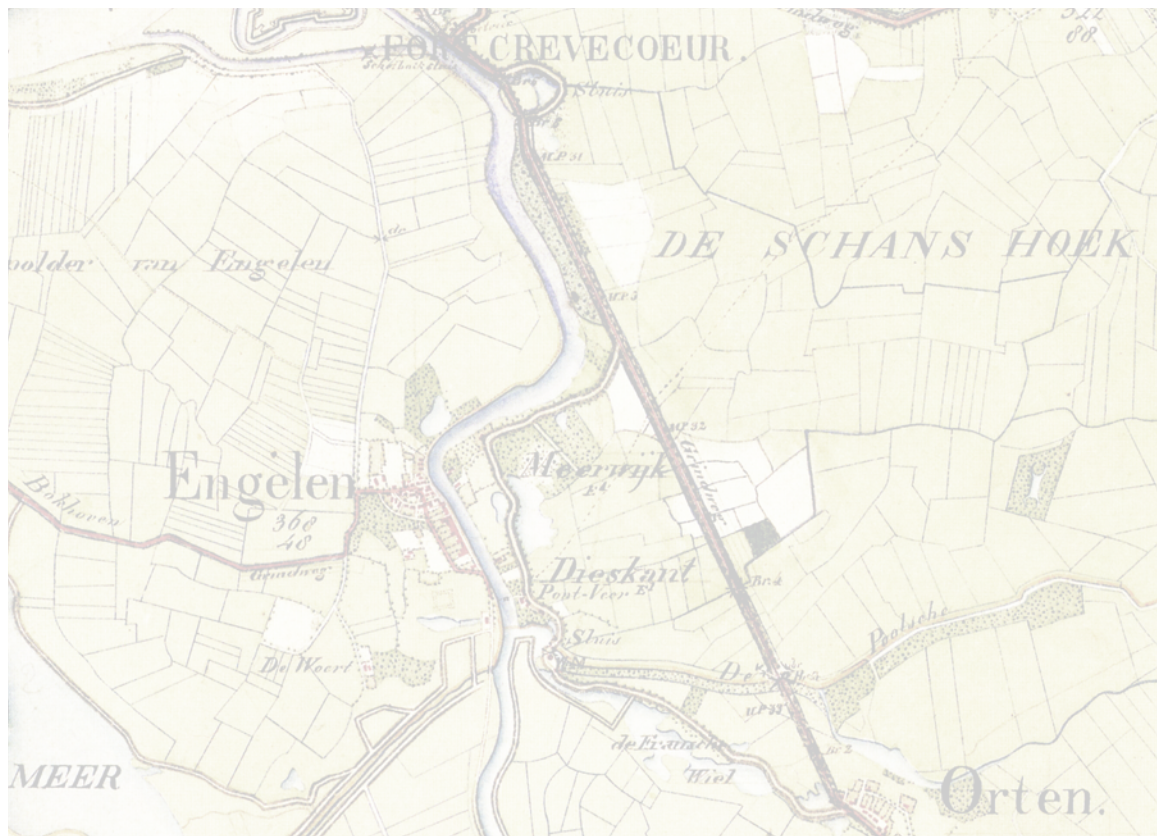




ARCHEOLOGIE EN
BOUWHISTORIE

Breda Belcrum

Ordenkaart

BAAC rapport A-12.0380

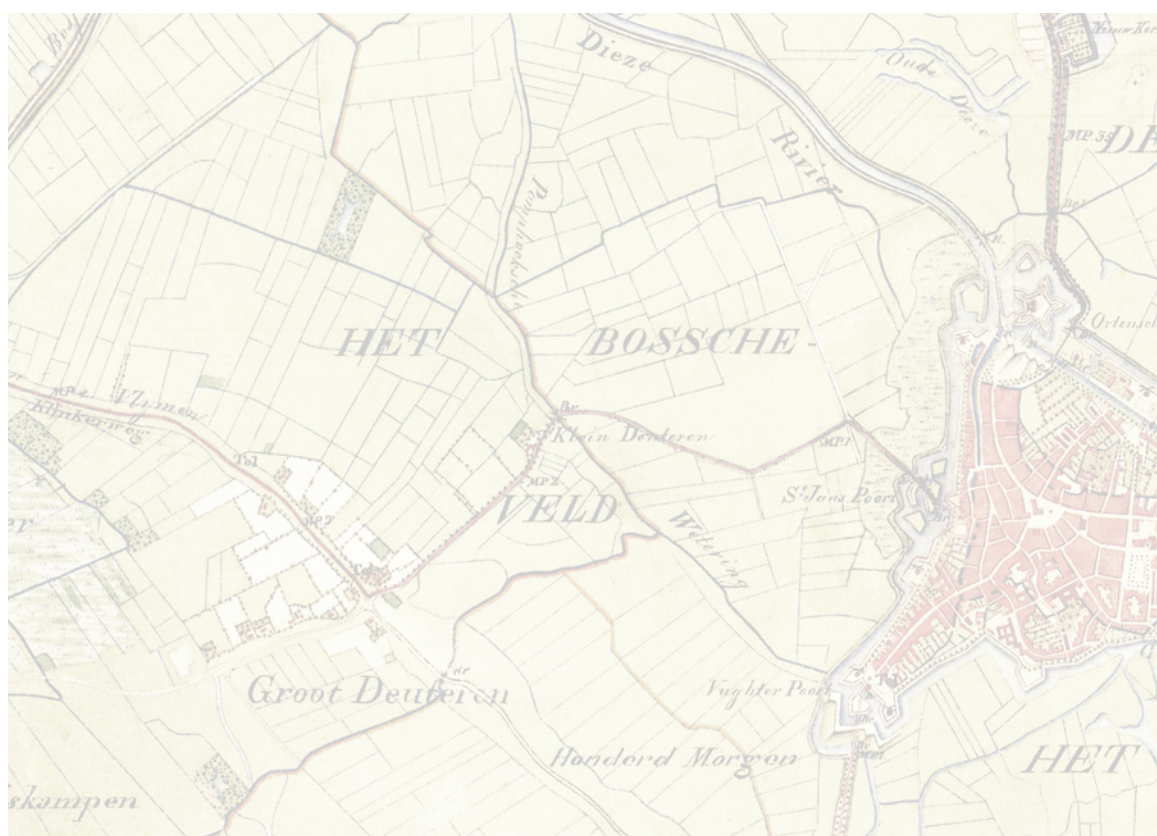
november 2012

Auteur:

drs. ing. A.G. Oldenmenger

Status:

Definitief



Colofon

ISSN 1873-9350

Redactie: drs. J.M.J. Willems
Teksten: drs. ing. A.G. Oldenmenger
Fotografie: drs. ing. A.G. Oldenmenger
Veldwerk: drs. ing. A.G. Oldenmenger
Tekenswerk: M. Leenders

Copyright: Gemeente Breda / BAAC bv, 's-Hertogenbosch.

Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Breda en/of BAAC bv te 's-Hertogenbosch

BAAC bv

Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie.

Graaf van Solmsweg 103
5222 BS 's-Hertogenbosch
Tel.: (073) 61 36 219
Fax: (073) 61 49 877
E-mail: denbosch@baac.nl

Bergsingel 81-85
7411 CN Deventer
Tel.: (0570) 67 00 55
Fax: (0570) 618 430
E-mail: deventer@baac.nl

Inhoud

1	■ Verantwoording	7
2	■ Historische inleiding	9
3	■ De ordenkaart	13
	3.1 Methodiek van de ordenkaart	13
	3.2 Stratenpatroon	15
	3.3 Bebouwing	15
4	■ Literatuur en overige bronnen	21
	■ Bijlage	23
	■ Over BAAC, de onderzoeker en auteur	25



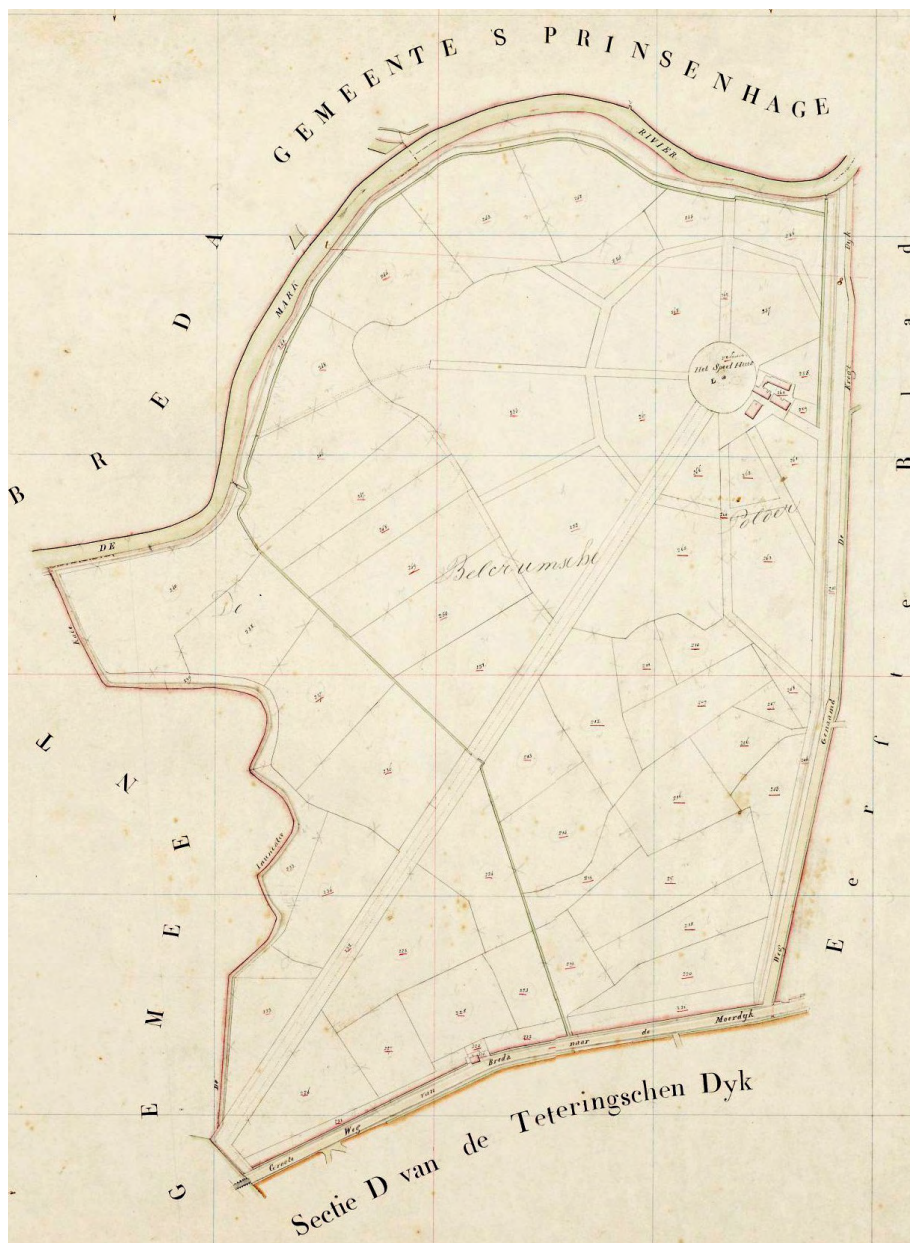
1 Verantwoording

In opdracht van de gemeente Breda heeft BAAC bv (Adviesbureau voor Bouw-historie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurgeschiedenis) te 's-Hertogenbosch voor de wijk Belcrum (Breda) een zogenaamde ordenkaart vervaardigd. Deze kaart dient als hulpmiddel bij het geven van invulling van een nieuw bestemmingsplan. Op de kaart is de bebouwing in het gebied geordend op basis van de architectuur, waarbij onderscheid is gemaakt tussen bijzondere architectuur, karakteristieke architectuur, kenmerkende architectuur en niet historische architectuur. Stratenpatronen zijn op soortgelijke wijze geordend, waarbij de historische betekenis van de straat voor (de ontwikkeling van) Breda bepalend is geweest voor de categorisering. Er zijn tracés met grote historisch betekenis, met historische betekenis en tracés met geringe historische betekenis. Het vaststellen van de architectonische orde en de historische betekenis van een tracé staat niet gelijk aan een monumentale waardering. In een monumentale waardering dienen veel meer aspecten te worden afgewogen. Op verzoek van de gemeente Breda zijn de kapvormen zoveel mogelijk op de kaart ingetekend. Inzicht in het dakenlandschap kan als hulpmiddel dienen om nieuwbouw in de bestaande omgeving in te passen.

Om tot een zo zuiver mogelijke ordening te komen is voorafgaand aan de veldverkenning van het gebied een globaal literatuuronderzoek verricht. Dit bondige onderzoek heeft zich toegespitst op de geschiedenis van Belcrum vanaf het ontstaan. Inzicht in de geraadpleegde literatuur wordt gegeven in de literatuuropgave achterin deze rapportage.

Door een architectuurhistoricus van BAAC werd een veldinventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie behelsde het beschouwen van alle panden in het gebied en het maken van een foto van de voorgevel. Hierdoor werd inzicht verkregen in het kader waarbinnen de architectuur van de panden moest worden geordend. Deze ordening geschiedde met behulp van de gemaakte foto's, deze zijn op DVD's ter beschikking gesteld aan de opdrachtgever.

's-Hertogenbosch, november 2012



Afb. 1 Situatie op de kadastrale kaart van 1832 met daarop het Speelhuis en de bijbehorende boerderij, in het hart van een stervormige lanenstructuur. Begrenzungen zijn de Crogtdijk, de rivier de Mark, de vestingwerken van Breda en de weg van Breda naar Moerdijk (nu Oude Terheijdenseweg).

