

## HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

### 2.2 Positionering plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de wijk Zandberg en een deel van de wijk Sportpark.

#### Zandberg

De Zandberg is een wijk ten zuiden van het centrum van Breda, ingeklemd tussen de wijken Binnenstad, Sportpark, Ginneken en Boeimeer. Het overgrote deel van de wijk is gebouwd in de jaren 30 en valt uiteen in drie delen: een villabuurt, middenklassewoningen en stadsvernieuwingsgebied.

#### Sportpark

Sportpark is een kleine woonwijk in het Zuid-Oosten van Breda, ingeklemd tussen de wijken Binnenstad (Chassépark), Zandberg, Blauwe Kei en de terreinen van de Trip. van Zoutlandkazerne en het Amphia Ziekenhuis Molengracht.

### 2.3 Ruimtelijke structuur

#### 2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en 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 Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

#### Archeologie

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

Het plangebied is voornamelijk gelegen op een lage dekzandrug, met daarin enkele hoge dekzandkoppen. In het oosten van het plangebied bevindt zich echter het beekdal van de Molenlei-Rulle en in het westen het dal van de Mark en in het zuiden de voorloper-beek van de Molenlei. Omdat het plangebied voornamelijk op de hoger gelegen delen van het landschap is gelegen waar van oudsher de eerste bewoning heeft plaatsgevonden komen binnen het plangebied (zie figuur 2.1) voornamelijk zones met een hoge en middelhoge verwachting voor. In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich echter ook een zone met een lage archeologische verwachting. In dit gedeelte is archeologisch onderzoek pas

verplicht bij plangebieden met een oppervlakte van 5 ha of meer of bij MER-plichtige projecten. Hieronder staan deze bepalingen nog verder uitgeschreven.

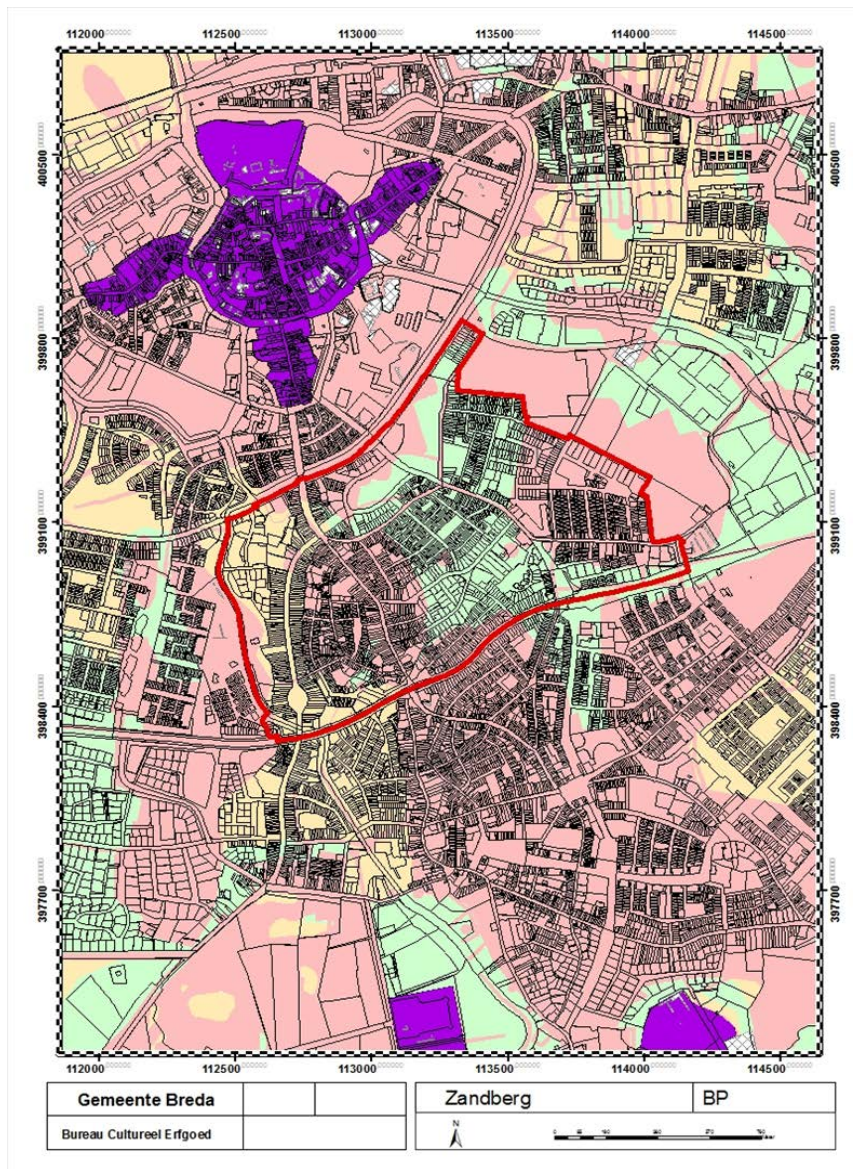


Fig. 2.1: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

#### Archeologische onderzoeksgebieden

##### *Terreinen met een hoge archeologische verwachting*

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing

##### *Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting*

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning 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.

