van sport. Daarbij wordt een combinatie met buitenschoolse opvang niet uitgesloten. In het kader van de capaciteit en kwaliteit van voorzieningen bestaat de behoefte om een of meer natuurgraswedstrijdelden om te vormen naar kunstgras.

Het sportcomplex Rithsestraat bestaat uit een natuurgrasveld dat wordt gebruikt ten behoeve van hondensport. Naast het veld is een sportkantine en een parkeervoorziening aanwezig.

Naast beide buitensportcomplexen is binnen het plangebied een gemeentelijke sporthal aanwezig, sporthal Doelen. Deze hal wordt gebruikt voor het faciliteren van sport voor scholen, verenigingen en particulieren. Teneinde indoorsport in zuidwest Breda te kunnen faciliteren, is het behoud van deze sportfunctie gewenst.

Sportbeleid

In het gemeentelijk sportbeleid 'Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014' (vastgesteld door de gemeenteraad in september 2011) is een aantal maatregelen opgenomen dat van toepassing is op het bestemmingsplan: het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke sportvoorzieningen, het stimuleren van sportactiviteiten in de openbare ruimte en het investeren in voorzieningen voor sporten en bewegen in de openbare ruimte. Opties in dit kader zijn bijvoorbeeld interactieve en multifunctionele (trap)veldjes, panna kooien of outdoor fitness of atletiek faciliteiten. In het algemeen wordt bij de inrichting van woonwijken gestreefd naar meer gedeelde (groene) ruimte, die ook geschikt is om te spelen. Ruimte die het mogelijk maakt een balletje te trappen, te picknicken, tikkertje te doen of sportactiviteiten aan te bieden. Die ruimte is in Princenhage-Haagpoort maar zeer beperkt voorhanden.

Teneinde het sporten en bewegen in de openbare ruimte te stimuleren, is het wenselijk om bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van schoolgebouwen of multifunctionele accommodaties rekening te houden met behoud en mogelijke uitbreiding van de groene zones en het openstellen van schoolpleinen voor openbaar gebruik en deze zo mogelijk te voorzien van sport- en spelvoorzieningen.

Volkstuinen

Aan de Rithsestraat is het volkstuinencomplex Oranjeboom gelegen.

2.4 Ontwikkelingen

De locaties die (recent) zijn opgeleverd of nog in aanbouw zijn, worden hier niet beschreven. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft dan bijvoorbeeld de ontwikkeling aan de Mgr. van Genkstraat 6-8, waarvoor omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is verleend ten behoeve van de bouw van een woning.

In deze paragraaf worden de volgende (mogelijke) ontwikkelingen en initiatieven beschreven:

Grote ontwikkelingen die nog niet gerealiseerd zijn, maar die vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan al juridisch planologisch mogelijk waren, zijn als bestaande situatie in onderhavig bestemmingsplan opgenomen:

1. Locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16)
2. Lucia- Haga locatie
3. Locatie Hessels, Haagweg ongenummerd (zowel op basis van de reeds verleende bouwvergunning als flexibel binnen de kaders van de bestemming 'Woongebied')

Twee initiatieven die in onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk worden gemaakt bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en vervolgens tot ontwikkeling kan komen:

4. Advocatsdreef 15-17
5. Locatie Dreef 85, 101 en achterliggende percelen

Een initiatief dat in de toekomst tot ontwikkeling kan komen na het doorlopen van een aparte bestemmingsplanprocedure:

6. Veolia-terrein, omgeving Burg. Wermenbolstraat
7. Locatie Haagweg 357 en 357 bis

Ad 1. Locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16)

Op deze locatie was (een deel van) de basisschool Sinte Maerte tijdelijk gehuisvest. Toen de brede school "Huis van de Heuvel" gereed was, was de tijdelijke huisvesting niet langer nodig aan de Rithsestraat en is de tijdelijke bebouwing verwijderd (eind 2012).

In dit gebied stroomt vanaf het buurtpark het beekje de Bijloop, dat aan de zuidzijde van de Roskam samen met de Turfvaart uitmondt in de Weerij. Het water geeft het gebied ecologische waarde. Om de ecologische kwaliteit van het gebied te kunnen handhaven en ruimtelijk te versterken, is de locatie voor een groot deel groen en onbebouwd. Toekomstige bebouwing dient op enige afstand van het water gerealiseerd te worden en het groene karakter moet gehandhaafd blijven.