2 Historische inleiding

De eerste vermelding van Belcrum dateert uit de veertiende eeuw. Een gebied juist ten noorden van de stad Breda wordt in die tijd met de naam Belkenhem aangeduid. De herkomst van de naam is onzeker.

In de middeleeuwen zal in het gebied een (door rivierwater afgezette) zandheuvel aanwezig zijn geweest. In opdracht van Hendrik III werd in de zestiende eeuw een bos behorende bij zijn paleis (huidige KMA) aangelegd. In dit bos werd omstreeks 1620 een speel- en jachthuis gebouwd in opdracht van Filips Willem of Maurits van Oranje-Nassau. Het huis, op een heuvel verhoogd in het landschap gelegen, vormde het middelpunt van de radiaallanen van het bos. De belangrijkste laan was de zogenaamde Maliebaan (nu Speelhuislaan), een baan van circa 750 meter lengte die gebruikt werd om het maliespel te kunnen spelen. Een groot deel van het bos werd in 1624 gekapt onder oorlogsdreiging (het creëren van een vrij schootsveld) om vervolgens in 1653 opnieuw te worden aangeplant. Een kleine honderd jaar later werden de bomen wederom gekapt, ook ditmaal om militaire redenen.

Het speelhuis werd in 1824 gesloopt omwille van de bouwvalligheid, met uitzondering van het fundament van de traptoren dat recentelijk door archeologen is herontdekt.¹ Het gebied was in 1824 in bezit gekomen van de staat en is dan een circa 60 hectare grote polder (met domeinhoeve die in 1917 afbrandt ter plaatse van de huidige watertoren) waarvan de gronden in gebruik waren als

Afb. 2 Prent van het speelhuis en de boerderij op de achtergrond. Lieden op de voorgrond met de stokken die voor het maliespel werden gebruikt.



¹ <http://www.bndestem.nl/regio/breda/4940205/Vondst-traptoren-speelhuis.ece>

Afb. 3 Detail van de kaart van 1925. Er is zijn in de Speelhuispolder ofwel Belcrumse polder nog geen woningen gerealiseerd. Ook de haven is nog niet aangelegd.

weiland en akkerland. In 1918 werd een deel van het gebied aangekocht door het bestuur van de gemeente Breda, een klein deel door Staatsspoorwegen. Dit kon gebeuren na annexatie, omdat het gebied hoorde bij de gemeente Teteringen. In 1923 werd een plan goedgekeurd dat voorzag in de bouw van een industrieterrein en een wijk met woningen. Het is de eerste stadsuitbreiding aan de noordzijde.

De stadsuitbreiding vond plaats binnen dan reeds bestaande structuren, te weten de rivier de Mark, de landweg richting Terheijden en de zogenaamde Crogtijk.² Aan de zuidzijde werd een nieuwe begrenzing gemaakt door een spoor dat aangelegd werd ter vergroting van het bestaande spooreplacement van Breda. De voormalige maliebaan bleef behouden (een eis van het gemeentebestuur) en diende als hoofdas door de nieuwe wijk. Evenwijdig aan de baan werd een haven gegraven. Haaks op de laan werd een nieuw weg geprojecteerd (nu de Van Rijckevorselstraat) zodat de hoofdrijstructuur een kruisvorm kreeg. De beide westelijke kwarten kregen een industriële bestemming, woningen werden aan de oostzijde gebouwd. De structuur die zo ontstond, bestaat nu nog. Aanpassingen werden in het voor industrie en bedrijvigheid bestemde gebied wel doorgevoerd, zoals de aanleg van de Belcrumweg-Konijnenberg.

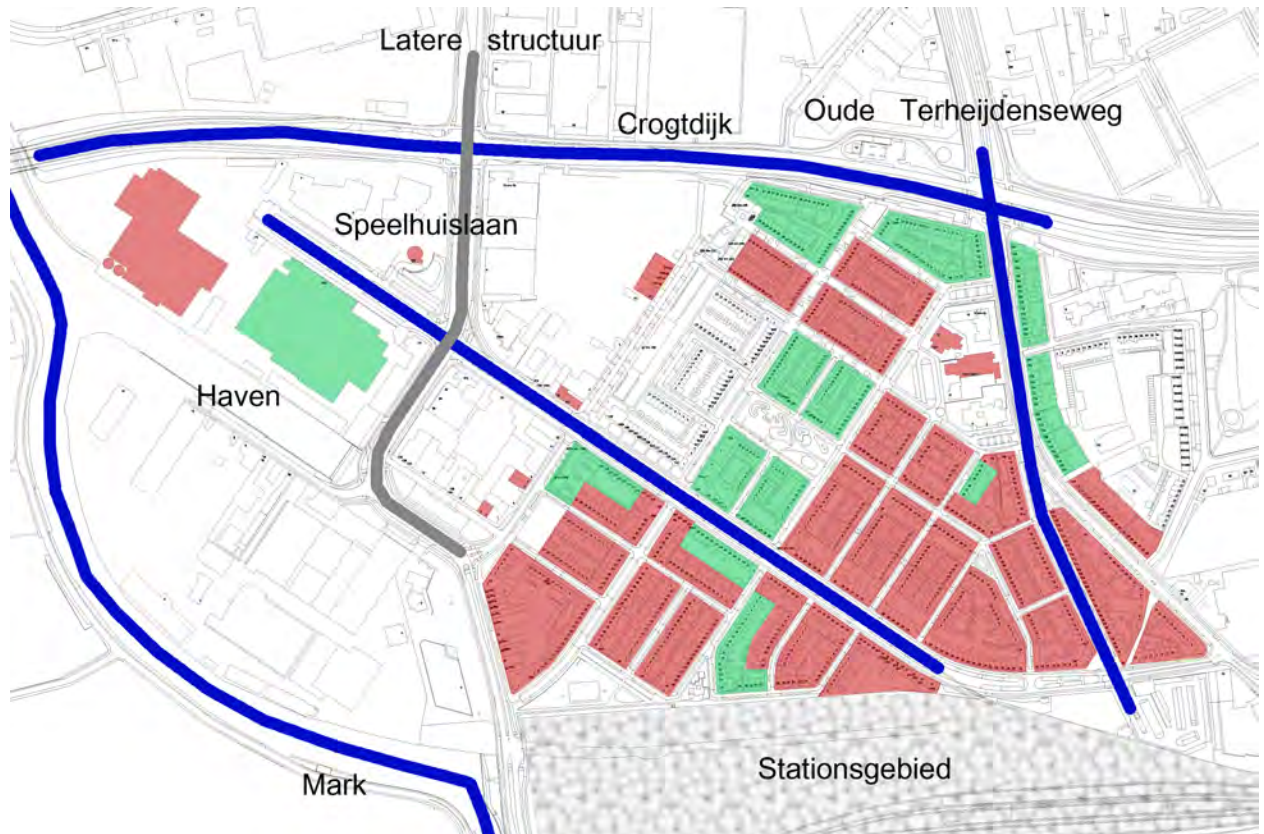
Afb. 4 Detail van de kaart uit 1935 waarop is te zien dat een groot deel van de woningen in de wijk reeds is gerealiseerd, doch dat bouwactiviteiten nog niet zijn voltooid. Bedrijvigheid en industrie beslaat nog maar een deel van het gebied.