### **Historische geografie Zandberg en Sportpark**

Oostelijk van de Mark ligt een rij donken (dekzandruggen/rivierduinen) waarvan de naam oorspronkelijk eindigt op –berg waaronder Bieberg, Zandberg, Belcrumberg en Strikberg. De verklaring hiervoor is dat vele eeuwen geleden het zand uit het brede dal van de Mark door de overheersende westenwind naar de overzijde van de rivier werd geblazen en er verhogingen ontstonden.

Het plangebied kent twee dekzandruggen, de hierboven genoemde Zandberg (ook wel Zandbergen genoemd) en Akker bij de Blauwe Kei. De Blauwe Kei is één van de oudste boerderijen in dit gebied (13e eeuw). De grote hoeve met herenkamer werd in 1364 reeds vermeld. In 1624-1625 werd de oorspronkelijke hoeve tijdens het beleg van Breda vernield. In 1648 werd de hoeve herbouwd.

Ten westen van de Zandberg ligt het beekdal van rivier de Mark, ten zuiden van de Zandberg liep in het verleden een kanaaltje Molenvloed of Molenlei. (Niet te verwarren met de huidige Molenlei die door Brabantpark stroomt). Op de kruising van de Molenlei en de weg naar het Ginneken is het gehucht Zandberg ontstaan. Op dit punt heeft tot 1637 een watermolen gestaan en op de Zandberg zelf hebben twee windmolens gestaan.

Vanouds heette de hoeve De Blauwe Kei de Hoeve op de Molenvloed. Met die Molenvloed werd de Molenlei bedoeld, die langs het erf van de hoeve liep.

Vanaf het midden van de 16e eeuw werden wegen aangelegd aan de buitenzijde van de vestingwallen van Breda. Eén van die wegen was de loopschans die de loop van de huidige Koninginnestraat, Paul Windhausenweg en Cavaleriestraat naar de Lovensdijk volgt. Het was een door hoge bomen omzoomde zandweg die de grens vormde tussen Breda en Teteringen. Een restant van deze bommenrij is nog terug te vinden bij het Poolse monument aan het begin van de Lovensdijkstraat.

Rond 1840 was het gehucht Zandberg een geliefd oord voor ontspanning zoekende inwoners van Breda. Naast 10 woningen had het gehucht maar liefst vier herbergen. Langs de Ginnekenweg bouwden Bredase families van aanzien buitenhuizen die meestal alleen in de zomer werden bewoond. Ter hoogte van de huidige Rustlandstraat stond in het verleden bijvoorbeeld huize Rustland van de familie De Roy van Zuidewijn.

Bij de ontmanteling van de vestingwallen tussen 1869 en 1881 krijgt Breda ruimte om uit te breiden en de stad aan te passen aan de eisen van de tijd. F.W. van Gendt (de ingenieur der domeinen) maakt in 1875 een Plan van Uitleg dat onder andere bestaat uit de singelgrachten en 30 meter brede boulevardachtige uitvalswegen, opgetuigd met dubbele rijen bomen, waaronder de Nieuwe Ginnekenstraat en de Wilhelminastraat. Binnen 15 jaar is de gehele Ginnekenweg volgebouwd met vooral herenhuizen in eclectische stijl.

In deze tijd dreigt een flink aantal welgestelde Bredanaars zich in de randgemeenten te vestigen, indien Breda hen geen geschikte bouwlocaties aanbiedt. Daarmee zou een belangrijke groep belastingbetalers voor de stad verloren gaan. Eind 19e eeuw worden dan ook verschillende prestigieuze projecten gerealiseerd.

In 1894 wordt het Wilhelminapark aangelegd, een creatie van de Haarlemse tuinarchitect Leonard Springer. Aan het park worden verschillende statige villa's gebouwd. Ook langs de Molengrachtstraat (de huidige Generaal Maczekstraat en Poolseweg), die vanuit het Wilhelminapark naar de hoeve de Blauwe Kei loopt, komen langzaam maar zeker nieuwe woningen te staan tussen de op dat moment her en der aanwezige boerderijen.

Daarnaast ontwikkelt de Bredasche Bouwgrond Maatschappij plannen voor de aanleg van de Baronielaan, in het dal van de Mark ten westen van de Ginnekenweg. Aan de Baronielaan verschijnen statige, hoge herenhuizen voor de gegoede burgerij.

Een ander opmerkelijk project is de aanleg door verschillende particuliere bouwondernemingen van een voorname wijk ten oosten van de Ginnekenweg vanaf 1897. Vanuit de voormalige loopschans (huidige Koninginnestraat) werd de Minister Nelissenstraat (toen nog Parkstraat) gerealiseerd waarlangs statige herenhuizen in eclectische stijl verrezen.

Ten zuiden van de Minister Nelissenstraat werd een zandpad dat vanuit de Ginnekenweg naar de Molengrachtstraat liep, omgedoopt in Boulevard Zandberg (de huidige Zandberglaan) en de

Molenstraat - een andere zijstraat van de Ginnekenweg die nu De Roy van Zuidewijnlaan heet - werd doorgetrokken naar de Zandberglaan. Hiertussen werden de Eerste en Tweede Muntstraat aangelegd. De villa's in deze straten zijn echter pas na de Eerste Wereldoorlog gebouwd.

Naast voorname woningen werden er eind 19e eeuw tevens arbeiderswoningen gebouwd, op niet planmatige wijze. Deze verzezen aan oud landweggetje tussen de Ginnekenweg en de Baronielaan, de huidige Zandbergweg. Tussen de huizen lag een groot aantal steegjes, poorten en zijstraatjes.