Op deze locatie past een markant gebouw, die zorgt voor een versterking van de 'entree' van de stad. De locatie heeft de bestemming 'Gemengd-2', met de aanduiding kantoor, vergelijkbaar met het voorgaande bestemmingsplan. De Bredase kantorenmarkt vraagt nadrukkelijk om snelweg- en radiaallocaties, ook aan de A16. De kantorennota geeft aan dat deze locatie voor de periode na 2020 beschikbaar blijft, maar ook dat marktomstandigheden (concrete klanten) er toe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht (zie paragraaf [2.3.2](#)).

Ad 2. Lucia- Haga locatie

Zorginstelling Thebe wil het verpleeghuis Lucia in Princenhage ontvlechten en de verpleeghuiscapaciteit voor psychogeriatrische bewoners spreiden over de stad. Om deze beweging mogelijk te maken wil Thebe de locatie in Princenhage aan de Liesboslaan 6 herontwikkelen en er appartementen voor ouderen bouwen met daarnaast een expertisecentrum en grondgebonden woningen.

Thebe heeft in september 2012 vier omgevingsvergunningen voor deze locatie aangevraagd om dit juridisch vast te leggen. Het gaat om omgevingsvergunningen voor:

- 10 (zorg)appartementen (verleend 4de kartaal 2012)
- 40 (zorg)appartementen (verleend 3de kartaal 2012)
- 36 grondgebonden woningen
- Zorgcentrum (32 kamers en 27 bejaarden/zorgwoningen)

De omgevingsvergunningen zijn eind 2012, begin 2013 verleend en worden om die reden ook juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

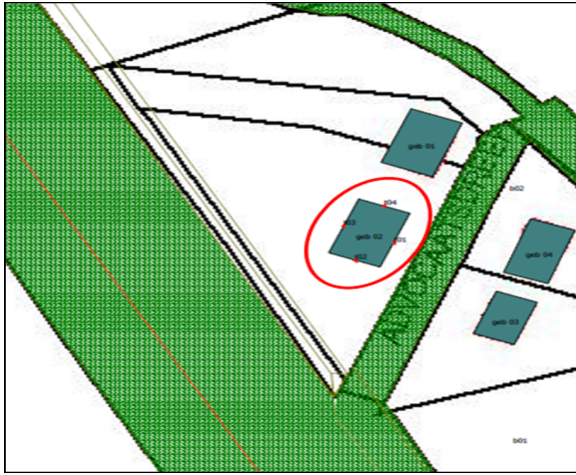
Het aantal woningen waar een omgevingsvergunning voor is verleend is tevens ook het maximaal aantal toegestane woningen op deze locatie. In onderhavig bestemmingsplan is het aantal zelfstandige woningen binnen de bestemming Maatschappelijk met een aanduiding 'wonen' met bijbehorende regels dus gemaximaliseerd. Dit in tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan waar een onbeperkt aantal zelfstandige woningen gerealiseerd kon worden. Deze wijziging is een gevolg van het gewijzigd beleid van de woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#) en paragraaf [2.3.5.3](#)).

Ad 3. Locatie Hessels, Haagweg ongenummerd

In 2007 is de bedrijfslocatie van metaalbedrijf Hessels vrijgekomen en er is een artikel 19 lid 2- WRO vrijstellingsbesluit genomen om op deze locatie woningen te realiseren. In het voorliggende bestemmingsplan is aan deze gronden de bestemming 'Woongebied' toegekend, om qua invulling zo flexibel mogelijk te kunnen ontwikkelen indachtig de huidige marktomstandigheden, echter wel binnen de kaders die zijn gesteld in deze bestemming op gebied van onder meer woningaantallen en maatvoeringen. Er is bouwvergunning verleend voor de bouw van 78 woningen, waarvan er ten hoogste 54 als gestapelde woningen mogen worden uitgevoerd. Deze bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk. Het voorliggende bestemmingplan biedt eveneens ruimte voor de oprichting van grondgebonden woningen. Andere woonvormen zijn op deze locatie ook denkbaar, zoals bijvoorbeeld onzelfstandige studenteneenheden. Deze zijn echter niet direct in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen, omdat hiervoor nog onvoldoende mate van concreetheid is. Dit zou na nadere visievorming en onderzoek eventueel met een separate planologische procedure mogelijk gemaakt kunnen worden.