De groei van de wijk verliep geleidelijk over een periode van zo'n 25 jaar. Met de bouw van de woningen werd gestart in de late jaren twintig en pas beëindigd begin jaren vijftig van de vorige eeuw. De eerste woningen waren deels nog geschroeid op traditie (zoals aan de oostzijde van de Oude Terheijdenseweg). Dit betrof met name de eenvoudigere woningen. Vooral tussen 1930 en 1935 verreesen aan de westzijde Oude Terheijdenseweg en het begin van de Speelhuislaan modernere panden en blokken ontworpen onder invloed van het expressionistische bouwen. In stedenbouwkundig opzicht ligt in die periode de nadruk sterk op hoekaccenten (regelmatig met winkelfunctie) en het accentueren van de ontsluitingen van de achterterreinen, vaak centraal in de blokken. De middenstands gezinswoning was hierbij het meest voorkomende bouwtype. Veelvoorkomende elementen in de architectuur zijn de brede bakgoten, de (driezijdige) erkers en de toepassing van glas-in-lood. De architectonische samenhang van de huizen wordt op veel plekken nog versterkt door de muurtjes die de voortuinen van de trottoirs afscheiden. Veel van deze muurtjes zijn met zorg gedetailleerd en spelen een belangrijke rol in de beleving van het straatbeeld. Aantastingen in het straatbeeld zijn vooral het gevolg van wijzigingen van venstertype, kleurgebruik en bouwsels op het dak (dakkapellen en verdiepingen).

In de loop van de jaren dertig treedt er binnen de architectuur van de panden een versobering op. Dit is vooral merkbaar bij de woningblokken die kort voor de Tweede Wereldoorlog aan de noordzijde van de Polderstraat worden gebouwd. Na de oorlog, begin jaren vijftig, worden aan de Speelhuislaan nog enkele blokken met woningen gebouwd. Hier werd toen een nieuw concept gehanteerd dat voorzag in meer bouwlagen met etagewoningen, gecombineerd met gezinswoningen. De wijk toont goed de ontwikkeling die werd doorgemaakt op stedenbouwkundig vlak in de periode 1925-1950 en kan

² Het artikel *De Stedenbouwkundige ontwikkeling van Breda, 1870-1930* door Nel Bartels geeft een vrij gedetailleerd inzicht in de planontwikkeling van Belcrum.

ondanks herhalende elementen binnen een overzichtelijke structuur behoorlijk gevarieerd genoemd worden. De meeste karakteristieke bebouwing is te vinden langs de historische (doorgaande) wegen: de Speelhuiskade en Oude Terheijdensweg.



Afb. 5 Kaart met daarop in blauw de historische structuren waarbinnen de wijk is opgezet. In rood is de bebouwing weergegeven die tussen 1925 en 1935 werd gerealiseerd. Met groen zijn de blokken gekleurd die tussen 1935 en 1955 werden gebouwd. Latere bebouwing is wit gelaten. Daaronder het blok op het terrein waar lange tijd de slachterij heeft gestaan.

3 De ordenkaart

3.1 Methodiek van de ordenkaart

Om een inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in de wijk Zandberg, is een zogenaamde ordenkaart vervaardigd. Kort historisch onderzoek ligt aan de basis van deze kaart. Literatuurstudie en de verzameling van kaartmateriaal heeft geresulteerd in een bondig historisch overzicht van stedenbouwkundige structuren en ontwikkelingen én een overzicht van de architectonische ontwikkeling in het gebied. De voorgevels van alle panden zijn gefotografeerd. Met dat foto-overzicht is het mogelijk geweest om tot een architectonische ordening van individuele panden te komen.



Afb. 6 Traditionele architectuur aan de Oude Terheijdenseweg. Een laat voorbeeld van neorenaissance en de éénlaags woning als bouwtype.



Afb. 7 Tegenover de neo-renaissancewoningen, aan de westzijde van de Oude Terheijdenseweg, woningblokken in expressionistische trant met fraaie toepassing van baksteen in het metselwerk van gevels en tuinmuren.



Afb. 8 Dominant expressionistisch pand op de hoek van de Oude Terheijdenseweg en de Speelhuissingel.



Afb. 9 Breed straatprofiel met centraal de voormalige maliebaan die qua structuur uit de vroege zeventiende eeuw dateert en hier is ingepast als ruggengraat van de wijk Belcrum. Rechts bebouwing met kenmerkende accentuering van de hoeken.

3.2 Stratenpatronen

Aan de hand van met name de Cultuurhistorische studie van K. Leenders zijn de tracés van straten geclassificeerd door een ordening aan te brengen in historische betekenis van de betreffende tracés. Deze classificatie staat niet gelijk aan een waardering. Voor een waardering dienen veel meer aspecten te worden onderzocht dan alleen het tracé van de straat. Er is onderscheid gemaakt tussen:

- tracés met grote historische betekenis
- tracés met historische betekenis
- tracés met geringe historische betekenis

Grote historische betekenis wordt bijvoorbeeld toegekend aan oude verkeersroutes en aan tracés die van grote invloed zijn geweest op de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van het gebied óf die een bijzonder uiting zijn van een voorname historische ontwikkeling. Deze tracés kunnen op historische- of stedenbouwkundige gronden als bijzonder worden aangemerkt. Historische betekenis wordt toegekend aan tracés die vijftig jaar of langer geleden zijn aangelegd en die van betekenis zijn geweest voor de ontwikkeling in het gebied of die samenhangen met een historische gebeurtenis (bijvoorbeeld de negentiende-eeuwse stadsuitleg). De overige tracés zijn automatisch van geringe historische betekenis.

3.3 Bebouwing

Op de ordenkaart zijn alle panden op basis van hun architectuur geclassificeerd. Deze classificatie staat niet gelijk aan een waardering. Voor een waardering dienen veel meer aspecten te worden onderzocht dan alleen het aanzien van een gebouw. Onder de architectuur wordt in dit kader verstaan: de bouwmassa en het exterieur, waarbij zowel de vorm als het materiaalgebruik in ogenschouw is genomen. Dit gebeurde in principe voor ieder gebouw afzonderlijk. Samenhang binnen een ensemble of in stedenbouwkundige context, is in een later stadium tot uiting gebracht door clusters met objecten aan te wijzen. Aan de ordening van de individuele objecten liggen vier categorieën ten grondslag, te weten:

- Orde 1: bijzondere architectuur
- Orde 2: karakteristieke architectuur
- Orde 3: kenmerkende architectuur (de basis orde)
- Orde 4: verstoorde architectuur

Het exterieur van een object wordt op architectonische gronden als bijzonder aangemerkt, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een voor Breda of de wijk zeldzame bouwstijl, als er sprake is van hoge mate van authenticiteit bij een historische bouwstijl, wanneer het exterieur binnen een bepaalde



Afb. 10 Fraai accent bij de ontsluiting van de achtertuinen van de panden aan de Kanariestraat.