Uitgezonderd Wilhelminapark vonden de bovengenoemde ontwikkelingen op grondgebied van Ginneken, Teteringen en/of Princenhage plaats, maar had de gemeente Breda veel invloed op de realisatie.

Ir. W. Schaap ontwerpt in 1926 een uitbreidingsplan voor Breda in overleg met de omringende gemeenten. Dit plan tracht een einde te maken aan de ongewenste lintbebouwing, die door het volbouwen van verbindingswegen als de Ginnekenweg was ontstaan. Uit het oogpunt van volkshuisvesting is lintbebouwing namelijk zeer oneconomisch vanwege de extra kosten voor verkeers- en nutsvoorzieningen. Met dit uitgebreide plan wil de gemeente tevens de particulier grondspeculanten de pas afsnijden en zo allerlei ongestructureerde woningbouw op alle mogelijke locaties voorkomen.

In 1927 lukt het de gemeente Breda om grote delen van Ginneken, Teteringen en Princenhage te annexeren.

Reeds voorafgaand aan de annexatie werd aangevangen met het op planmatige wijze ontwikkelen van de nog niet bebouwde gebieden tussen de tot dan toe organisch en ad hoc ontwikkelde straten en buurtjes.

Begonnen werd met de Bloemenbuurt (1923-1930) waarna vrij snel Sportpark I en II (1925-1935) volgden. In 1930 werd gestart met het buurtje aan de Franklin Rooseveltlaan en in 1932 met de Planetenbuurt.

De naam van de wijk Sportpark heeft te maken met de Olympische Spelen die in 1928 in Amsterdam werden gehouden.

Het opvallendste aan het plan van Schaap uit 1926 is dat het wordt gedragen door een geraamte van hoofdverkeerswegen en rondwegen rond Breda. Het autoverkeer gaat vanaf dat moment immers een steeds belangrijkere plaats innemen. Ten zuiden van Zandberg wordt rond 1930 de Ceintuurbaan aangelegd (de huidige Franklin Rooseveltlaan). Aan weerszijden van de Ceintuurbaan werden grote twee-onder-éénkapwoningen gebouwd.

In de achterliggende straat Saksen Weimarlaan komen tussen 1935 en 1940 korte rijen geschakelde woningen (vier-onder-éénkap) te staan.

De Planetenbuurt is ontwikkeld in Zandberg-west, tussen de Ginnekenweg en de Zandbergweg. De Planetenbuurt bestaat uit een drietal straten die zijn gegroepeerd rond een ovaal centraal plein (Zandbergplein). De Komeet-, Maan- en Zonstraat verbinden het plein met de omliggende oudere straten.

De Molengrachtstraat speelde een belangrijke rol aan het einde van de Tweede Wereldoorlog, omdat de Poolse generaal Maczek met zijn troepen onder meer via deze route, vanuit Seminarie IJpelaar naar het centrum optrok. In 1944 werd het noordelijke deel van de Molengrachtstraat omgedoopt in Generaal Maczekstraat en het zuidelijke deel in Poolseweg.

De Paul Windhausenweg en Piet Avontuurstraat zijn genoemd naar belangrijke verzetshelden.

De Ceintuurbaan werd na de oorlog omgedoopt in Franklin Rooseveltlaan. Op het grasveld van deze laan werd in 1963-1964 de zuidelijke rondweg aangelegd.

Tussen Sportpark I en II heeft tot 2001 een fabrieksterrein gelegen van Verffabriek Wagemakers. Het bedrijf was sinds 1882 gevestigd aan de Molengrachtstraat en heeft lang een barrière gevormd tussen beide buurten.

In 1952 werden aan drie zijden van het terrein nieuwe wegen aangelegd. De Olympiastraat aan de westkant, de De La Reyweg aan de oostkant en aan de noordkant werd de Piet Avontuurstraat doorgetrokken naar de De La Reyweg. Tegelijkertijd wordt Sportpark II aan de noordkant uitgebreid met vier flats van architect Peutz (Bothastraat e.o.) en aan de zuidkant met flats aan de Steynlaan. In 1964-1965 wordt Sportpark II aan de oostzijde uitgebreid met de Smutslaan en van Riebeecklaan (evenwijdig aan de Egge-, Spade-, Sikkel- en Zeisstraat).

In 1926 werd het Benedictinessenklooster op de hoek van de Zandberglaan en Generaal Maczekstraat in gebruik genomen. Het gebouw is ontworpen in de zogenaamde Rondbogenstijl naar het voorbeeld van de vroegmiddeleeuwse Benedictinessenkloosters in Toscane.

Na een gestage leegloop vertrokken in 1993 de laatste zusters en werden nieuwe functies in het gebouw gevestigd waaronder een kinderdagverblijf en een dansschool. Een nieuw aangebouwde vleugel en een deel van het oude klooster is in gebruik als studentenhuisvesting. In de voormalige kloostertuin is eveneens nieuwbouw gepleegd.

Eind 2001 wordt het leeggekomen fabrieksterrein van verffabriek Wagemakers herontwikkeld tot een woonwijk met een architectuur in de sfeer van de jaren '30, het Wagemakerspark.

### **Gebouwd erfgoed**

De uitbreiding van het beschermde stadsgezicht Breda ligt voor een deel binnen het plangebied.

In figuur 2.2 is deze in paars weergegeven.