Ad 4. Advocaatsdreef 15-17

In juli 2011 is een principeverzoek ingediend voor de bouw van drie extra woningen bij de bestaande woning Advocaatsdreef 15. Het college van burgemeester en wethouders heeft schriftelijk op 9 november 2011 medegedeeld niet mee te willen werken aan dit verzoek, o.a. gezien het beleid op de woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#)). Hierna is de initiatiefnemer met de gemeente in gesprek geraakt over een andere mogelijkheid, namelijk de bestaande woningen Advocaatsdreef 15 en 17 samen te voegen tot één woning en een nieuwe woning erbij te bouwen. Op deze wijze zijn en blijven er twee woningen aanwezig en wordt er geen woning toegevoegd. Het college heeft in november 2012 ingestemd met een herverkaveling van de percelen Advocaatsdreef 15 en 17, met de voorwaarde dat er maximaal twee woningen aanwezig mogen zijn. De nieuwe woning komt in de huidige zijtuin van Advocaatsdreef 15 te staan en met de herverkaveling worden twee kavels van gelijke grootte gemaakt. Gezien de omvang van het perceel is hiervoor voldoende ruimte. Juridisch gezien wordt dit mogelijk gemaakt middels het opnemen van deze mogelijkheid in onderhavig bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort.



Figuur 2.4: situering nieuwe bebouwing (rood omrand)

Ad 5. Locatie Dreef 85, 101 en achterliggende percelen

Aan de Dreef 85 is een pand gelegen waar voorheen een café was gevestigd. Dit pand staat inmiddels enkele jaren leeg, wat heeft geleid tot een enigszins verstoort straatbeeld. Er is een initiatief voor de ontwikkeling van 22 grondgebonden woningen op de locatie Dreef 85 in combinatie met de gronden van Dreef 101 en de achterliggende terreinen. Hierbij worden vier nieuwe woningen direct aan de Dreef gebouwd en 18 woningen in een nieuw aan te leggen straat haaks op de Dreef, parallel gelegen aan de Postillonstraat.

De woningen zijn allen grondgebonden met een tuin en bestaan hoofdzakelijk uit rijenwoningen (achterterrein) en een viertal twee-onder-een-kap woningen direct aan de Dreef. De woningen hebben twee bouwlagen en een kap.

Met inachtneming van milieunormen en dergelijke, kan worden gestart met de verdere ontwikkeling van Dreef 85, 101 en achterliggende terreinen.

Ad 6. Veolia-terrein, omgeving Burg. Wermenbolstraat

Een ontwikkelaar heeft het voornemen om nieuwbouw te realiseren op het achterterrein aan de Mastbosstraat 12 en 14 te Breda. Het plangebied was in het verleden in gebruik door busbedrijf Veolia. Veolia heeft de locatie afgestoten. Het complex staat sinds enkele jaren leeg. Een gedeelte van het complex wordt tijdelijk verhuurd ter voorkoming van overlast en vandalisme. Als de nieuwbouw van de woningen doorgang kan vinden zal het complex worden gesloopt.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit de realisatie van maximaal 60 woningen. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden te kunnen instemmen met het nieuwbouwplan. De gemeente en de ontwikkelende partij werken aan een exploitatieovereenkomst. Zodra de exploitatieovereenkomst is getekend zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gestart speciaal voor dit nieuwbouwplan.

Zolang de exploitatieovereenkomst niet is getekend voor het bouwplan, wijzigt de planologische situatie voor het grootste deel ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet. Het voormalige Veoliaterein heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen, net als in het voorgaande bestemmingsplan. Er is een strook aan de Burgemeester Luysterburghstraat als 'Groen' bestemd dat in het voorgaande bestemmingsplan onderdeel was van een ontwikkellocatie met een woonbestemming. De bestemming is dus veranderd. Deze verandering is overeenkomstig het beleid woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#)) en de feitelijke situatie.

Zodra de exploitatieovereenkomst is getekend voor genoemd bouwplan, zal een bestemmingsplanprocedure worden gestart waarbij de bovengenoemde bestemmingen 'Groen' (aan de Burgemeester Luysterburghstraat) en de bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar 'Wonen'.

Ad 7. Locatie Haagweg 357 en 357 bis

In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen als herontwikkellocatie, waar drie nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De eigenaren van de gronden hebben inmiddels aangegeven geen drie woningen te willen ontwikkelen op deze locatie. De eigenaren zijn aan het onderzoeken welke andere herontwikkelmogelijkheden er zijn. Hierbij is een initiatief voor kleinschalig begeleid wonen voor 20 gehandicapte jongeren in beeld. Er is hiervoor nog geen initiatiefplan ingediend bij de gemeente. Daarmee is er ook geen principebesluit over dit initiatief genomen.

Indien deze plannen verder uitgewerkt worden en er een positief principebesluit genomen kan worden, kan het plan verder uitgewerkt worden met een separate planologische procedure. Het initiatief wordt niet in het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt en opgenomen.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt dus ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen een woonbestemming toegekend voor de locatie Hessels aan de Haagweg. Herontwikkeling van de locatie Dreef 85-101 wordt ook direct mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de herverkaveling van Advocaatsdreef 15-17 juridisch gezien mogelijk gemaakt.