Afb. 11 Ook aan de Speelhuissingel naoorlogse bebouwing in traditionalistische stijl van de Delftse School.



Afb. 12 Versobering van de bebouwing na de Tweede Wereldoorlog waarin eerder toegepaste elementen als deuren met zijlichten en erkers in herhaling onder een doorgaande luifel zijn gebracht.

architectuurstijl van bijzondere kwaliteit is, of wanneer er sprake is van bijzondere of zeldzame materialen, ornamenten, verspringingen, bijzondere gevelvorm (denk aan trapgevels e.d.), aanpassingen aan rooilijnen (met name hoekpanden) of ongebruikelijke vensterindelingen. Elementen die bijzonder, doch a-typisch voor de bouwstijl zijn, worden in dit verband buiten beschouwing gelaten. Ook ruimtelijk kan er sprake zijn van bijzondere architectuur, bijvoorbeeld bij contrasten tussen traditionele en innovatieve architectuur, relaties met waardevolle groenzones, open ruimten en dergelijke.

Karakteristieke architectuur wordt in dit kader omschreven als architectuur met een vormtaal en materiaalgebruik dat in hoge mate typerend is voor de tijd waarin het ontwerp voor het object werd vervaardigd. Te denken valt aan horizontale raamroeden van de Amsterdamse School, typerende gevelgeleding en ontlastingsconstructies in de neorenaissance, spitsbogen in de neogotiek, gevelbeëindigingen met timpaans, dakvormen, het gebruik van natuursteen en natuurlijk ornamenten.

Kenmerkende architectuur vormt de basisorde. Eenvoudig gesteld valt hierin alle architectuur die niet in de overige categorieën te plaatsen is. Het betreft architectuur die kenmerkend is voor de tijd waarin zij tot stand gekomen is, maar die niet zodanig uitgesproken is, dat sprake is van een karakteristiek of bijzonder geheel. De vormtaal en het materiaalgebruik zijn zeer gangbaar en veel voorkomend. Gebouwen met een architectuur die zodanig gewijzigd is, dat de kenmerken van de oorspronkelijke vormtaal nagenoeg geheel zijn verdwenen, behoren tot de vierde orde.

Tenslotte dient hier opgemerkt te worden dat in principe woningblokken als geheel zijn geordend. Er is niet voor gekozen om in blokken, die doorgaans architectonisch meer uitgesproken hoeken hebben, onderscheid te maken in ordening tussen de hoekwoningen en de daartussen gelegen woningen. Een enkele uitzondering is gemaakt wanneer op de hoeken (voormalige) winkel-etalages zijn omwille van de stedenbouwkundige karakteristiek.

In de ordenkaart zijn aan de categorieën kleuren toegekend zodat in één oogopslag verspreiding en clustering van gebouwen met soortgelijke architectuur te zien is. Duidelijke clusters van gebouwen met een bijzondere en karakteristieke architectuur kunnen worden aangegeven als gebieden met een sterke architectonische beeldkwaliteit. Aan deze kwaliteit kan een waarde worden toegekend (zeker in combinatie met een overzicht van monumenten in het gebied), echter niet uitsluitend. De kaart geeft immers geen inzicht in bouw-historische, sociaaleconomische en cultuurhistorische aspecten die van belang zijn voor het vaststellen van monumentale waarden van objecten. De ordenkaart is een aanzet om te komen tot een beleidsstuk dat voor architecten en planvormers als uitgangspunt of ter inspiratie kan dienen in geval van de inpassing van noodzakelijk geachte ingrepen en ontwikkelingen in de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld door striktere eisen te stellen aan ontwikkelingen in gebieden waarin sprake is van een bijzondere architectonische situatie of een historisch waardevol tracé.



Afb. 13 Landmark in de wijk is de in 1934-1935 gebouwde watertoren aan de Speelhuisslaan.



Afb. 14 Fraai naoorlogs bedrijfsgebouw van de firma R.S. Stokvis (architect H. Geistdorfer, 1947) aan de Speelhuissingel, ook hier met aandacht voor materialisering en nog in bezit van de oorspronkelijke stalen vensters. De loodsen (1955) aan de Belcrumseweg hoorden bij deze firma.

Zaken die een negatief effect kunnen hebben op de ordening zijn hoofdzakelijk gerelateerd aan de mate van authenticiteit:

- Door het schilderen van de gevel (veelal in wit of grijs) wordt de baksteen-architectuur vaak teniet gedaan.
- Door het veranderen van de vensters- of vensterindeling wordt het architectonisch effect van het ontwerp veranderd.
- Recente winkelpuien vormen veelal een verstorende factor, mede doordat de verticaliteit van de vensterassen teniet wordt gedaan door veelal horizontaal gelede winkelpuien.
- Latere uitbouwen als erkers en dergelijke hebben vaak een verstoring van de architectuur ten gevolg.
- Het laten zandstralen of opnieuw laten voegen van gevels heeft vaak een negatief effect op de architectuur (door verandering van de textuur van de baksteen, de kleur of het type voeg).
- Het toevoegen van bouwlagen (dit effect wordt gemarginaliseerd door de extra bouwlaag iets terug te brengen).
- Het in atypische kleuren schilderen van gevelornamenten heeft een negatief effect op de ordening.
- Het vernieuwen van voordeuren.
- Het samenvoegen van panden achter een brede winkelpui.



Afb. 15 Kantoor van de firma Backer & Rueb, helaas met niet-historische vensterindelingen.

4 Literatuur en overige bronnen

- Literatuur

N. Bartels, De Stedenbouwkundige ontwikkeling van Breda, 1870-1930, in: *Jaarboek De Oranjeboom 49* (1996).

K.A.H.W. Leenders, *Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda*. Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, 2006.

- Websites

<http://nl.wikipedia.org/wiki/Belcrum>

<http://www.bndestem.nl/regio/breda/4940205/Vondst-traptoren-speelhuis.ece>

Bijlage (zie voor meer details het kaartbeeld op de bijgevoegde cd-rom)



Over BAAC, de onderzoekers en auteur

- Het bedrijf

BAAC is een onafhankelijk onderzoeksbureau dat zich sinds de oprichting in 2000 bezig houdt met cultuurhistorie in de breedste zin van het woord. BAAC voert alle mogelijke facetten van archeologisch en bouwhistorisch onderzoek uit en beschikt over een groot aantal specialisten. Het bedrijf heeft een kleine 60 werknemers in dienst, verdeeld over vestigingen in Deventer, 's-Hertogenbosch en Drongen (Vlaanderen). BAAC ontstond op het moment dat vanuit een samenwerkingsverband tussen bouwhistorici (Ibid) het besluit werd genomen om ook archeologisch onderzoek uit te gaan voeren. De grote vlucht die archeologie nam na de verlening van de eerste opgraafvergunning door de rijksoverheid heeft geleid tot groei van BAAC. Bouwhistorie is van begin af aan één van de pijlers van het bedrijf.