In hoofdlijnen bestaat de uitbreiding van het beschermde stadsgezicht uit de singelstructuur, het Wilhelminapark, de Ginnekenweg en de Baronielaan. Steeds maakt het aanliggende bebouwingsdeel uit van de uitbreiding van het beschermde stadsgezicht. De karakteristieken van het beschermde stadsgezicht zijn opgenomen in de beschrijving van dit gezicht. Belangrijke kenmerken, zoals de villa's in het groen in het Wilhelminapark, de diversiteit van de bebouwing in de Ginnekenstraat en de uniformiteit van stedenbouwkundige opzet in combinatie met individuele architectuur in de Baronielaan moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Hiervoor wordt de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast worden zaken als rooilijnen en nok- en goothoogten op de verbeelding vastgelegd voor zover de ordekaart van BAAC aangeeft dat de bebouwing van belang is in het stedelijk weefsel.

Naast de uitbreiding van het beschermde stadsgezicht omvat het plangebied diverse gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreffen het Zandbergplein, de omgeving van het Hyacintplein en Sprotpark I en II. In figuur 2.2 zijn deze in rood weergegeven. Ook hiervoor is een ordekaart gemaakt door BAAC (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Objecten die in deze ordekaart van belang worden geacht (bijzondere architectuur en karakteristieke architectuur), worden in de huidige maatvoering vastgelegd op de verbeelding. De percelen waarop deze objecten staan krijgen tevens een dubbelbestemming cultuurhistorie, analoog aan de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht. Dit is vooral aan de orde in het gebied rondom het Hyacintplein.

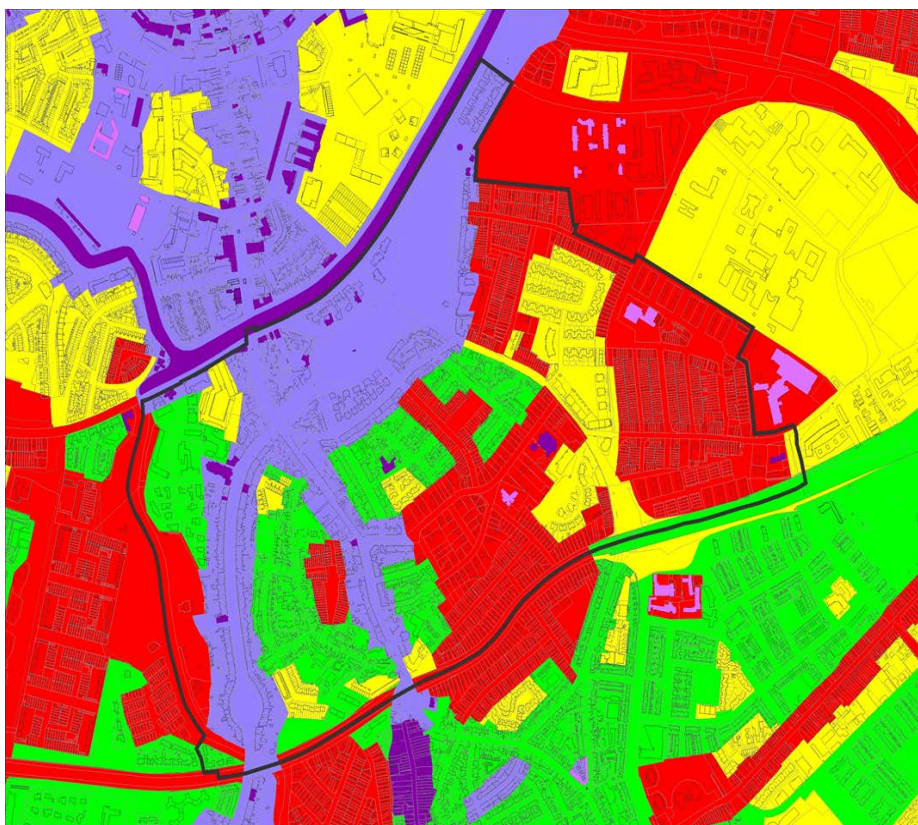


Fig. 2.2: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Cultuurhistorie (BBE2)

### Monumenten

In het plangebied bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten (GM) en rijksmonumenten (RM):

Baronielaan 20	RM
Baronielaan 22	RM
Baronielaan 24	RM
Baronlieaan 27	RM
Baronlieaan 29	RM
Baronlieaan 31	RM
Baronielaan 34	RM
Baronielaan 102	RM
Blauwe Keiweg 2	RM
Blauwe Keiweg 4	RM
Boeimeersingel 11 t/m 14	GM
Cavaleriestraat 2	GM
Cavaleriestraat 4	GM
Ginnekenweg 74, 74A	GM
Ginnekenweg 76	GM
Paul Windhausenweg 38	GM
Wilhelminapark ong. (bank)	GM
Wilhelminapark 1/1BIS	RM
Wilhelminapark 15	GM
Wilhelminapark 21	GM
Wilhelminastraat 1	GM
Wilhelminastraat 2	GM
Wilhelminasingel 1	GM
Wilhelminasingel 2	GM
Wilhelminasingel 3	RM
Wilhelminasingel 19	RM
Zandberglaan 56	GM

Zandberglaan 58	GM
Zonnebloemstraat 5	GM
Zonnebloemstraat 7	GM

Beschermde monumenten krijgen geen vertaling binnen het bestemmingsplan. Beschermde stads- en dorpsgezichten, alsmede de gebieden met een hoge waarde op de BBE2 (voor zover de ordekaart van BAAC hiertoe aanleiding geeft) krijgen een dubbelbestemming.