BAAC is in staat verschillende soorten historisch en bouwhistorisch onderzoek te verrichten. De medewerkers van de afdeling bouwhistorie hebben jaren lange ervaring met monumenteninventarisaties, bouwhistorische opnamen, bouwhistorische ontledingen en sloopdocumentaties. De bouwhistorici hebben samen ruime ervaring met onderzoek van kastelen, boerderijen, fabrieken, woonhuizen, verdedigingswerken en zelfs bruggen. BAAC biedt naast de geijkte vormen van bouwhistorisch onderzoek ook kleurhistorische verkenningen, fotogrammetrisch onderzoek en dendrochronologisch onderzoek aan.

De afdeling bouwhistorie bestaat uit de bouwhistorici Rob Gruben, Geert Oldenmenger, Michel van Dam en historicus Hans Willems.

- De onderzoeker(s) en auteur(s)

Drs. ing. Geert Oldenmenger (1976) studeerde bouwkunde aan de Hogeschool Enschede. Het project waarmee hij in 1999 als bouwkundig ingenieur afstudeerde was de nieuwbouw van TNO op het Business and Sciencepark in Enschede. Daarop volgde hij aan de toenmalige Katholieke Universiteit Nijmegen de studie Kunstgeschiedenis en Archeologie, waarbinnen hij zich vooral specialiseerde op de geschiedenis van architectuur en stedenbouw. Gedurende deze opleiding vervulde hij bij de gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten, een opleidingsplaats voor bouwhistorie. In twee jaar tijd werd een groot aantal panden in de Bossche binnenstad onderzocht en gedocumenteerd. In 2001 kreeg hij een baan aangeboden als bouwhistoricus bij BAAC. In 2008 studeerde hij als laatste doctorandus in de kunstgeschiedenis af met een scriptie waarin de negentiende-eeuwse A.B.W. Langenberg, stadsarchitect te Zutphen, centraal stond.



Behandeling vooroverleg en inspraak conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum

Inleiding

Over het conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum is de gelegenheid geboden tot inspraak. De resultaten van zowel het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraakresultaten, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is van de volgende instanties een reactie ontvangen:

1. Tennet;
2. Provincie Noord-Brabant.

Tennet heeft schriftelijk aangegeven dat het conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum geen aanleiding geeft voor het maken van op- en aanmerkingen.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie geeft aan dat in de toelicht de rivier De Mark is aangegeven als zoekgebied voor ecologische verbindingzones, De Mark maakt echter onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen. Op grond van artikel 4.2. van de Provinciale Verordening dienen de ecologische waarden ook beschermd te worden, dat is in artikel 11 van de planregels niet opgenomen. Verzocht wordt de planregels aan te passen, zodat de ecologische waarden van het water en de oevers voldoende worden beschermd.

Reactie

Deze reactie is volledig in het ontwerpbestemmingsplan Belcrum verwerkt.

Inspraak

In de periode van 7 januari 2013 tot en met 3 februari 2013 heeft het conceptontwerp ter inzage gelegen en kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens is er op 14 januari 2013 een inloopbijeenkomst gehouden. De ingediende inspraakreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Projectontwikkeling Management B.V.

In hoofdstuk 5.5 Bedrijven van de toelichting staat in de laatste alinea aangaande de aanwijzing wordt de opsomming 'BTC Speelhuyslaan 173, Categorie 4.1 vernoemd, dit moet zijn: "Bredase Container Terminal, Speelhuyslaan 173, Categorie 4.2"

De categorie komt uit de officiële lijst, hoofdstuk Dienstverlening t.b.v. het vervoer; sub laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. de binnenvaart SBI-code 6311.1 nummer 1.

Reactie

Hoofdstuk 5.5 'Bedrijven' van de toelichting is aangepast. Tevens is in dit verband op de verbeelding en in de planregels van de bestemming 'Bedrijventerrein de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – containerterminal' opgenomen.

Bredase Horeca Vleescentrale B.V.

Inspreker wil graag een tijdelijke en beperkte detailhandelvergunning aanvragen. Zij is van mening dat dit een meerwaarde is voor de wijk, aangezien er geen slager zit in de wijk. Voorts wordt er gewezen dat er de komende 7 jaar een AH komt en dat het bedrijf op deze manier tussen de detailhandel zit. Er hoeven geen aanpassingen aan het pand plaats te vinden en er zijn voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Reactie

Het detailhandelsbeleid ligt vast in de Detailhandelsnota 2010-2020. Een van de belangrijke uitgangspunten in deze nota is het nastreven van concentratie van detailhandelsvoorzieningen. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. De Bredase Horeca Vleescentrale B.V. is niet gevestigd in een detailhandelconcentratiegebied. Gelet op de Detailhandelsnota 2010-2020 kan derhalve geen medewerking worden verleend aan een detailhandelsvestiging op de locatie van de Bredase Horeca Vleescentrale B.V.

J. van Veen

De heer Van Veen is voornemens om van zijn achterbuurman een stuk grond te kopen om toe te voegen aan zijn tuin en daarop een bijgebouw te realiseren. Hij verzoekt ons om aan dit deel dan ook de bestemming 'wonen' toe te kennen in plaats van 'bedrijf'. Beide partijen hebben schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met deze aanpassing.

Reactie

Op basis van dit verzoek en de daarbij overgelegde stukken is de verbeelding aangepast. Er zijn geen andere belangen die zich hiertegen verzetten.

Edelburijn graveren

Op de inloopbijeenkomst heeft indiener geconstateerd dat de vigerende woon/bedrijfsbestemming, Speelhuislaan 70 verdwenen is op de tekening. Verzocht wordt dit recht te zetten, zodat de oude situatie gehandhaafd blijft.

Reactie

Er is hier sprake van een vergissing. Het deel van het eigendom van de inspreker gelegen aan de Kanariestraat is daarom overeenkomstig het thans vigerende bestemmingsplan 'Belcrum' toegevoegd aan de bestemming 'Gemengd 1', waardoor de woon- en werkfunctie voor het perceel Speelhuislaan 70 -Kanariestraat is hersteld en daarmee overeenstemt met het feitelijke gebruik.

N. Bijleveld-Voermans

Indiener geeft aan dat Minister Kanstraat 2, 2 a en Spechtstraat 1 a (gelegen boven Speelhuislaan 112) niet in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum zijn opgenomen. Verzocht wordt deze panden alsnog op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Deze inspraakreactie kunnen wij niet plaatsen, aangezien de genoemde panden in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' net als de omliggende panden.

Wijkraad Belcrum

Op het braakliggende terrein waar voorheen Asselbergs & Nachenius gevestigd was, is de vigerende bestemming opgenomen. Bij invulling verwacht de wijkraad meer vrachtwagenbewegingen langs de woningen aan de Rijckevorselstraat. Daarnaast wil de wijkraad graag de mogelijkheid behouden van nieuwe bedrijfswoningen, zodat hier ook woon/werkwoningen kunnen worden gebouwd, waarmee woningbouw op dit terrein mogelijk blijft/wordt.

Reactie

Het bestemmingsplan Belcrum is overwegend conserverend van aard. Dit is de reden waarvoor voor het braakliggende terrein de vigerende bestemming is opgenomen. Ten opzichte van de bedrijvigheid die hier in het verleden plaats vond en in de toekomst kan plaatsvinden, zal het aantal vrachtwagenbewegingen niet significant toenemen.

Voorts zou het behoudt van de mogelijkheid om bedrijfswoningen binnen de bestemming 'bedrijventerrein' er niet toe leiden dat er woon/werkwoningen gebouwd kunnen worden, omdat een dergelijk type woningen niet past binnen de bestemming 'bedrijventerrein'. Ook woningbouw is op dit

terrein thans niet mogelijk in verband met het beleid op gebied van de stedelijke programmering in Breda.

De wijkraad geeft aan dat zij graag woningbouw tegen de woongedeeltes van de wijk wil in plaats van bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor de terreinen grenzend aan de Minister Kanstraat en de voormalige houthandel Cantrijn aan de Terheijdenseweg. Dit is volgens de wijkraad een logischer ontwikkeling dan de verder liggende ontwikkelingsterreinen, zoals aan de ander kant van de Belcrumweg.

Reactie

We hebben begrip voor het standpunt van de wijkraad Belcrum, maar op dit moment laat de stedelijke programmering van de gemeente Breda geen extra woningbouw op de genoemde terreinen toe. Derhalve zijn deze terreinen in het (concept)ontwerpbestemmingsplan Belcrum bestemd conform de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan.

De wijkraad wil dat er in het bestemmingsplan een clausule wordt opgenomen, dat indien de containerterminal van BCT of Van Puijfelik tussentijds vertrekt (binnen 10 jaar), het bestemmingsplan wordt herzien, zodanig dat nieuwe (zware) bedrijvigheid niet meer mogelijk is, maar enkel woningbouw.

Reactie

Hoewel de gedachte begrijpelijk is, kan er geen medewerking worden gegeven aan dit verzoek. Het inwilligen van een dergelijk verzoek zou immers betekenen dat de vigerende bestemming van de percelen wordt ingeperkt, zonder dat daar een planologische of beleidsmatige grondslag voor aanwezig is. Bovendien zou dit leiden tot planschade. Het wijzigen van de bestemming van bedrijvigheid naar woningbouw is gezien het beleid inzake stedelijke programmering op dit moment evenmin een begaanbare weg.

Op bladzijde 11 van de toelichting staat een voorstel om eenrichtingsverkeer in te stellen op een deel van het Pastoor Pottersplein. De wijkraad vraagt om welk deel het gaat en wat hiervan de reden is.

Reactie

Er moet hier sprake zijn van een misverstand, want wij hebben op bladzijde 11 van de toelichting ~~staat~~ niets aangetroffen over eenrichtingsverkeer voor een deel van het Pastoor Pottersplein. Hiervan is ook elders in de toelichting geen sprake.

Op bladzijde 17 van de toelichting biedt de gemeente ruilopties aan. De wijkraad vraagt of het mogelijk is om minder grondgebonden woningen te (laten) bouwen door AM op het terrein van Drie Hoefijzers Noord en deze vervolgens te laten bouwen op het Asselbergterrein, aangezien beide locaties van AM zijn.

Reactie

In het kader van de stedelijke programmering is er geen sprake van een ruiloptie. Het thans in procedure zijnde bestemmingsplan Belcrum is conserverend van aard voor wat betreft het voormalige terrein van Asselberg en bovendien is voor de locatie Drie Hoefijzers Noord (nog) geen bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in woningbouw. Het beleid inzake de stedelijke programmering maakt het toevoegen van woningen in de wijk Belcrum momenteel niet mogelijk.

Op bladzijde 8 (paragraaf 4.1) van de toelichting staat in de regels dat kamerverhuur niet is toegestaan. De wijkraad wil graag dat er een maximum wordt opgenomen. De wijkraad constateert voorts dat kamerverhuur in het conceptontwerp van het bestemmingsplan lijkt wegbestemd. Graag zou men een regeling zien, zodat in enkele straten kamerverhuurpanden niet kunnen worden verkocht aan andere pandjesbazen. Tevens dienen alle huidige panden, die legaal onder kamerverhuur vallen, de bestemming KV te krijgen. De wijkraad heeft een lijst met kamerverhuurpanden, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Een substantieel aantal hiervan zal volgens de wijkraad dan buiten de boot vallen. De wijkraad hoopt op een actief beleid om kamerverhuur terug te dringen.

Reactie

In het bestemmingsplan Belcrum wordt kamerverhuur in zijn geheel verboden. Dit houdt in dat slechts die kamerverhuurpanden als zodanig mogen worden gebruikt, die voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, zijnde 27 september 2012 reeds aanwezig waren. Op dit moment wordt op basis van de door wijkraad aangeleverde lijst en de lijst van de gemeente bekeken om welke panden het gaat. Deze panden zullen in het vast te stellen bestemmingsplan de aanduiding 'Kamerverhuur' (kv) krijgen. Daar uitbreiding van het aantal kamerverhuurpanden na vaststelling van het bestemmingsplan Belcrum niet meer mogelijk is (zonder nieuw ruimtelijk besluit), is het opnemen van een maximum niet zinvol.

De wijkraad verzoekt de Speelhuislaan de bestemming 'Groen' te geven.

Reactie

De Speelhuislaan heeft in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum net als andere straten en wegen de bestemming 'Verkeer' gekregen, aangezien dit de hoofdfunctie is van deze laan. Zowel de bestemming 'Verkeer' als 'Groen' zien op de inrichting van de openbare ruimte en kunnen inhoudelijk op elkaar lijken. De bestemming 'Groen' wordt in Breda slechts gegeven aan groen-structuren van een zekere omvang. De breedte van de middenberm van de Speelhuislaan is gering en wordt bovendien ook nog gedeeltelijk gebruikt voor parkeren. Het toekennen van de bestemming 'Groen' zou daarom een verkeerd signaal afgeven.

De wijkraad mist de verwijzing naar de Welstandsnota's, die met name aan de stedenbouwkundige structuur van de Speelhuislaan extra eisen stellen met een conserverend karakter. Hierdoor wordt het mogelijk om de gestapelde bouw op de hoek van de Vinkstraat en de Speelhuislaan terug te brengen in de oorspronkelijke staat.