#### Onbeschermde monumenten

Naast de formeel beschermde monumenten blijkt uit diverse onderzoeken dat ook andere objecten in aanmerking komen voor bescherming.

Uit de scholeninventarisatie blijkt dat de scholen aan de Paul Krugerlaan 2 en Laan van Meckelenburg 30 dusdanig waardevol dat aanwijzing tot gemeentelijk monument gerechtvaardigd is.

De procedure hiervoor voor aanwijzing van de monumentwaardige objecten zal in 2013 en 2014 plaatsvinden. Tot die tijd is bescherming middels het bestemmingsplan voorzien.

De scholen aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 2 en Paul Winhausenweg 11 scoren te laag voor de status gemeentelijk monument, maar behoud van deze gebouwen is gewenst.

Uit de inventarisatie van het industrieel erfgoed blijkt dat Poolseweg 130, Zandbergweg 49, Zandbergweg 97, alsmede de werkplaats achter Ginnekenweg 94 cultuurhistorische waarde hebben. Nader onderzoek voor een aanwijzing tot gemeentelijk monument voor deze objecten zal in 2013 plaatsvinden. Tot een eventuele formele aanwijzing tot gemeentelijk monument is bescherming middels het bestemmingsplan voorzien.

De beeldbepalende, onbeschermde monumenten bepalen samen met de monumenten het historische karakter. Daarom dient met deze panden zorgvuldig te worden omgegaan. Dat betekent in ieder geval een strakke maatvoering (als bestaand) en rooilijn op de verbeelding.

Ook kan in het bestemmingsplan zorg worden gedragen voor zaken als het behoud van het karakter en de bouwmassa van deze panden. Bij eventuele nieuwbouw dienen hoofdvorm en massa zorgvuldig te worden vormgegeven.

Het is vooral de welstandscommissie die bij toetsing van de bouwplannen dient na te gaan of bouwplannen passen in hun omgeving en de beeldkwaliteit moet waarborgen. Om bij sloop en nieuwbouw een zorgvuldige vormgeving te waarborgen, kan op grond van art. 3.3 sub b. Wro in het bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel opgenomen worden. De sloopvergunning kan worden geweigerd als ter vervanging van het te slopen bouwwerk een bouwvergunning nodig is, en deze nog niet is aangevraagd. De sloopvergunning kan ook worden geweigerd als geen bouwvergunning kan worden verleend.

Hierdoor kan worden voorkomen dat er gaten in de bestaande bebouwing vallen of kunnen onbeschermde monumenten gehandhaafd worden.

### **2.3.2 Stedenbouw**

Kenmerkend voor de opbouw van de wijken Zandberg en Sportpark is een organisch patroon van een aantal lange structuurlijnen waarbinnen in de loop der tijd verschillende woonbuurten zijn gebouwd. De Ginnekenweg en de Generaal Maczekstraat vormen de belangrijkste structuurlijnen. Het zijn historische verbindingswegen vanuit Breda naar Ginneken het gehucht Molengracht waarlangs in de loop der tijd aaneengesloten bebouwing is ontstaan met een sterk afwisselende architectuur. De Ginnekenweg kent veel hoge herenhuizen in eclectische stijl, de bebouwing aan de Generaal Maczekstraat is wat lager en minder sjiek.

De overige structuurlijnen zijn planmatig opgezet en worden gevormd door de Baronielaan, de Koninginnestraat/Paul Windhausenweg/Cavaleriestraat en de Zandberglaan.

De Baronielaan loopt parallel aan de Ginnekenweg in de richting van het Mastbos en wordt van begin tot eind gekenmerkt door geschakelde statige, zeer hoge herenhuizen.

De voormalige loopschans Koninginnestraat/Paul Windhausenweg/Cavaleriestraat is in verschillende periodes ontwikkeld en kent daardoor zowel statige herenhuizen in eclectische stijl, als statige villa's en grote twee-onder-éénkapwoningen in interbellumstijl.

De villa's aan de Zandberglaan zijn na de Eerste Wereldoorlog gebouwd.

Tussen deze structuurlijnen zijn verschillende woonbuurten gerealiseerd. De woonbuurten zijn over het algemeen naar binnen gekeerd, vaak georiënteerd op een plein of andersoortige centrale ruimte. Veelal zijn ze aangelegd in gesloten bouwblokken langs een strak, schematisch opgezet stratenplan. Aan de randen ervan is de oude bebouwing langs de oude verbindingroutes vaak in tact gelaten. De inpassing en aanhechting van de woonbuurten op de bestaande lintbebouwingsstructuren levert daardoor soms zowel verrassende als gecompliceerde stedenbouwkundige situaties op.

De Bloemenbuurt kent een orthogonaal patroon van straten met de Wethouder Romboutstraat en Tulpenstraat als hoofdstraten en het Hyacinthplein als centrale openbare ruimte. In de Bloemenbuurt staan aan de hoofdstraten met name gegoede middenstandswoningen en in de zij- en achterstraten staan met name arbeiderswoningen. De architectuur betreft traditionele baksteenbouw, neigend naar de Amsterdamse School met monumentale hoekoplossingen aan de hoofdstraten en het plein.