Reactie

De planregels van het bestemmingsplan laten weinig (om niet te zeggen geen) ruimte om de stedenbouwkundige structuur van de Speelhuislaan te wijzigen. In die zin biedt het voorliggende bestemmingsplan een adequate bescherming van het karakter van de laan. Ten aanzien van de architectonische aspecten is het niet van betekenis dat er in het bestemmingplan niet naar enige welstandsnota wordt verwezen; de welstandsnota is een toetsingsgrond in het kader van de omgevingsvergunning.

De impliciete gedachte van de wijkraad dat op basis van de welstandsnota de bebouwing Vinkstraat – Speelhuislaan kan worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat moet echter als een illusie worden betiteld.

Rasenberg Projectontwikkeling B.V.

Rasenberg stelt dat voor wat betreft hun perceel aan de Minister Kantstraat het bouwvlak niet overeenstemt met de verleende bouwvergunning. Tevens komt de toegestane bouwhoogte niet overeen met de te realiseren bouwhoogte van 12,5 meter.

Reactie

Voor deze percelen is destijds een art. 19 WRO-procedure gevolgd. Conform de inspraakreactie is de begrenzing en de bouwhoogte uit de op basis van deze art. 19 WRO-procedure afgegeven bouwvergunning overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Rasenberg geeft als eigenaar van het perceel Industriekade 10 aan dat er twee bedrijfswoningen zijn en verzoekt deze op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Voorts geeft zij aan dat op dit perceel al meer dan 90 jaar Rasenberg Holding als ook haar werkmaatschappijen gehuisvest zijn. Volgens het conceptontwerp mogen ter plaatse alleen bedrijven in de milieucategorie 2 gevestigd zijn, terwijl Rasenberg valt onder de milieucategorie 3, Bouwnijverheid. Verzocht wordt om de categorie-aanduiding aan te passen aan het huidige gebruik.

Reactie

Het perceel Industriekade 10 heeft in het vigerende bestemmingsplan Belcrum de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Rasenberg Holding, zoals ter plaatse is gevestigd, valt qua activiteiten binnen deze milieucategorieën. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum zijn de bestaande rechten op een juiste wijze overgenomen.

M. Sellink en N. Roovers

Indieners hebben een reactie omtrent het prostitutiebedrijf Huize Sandra, Speelhuislaan 60. Gelet op de Beleidsregeling Prostitutiebedrijven als op de door indieners ervaren overlast verzoeken zij om in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaarde op te nemen dat de prostitutiebestemming komt te vervallen indien de uitbater zijn prostitutiebedrijf beëindigd en/of wanneer de prostitutievergunning voor dit pand door een ander dan de huidige uitbater wordt aangevraagd en/of wanneer de huidige eigenaar het pand verkoopt.

Reactie

Het perceel Speelhuislaan 60 heeft in het thans nog geldende bestemmingsplan Belcrum de bestemming 'Prostitutiebedrijf'. Ook in de huidige, feitelijke situatie is er sprake van een prostitutiebedrijf. Gelet op vorenstaande is in het nieuwe bestemmingsplan Belcrum aan het pand de bestemming 'Wonen' toegekend met als aanduiding 'Prostitutie'. Het is echter niet mogelijk om hieraan de door indieners verzochte voorwaarde te verbinden, aangezien de eigenaar de mogelijkheid moet hebben om het pand te verkopen met de daarop rustende bestemming. Indien de gevraagde voorwaarde zouden worden opgenomen, zou dit kunnen leiden tot planschade. Wel staat de gemeente op zich positief tegenover het terugbrengen van een woning op dit adres. Het initiatief hiertoe ligt echter bij de eigenaar van het pand.

Bestuur INOS

Namens het INOS bestuur wordt aangegeven dat zij plannen hebben om de basisschool de Spoorzoeker, Pastoor Potterplein 2 af te breken en een volledig nieuwe school te bouwen. Zij hebben echter een aantal verschillen geconstateerd tussen het vigerende bestemmingsplan Belcrum en het nieuwe conceptontwerp van het bestemmingsplan Belcrum. Het betreft de bestemming, de bouwhoogte, de afstand tot de perceelsgrens en het bouwvlak. Voor wat betreft de bouwhoogte zou het bestuur liever 12 meter hebben, gelet op mogelijke apparatuur op het dak en een liftschacht.

Het bestuur verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan de betreffende onderdelen aan te passen. Verder zouden ze hier graag over geïnformeerd worden en wil men graag een gesprek om de gemeente nader te informeren en om af te stemmen.

Reactie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is opnieuw gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de bouwplannen van het schoolbestuur. Op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast dat de bestaande rechten zijn opgenomen en de thans bekende bouwplannen passen in het nieuwe bestemmingsplan Belcrum.

Lexence Advocaten & Notarissen namens De Hoge Dennen Holding B.V.

De Hoge Dennen Holding BV is eigenaar van de percelen Belcrumweg 5, 7 en 9.

Het perceel Belcrumweg 9 wordt verhuurd en ter plaatse wordt een Avia tankstation geëxploiteerd. Het perceel is bestemd als 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. In artikel 3 ontbreekt een verwijzing naar deze functieaanduiding, terwijl deze aanduiding wel is opgenomen in artikel 5 'Detailhandel', onder d.

Verder verzoekt indiener dat het tevens aanwezige autoverhuurbedrijf positief wordt bestemd.

Reactie

Op basis van deze inspraakreactie is dit in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

De percelen Belcrumweg 5 en 7 worden verhuurd aan Lidl en Jumbo. Op de verbeelding bij het conceptontwerp is het tankstation bestemd als 'Detailhandel' met nadere aanduiding 'supermarkt'. In de bij deze bestemming behorend artikel 5 is onder meer opgenomen dat het perceel mede is bestemd voor een supermarkt. Daarmee zou de tweede supermarkt zijn wegbestemd. Verzocht wordt in artikel 5 uitdrukkelijk te bepalen dat ter plaatse van de functieaanduiding twee supermarkten zijn toegelaten.

Reactie

Op basis van deze inspraakreactie is dit in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Bestuur gemeenschapshuis De Belcrum

Het bestuur verzoekt in verband met het gemeentelijk beleid ten aanzien van buurt- en gemeenschapshuizen een ruimere bestemming op te nemen dan 'maatschappelijke doeleinden', aangezien deze definitie te beperkend is. Ze verzoeken voldoende flexibiliteit in de bestemmingsplanvoorwaarden te waarborgen, zodat verruiming van activiteiten en verruiming van regels ten aanzien van paracommercialisme mogelijk zijn. Graag vernemen zij of een vrijstellingsbevoegdheid, een uitwerkingsbevoegdheid of een andere voorziening kan worden opgenomen, zodat het bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen van de gemeente op het gebied van maatschappelijk beleid niet in de weg zal staan.

Reactie

Op basis van het nieuwe beleid ten aanzien van de gemeenschaps- en buurthuizen is de bestemming 'maatschappelijk' omgezet in de bestemming 'Gemengd-2', zodat naast maatschappelijke functies ook dienstverlening, sport en ondergeschikte horeca mogelijk zijn. Dit is ook in andere nieuwe bestemmingsplannen overeenkomstig opgenomen.