Ook Sportpark I en II kennen een orthogonaal stratenpatroon en zijn met name gebouwd voor de gegoede middenstand. In Sportpark I is de Piet Avontuurstraat de hoofdstraat en het Tennisplein de centrale ruimte. De architectonische vormgeving is georiënteerd op de Amsterdamse School, maar neigt zo nu en dan naar de kubistische vormtaal van De Stijl. Door middel van opvallende hoekoplossingen is getracht de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de oude. In Sportpark II zijn de Achillesstraat en de Poolseweg de hoofdstraten. Sportpark II kent geen centrale ruimte. De architectuurstijl is vergelijkbaar met die van Sportpark I, de doelgroep was één klasse lager dan in Sportpark I.

Ter hoogte van de Franklin Rooseveltlaan is een wijk met voornamelijk grote twee-onder-éénkapwoningen en korte rijen geschakelde woningen (vier-onder-éénkap) gebouwd in traditionele baksteenarchitectuur met erkers en vormgegeven ingangspartijen aan de zijgevel.

In Zandberg-west is het ovale Zandbergplein de centrale ruimte van de buurt. Ook Zandberg-west is gebouwd in traditionele baksteenarchitectuur en kent architectonisch vormgegeven hoekoplossingen.

Naast bovengenoemde planmatig opgezette buurten kent de wijk nog een aantal zeer kleine planmatige en particuliere ontwikkelingen die in de loop der tijd zijn gerealiseerd met het Wagemakerspark als meest recente en grootste. Al met al is het een gevarieerde wijk met een sterk afwisselende architectuur, gevarieerde profielen, inrichting en detaillering van de straten.

### **2.3.3 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)

De Johan Willem Frisolaan is een stadsontsluitingsweg die langs de zuidkant van het plangebied loopt en waarmee de wijken Zandberg en Sportpark optimaal worden ontsloten. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De Boeimeersingel - Wilhelminasingel vormen de belangrijkste toegangswegen langs de noordkant voor Zandberg/Sportpark en zijn wijkontsluitingswegen.

Daarnaast vormen ook de Eggestraat en Fatimastraat belangrijke wijkontsluitingswegen met een ontsluitende functie voor de wijken. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijken Overakker en Blauwe Kei.



Alle overige straten in de wijk zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijken zijn als 30km/uur gebied ingericht en vormgegeven. De belangrijkste erftoegangswegen van de wijken zijn de Baronielaan, Ginnekenweg en Generaal Maczekstraat.

### **Parkeren**

De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid Breda' (2004) en geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Hierbij wordt dan ook verwezen naar deze bouwverordening. De nadere uitwerking van wegen, straten en bedrijventerrein vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

### **Openbaar vervoer**

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda naar de wijken Zandberg en Sportpark. Het gaat om de stadslijnen 6 en 7. Deze lijnen kennen een route tussen Haagsche Beemden/Heusdenhout en Nieuw Wolfslaar via diverse haltes in het plangebied, zoals aan de Ginnekenweg en Baronielaan. Streeklijn 132 doorsnijdt het gebied over de Generaal Maczekstraat richting Ulvenhout, Baarle Nassau en Tilburg.

### **Fietsverkeer**

In de nota 'Fietsen, net zo makkelijk' (2007) wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de routes over de Generaal Maczekstraat, De La Reijweg, Poolseweg en Zuidelijke Rondweg.

Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit de routes over de Baronielaan en Ginnekenweg.

## **2.3.4 Openbare ruimte**

### **Kenmerken openbare ruimte**

Met uitzondering van het Wilhelminapark hebben de wijken in het plangebied niet veel openbare ruimte, wat ook naar voren komt in een hoge parkeerdruk. De straten zijn relatief smal en kort. Vaak hebben ze ook een gebogen traject, waardoor je nooit heel ver kunt kijken. Her en der liggen besloten pleintjes, zoals de Vlieger, het Zandbergplein, Hyacinthplein, of het Tennisplein. De intieme sfeer wordt versterkt door verspringende rooilijnen, waarbij de huizen op de hoeken van de straten naar voren staan. De grootte van de woningen varieert van vrijstaande villa's tot rijtjeswoningen, maar allemaal met de voorzijde naar de openbare ruimte gericht. Er zijn vaak aaneengesloten straatwanden en mooie hoekoplossingen en daarom weinig zijkanten of achterkanten direct grenzend aan de openbare ruimte. De wijk heeft ondanks de beperkte hoeveelheid openbare ruimte een groene uitstraling. Er zijn veel straten met laanbomen en veel huizen hebben voortuinen die bijdragen aan een groen straatbeeld. Dit effect is sterker in de stukken met vrijstaande villa's. In straten zonder voortuinen zijn er vaak geveltuinen.

### **Materiaalgebruik**

Gele of rode baksteen in de rijbaan stoeptegels met een basalttoeslag in de trottoirs. In Zandberg zijn de trottoirtegels vaak van kleiner formaat, 20x20cm i.p.v. 30x30 cm.

De boomsoort varieert door de wijk heen. Meest opvallende straatbomen zijn de toepassing van zuilbeuken o.a. in de Piet Avontuurstraat en de Resedastraat.

### **Kwaliteiten**

#### Gedeeld

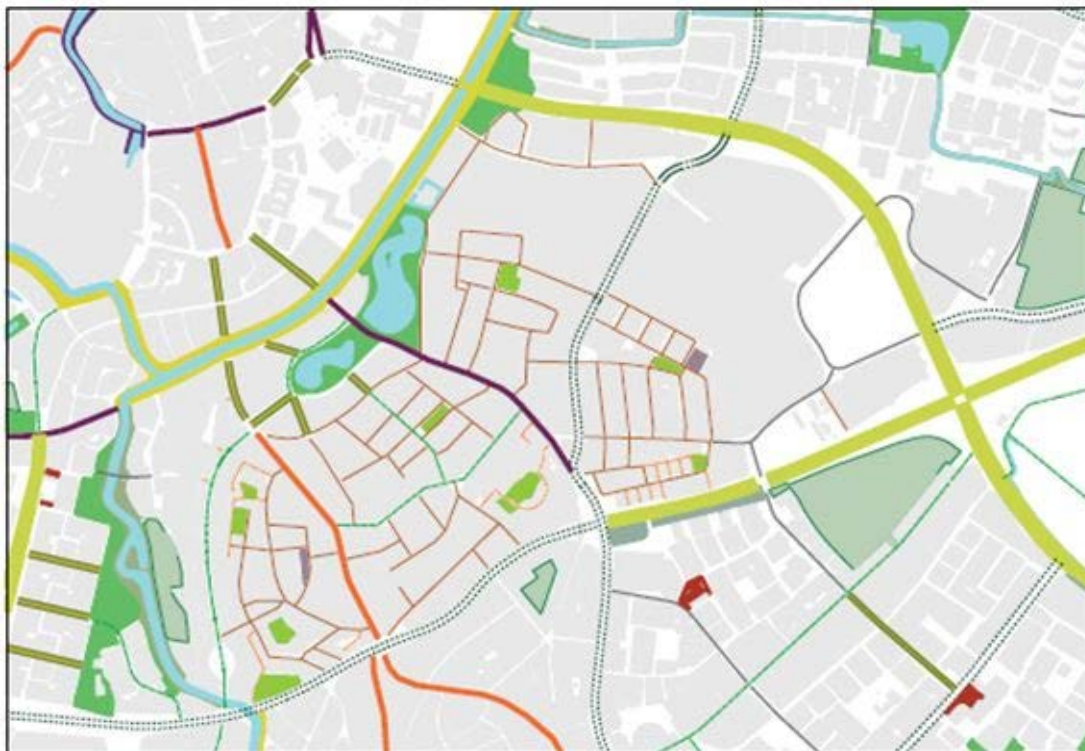
Zandberg heeft verschillende ontmoetingsplekken in de vorm van het Wilhelminapark en de kleinere buurtpleintjes, maar ook de Ginnekenweg is een plek met verblijfskwaliteit. Straten in de Bloemenbuurt hebben in de jaren '70 veelal de indeling van een woonerf gekregen en ligt alle bestrating à niveau.

#### Herkenbaar

Deze wijken zijn traditioneel en compact, soms monumentaal en vaak intiem van sfeer.

#### Duurzaam

De ligging van de wijk, op fietsafstand van stadscentrum, Ginneken en Mastbos is gunstig voor duurzaam vervoer. De compacte afmetingen van de openbare ruimte, beperkte stallingruimte op eigen terrein en veel autobezit zorgt helaas toch voor parkeeroverdruk. De wijk kan nog duurzamer omgaan met hemelwater en er liggen ook kansen voor ecologische en recreatieve verbindingen tussen het Wilhelminapark en de singel.



Figuur 2.3: kaart openbare ruimte

## 2.4 Functionele structuur

### 2.4.1 Wonen

#### 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.

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.

**Verzilvering@Breda** is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsmotie 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 '**Geschiedt wonen voor iedereen**' (GWI). Verzilvering@Breda scherpt het GWI beleid aan door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar levensloopgeschikt en verzorgd wonen en door aanpassingen in de bestaande voorraad te bewerkstellingen.

#### 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. Verborgen plancapaciteit (woningbouw) terug te dringen.  
In de bestemming 'gemengde doeleinden' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgen 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 'Breda-Zuid' 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.

### 2.4.2 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 op 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:

- 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 (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wenselijk.

### **2.4.3 Detailhandel**

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

De concentratie van winkels in het plangebied is gevestigd aan de Wilhelminastraat en de Ginnekenweg. In de detailhandelsnota is het vlogende opgenomen over deze twee straten.

#### **Wilhelminastraat**

De Wilhelminastraat vormt door de panden, ambiance en het hoog-waardige / gespecialiseerde winkelaanbod een apart stuk kwaliteit in de stad. Het vormt de schakel tussen de inloper Nieuwe Ginnekenstraat en de Ginnekenweg die gedeeltelijk een wijkverzorgende functie heeft. Deze positie zal in de toekomst gehandhaafd blijven.

#### **Ginnekenweg**

De Ginnekenweg heeft een bijzonder karakter en een verzorgingsfunctie die (veel) verder reikt dan de wijk. Zij heeft door de aanwezigheid van hoogwaardig en/of gespecialiseerd winkel-aanbod een speciale positie binnen de hoofdstructuur. Die positie zal naar de toekomst toe gehandhaafd blijven.

### **2.4.4 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 horeca-categorieën voor 22 september 2011:

In bestemmingsplannen werd 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 horeca categorie, 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 m<sup>2</sup> bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo);
- voor winkels groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo maximaal 20% van het bvo; (bijv. bij bouwmarkt of tuincentrum);
- 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.

## **2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen**

### **Onderwijs**

#### Basisonderwijs

In het plangebied zijn vier basisscholen gevestigd:

- Katholieke Basisschool De Zandberg aan de Zandberglaan 60-62
- Nutsschool Dirk van Veen aan de Laan van Mecklenburg 30
- Montessorischool Dubbelwijs aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 15
- Nutsschool Boeimeer aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 2

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 deeltuitwerking 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/peutertuinen/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). Daarbij wordt de school gezien als het hart van de wijk. Er wordt breder gebruik gemaakt van de ruimte in de scholen en samengewerkt met 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. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein.

#### Voortgezet onderwijs

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan zijn twee scholen voor voortgezet onderwijs aanwezig, het Onze Lieve Voruwelyceum aan de Paul Windhausenweg 11 en De Nassau aan de Paul Krügerlaan 2.

#### **Wijkcentrum**

In het plangebied bevindt zich één wijkcentrum namelijk het gemeenschapshuis de Zandberg aan de Zandberglaan naast de Sacramentskerk. De raad heeft in september 2011 besloten de wijkcentrumfunctie van De Zandberg te handhaven.

Op dit moment wordt onderzocht of het wijkcentrum Zandberg gaat aansluiten bij de voorgenomen ontwikkeling van nieuwe huisvesting van de naastgelegen Zandberg school.

#### **Religie/begraafplaatsen**

Binnen de grenzen van het plangebied zijn twee nog functionerende kerkgebouwen aanwezig, de Sacramentskerk aan de Zandberglaan 58 en de Christus Triumfatorkerk aan de Zandbergweg 31. In het plangebied is geen begraafplaats aanwezig.

### **2.4.6 Recreatie**

#### **Sportaccommodaties**

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Zandberg is één buitensportcomplexen gesitueerd, te weten het sportcomplex van Tennisvereniging Markant aan de Cimburgalaan. Het sportcomplex omvat 16 tennisbanen en een clubgebouw.

Naast dit buitensportcomplex zijn binnen het plangebied twee gemeentelijke gymzalen aanwezig, de gymzaal aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 9 en de gymzaal aan de Generaal Maczekstraat 80. Deze gymzalen wordt gebruikt voor het faciliteren van sport voor scholen, verenigingen en particulieren. Teneinde indoorsport te kunnen faciliteren is het behoud van deze sportfuncties gewenst. Ook is een sport-/gyzaal aanwezig in het gemeenschapshuis de Zandberg.

#### **Sportbeleid**

In het gemeentelijk sportbeleid 'Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014' (vastgesteld door 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.

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 MFA's 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.

#### **Kinderboerderij**

In het plangebied aan de Marijke Meustraat is een kinderboerderij aanwezig. De kinderboerderij wordt onderhouden en beheerd door omwonende vrijwilligers.

## **2.5 Ontwikkelingen**

#### **'t Bakkeleike**

De toekomstige ontwikkeling van de locatie van het voormalig buurthuis 't Bakkeleike aan de Leistraat is nog niet meegenomen in het bestemmingsplan Zandberg. De locatie is consoliderend bestemd conform de bestemming van het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid', om zo de locatie wel een bestemming te geven jonger dan 10 jaar. Zodra de plannen voor deze locatie bekend zijn zal indien nodig een aparte juridische procedure worden gevolgd.



### **Heilig Hartkerk**

Ook de locatie van de Heilig Hartkerk is consoliderend bestemd conform het vigerende bestemming 'Breda Zuid'. Er zijn nog geen besluiten genomen over een definitieve functie van de locatie. Momenteel wordt samen met de eigenaar gezocht naar een goede invulling van het pand en de naastgelege paktijkschool. Ook voor deze locatie geldt dat als de plannen bekend zijn er indien nodig een aparte juridische procedure zal worden gevolgd.

### **Ginnekenweg 92-94**

In het bestemmingsplan Breda-Zuid waren deze panden, te samen met Ginnekenweg 96 vervat in een ontwikkelingslocatie. In de loop der jaren is Ginnekenweg 96 gerestaureerd, echter door de noodzakelijk bodemsanering onder de voormalige garage Van Riel heeft de eigenaar de ontwikkeling van deze panden nog niet kunnen realiseren. De sanering is in 2011 pas definitief afgerond. Om verdere verpaupering van deze panden tegen te gaan en de eigenaar alsnog de mogelijkheid te bieden om te komen tot een gewenste herontwikkeling is in dit bestemmingsplan voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden naast de bestemming 'Gemengd 1', op de begane grond kantoren toe te laten en op de verdiepingen van beide panden maximaal 6 wooneenheden.

### **Zonnebloemstraat 3, 5 en 7**

Het betreft de voormalige chemische wasserij van Posthumus. In het bestemmingsplan Breda-Zuid waren deze panden opgenomen in een ontwikkelingslocatie. Deze ontwikkeling voorzag in 10 eengezinswoningen. Ook bij deze percelen is sprake van een bodemverontreiniging, die de herontwikkeling van deze panden tot op heden hebben geblokkeerd. Daar komt bij dat de panden Zonnebloemstraat 5 en 7 als momument zijn aangemerkt, hetgeen inhoudt dat herontwikkeling slechts mogelijk is, indien de monumentale waarden van deze panden worden gerespecteerd. Om de bodemverontreiniging te kunnen saneren en de monumentale panden te kunnen behouden, is ook voor deze locatie wederom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder strikte voorwaarden 10 wooneenheden te realiseren door de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.