

# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten archeologie en cultuurhistorie, groen, water, verkeer en bebouwingsstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Cultureel erfgoed

De Erfgoedvisie (Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2008) geeft een samenhangende visie op het gebied van het cultureel erfgoed van Breda in de disciplines archeologie, architectuur, bouwhistorie, cultuurhistorie en monumentenzorg. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij identiteit. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in plangebieden zijn beschermings- en inpassingsmogelijkheden van erfgoed het uitgangspunt. De gemeente Breda kent hiervoor gedeeltelijk een eigen beschermingsregeling zoals geformuleerd in de nota Erfgoed in context.

### Archeologie

Tuinzicht-Westerpark ligt ten westen van de Bredase binnenstad en maakte onderdeel uit van de vestingzone rond de stad. Pas bij het opheffen van de vesting aan het einde van de negentiende eeuw kwam het gebied vrij voor een nieuwe inrichting.

De geomorfologie van het plangebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen met een al dan niet oud bouwlanddek. Aan de westkant binnen het gebied van Westerpark ligt een noordzuid georiënteerd ondiep beekdal. Aan de zuidkant liggen verspreid enkele lage dekzandruggen en heuvels. Langs de noordwestzijde liggen de uitlopers van het akkercomplex van de Huifakkers.

Bodemkundig gezien bestaat het gebied geheel uit oud bouwlanddek, bestaande uit hoge en lage zwarte enkeerdgronden van lemig fijn zand.

In het plangebied varieert de grondwatertrap van V (hoogste stand <40 cm en laagste stand >120 cm diep) tot grondwatertrap VII (hoogste stand >80 cm en laagste stand >120 cm diep). Er zijn in de omgeving van het plangebied vondsten uit verschillende perioden aangetroffen, zoals vuursteenvondsten uit het laat-Paleolithicum, boerderijen uit de Romeinse tijd en huisplatte-gronden uit de vroege tot en met de late middeleeuwen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn meerdere resten aangetroffen die samenhangen met linies en de vestingwerken van Breda in het algemeen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de meeste van de archeologische vondsten werden gedaan in gebieden aangrenzend aan het plangebied, en niet zozeer in het plangebied zelf. Verwacht mag worden dat ook in het gebied van het bestemmingsplan sprake is geweest van menselijke bewoning en activiteiten, maar dat deze op een kleinere schaal hebben plaatsgevonden dan langs de randen van het gebied.

De beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 archeologie, geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in het gebied en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is vooral gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatiebepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, prehistorische jachtkampen en akkerarealen. In het gebied ten westen van Breda is veelvuldig archeologisch onderzoek gedaan (onder andere het project Breda-West en het tracé van de HSL/A16). Uit dit grootschalig archeologisch onderzoek blijkt dat met name de vruchtbare hoge delen van het dekzandgebied gedurende de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen vrij intensief bewoond zijn geweest.



**Figuur 2.1** Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

Een groot deel van het plangebied Tuinzigt-Westerpark is dan ook te beschouwen als een terrein met een middel-hoge archeologische verwachting. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (lage dekzandruggen en tussenliggende vlakten en depressies), anderzijds aan de aard van de te verwachten vindplaatsen. Het zal hier in de regel gaan om puntlocaties met een beperkte diameter van minder dan tien meter. Met name langs de noord- en westkant zijn gebieden aanwezig met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hier om de randen van laat-middeleeuwse akkercomplexen die zijn afgedekt met een plaggen- of esdek. Dit esdek zorgt er voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu buiten het bereik van de ploeg zijn gekomen. Hierdoor mag worden verondersteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden nog intact zijn. Aan de oostzijde is de voormalige vestingcontour aangegeven als een hoge archeologische waarde. Hieronder vallen niet alleen de wallen en de grachten zelf, maar ook alle vormen van infrastructuur die met deze militaire linie verband houden.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een middel-hoge tot hoge archeologische verwachting. 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.

### **Historische geografie**

Ook ten aanzien van cultuurhistorische relicten en waarden is het een waardevol gebied. Een belangrijke historische verbindingroute die een deel van het gebied doorkruist is de Haagweg, die van Breda naar Princenhage loopt. Van het tracé van de noord-zuidverbinding van de kerkweg van Princenhage naar de Emer, de Zuilenstraat en de Emerweg zijn slechts delen bewaard gebleven. Hetzelfde geldt voor de oost-westverbinding van Breda naar Leur. Deze volgde vanaf de Haagweg het tracé van de huidige Kolfbaanstraat, Magnoliastraat en Lariksstraat. Vervolgens is een gedeelte geheel verdwenen. Het tracé van de oude Leurse Baan is vervolgens weer terug te vinden in de huidige straten Tijmblauwtje en Weerschijnvlinder. Buiten het plangebied draagt de weg nog steeds de naam Leurse Baan.

De huidige Dijklaan is gelegen op het waterkerende dijklichaam dat hier lag om de vestinggracht te verzekeren van een voldoende hoog waterpeil. Verder zijn er nog enkele lokale wegen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied lagen enkele gehuchten. Het gehucht Vijfhuizen viel onder het rechtsgebied van de stad. Het lag net buiten de vestingwerken. Door de Tachtigjarige Oorlog is het van de aardbodem verdwenen. Ten westen van de vestingwerken lag op Princenhaags grondgebied de buurtschap Buurstede-Heike. Deze bestond uit verschillende boerderijen. Aan het einde van de negentiende eeuw tenslotte ontstond rond de Haagweg de buurtschap Duitenhuis. Het centrum hiervan lag op de Haagweg bij café Duitenhuis, vlak bij de Duitenhuisstraat. Hier werd de zogenaamde Duitenhuismarkt gehouden.

In het plangebied bevonden zich enkele kleine landgoederen of buitengoedjes. Het landgoed Zuilen is verdwenen, maar de traditie ervan wordt voortgezet door de begraafplaats van die naam aan de Haagweg. Deze is aangelegd op de gronden die tot het landgoed behoorden. Het huis Zuilen zelf is gesloopt. Het buitengoedje Tuinzicht, waar de wijk naar genoemd is, is gesloopt. Het lag aan de Leursebaan. Het buitengoedje Torenzicht bestaat nog. Het is helemaal ingebouwd in Westerpark, maar het huis staat nog steeds aan het Staartblauwtje nummer 1. Het buitengoedje Vredeoord stond aan de Leursebaan, op de hoek van de Zuilenstraat. Het is gesloopt voor de aanleg van het park Westerpark. Daarnaast doorsnijden twee belangrijke zichtlijnen het gebied: de zichtlijn vanaf Heilaar op het Kasteel van Breda en de zichtlijn van Vinckenburg op de Grote Toren.

Naast overblijfselen van de linies uit de Tachtigjarige Oorlog zijn er, met name onder maaiveld, sporen van de vestingwerken aan de westzijde van de stad te verwachten, zoals bijvoorbeeld Lunet A en het Dijkje (de huidige Dijklaan).

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn van Breda naar Roosendaal. Het oorspronkelijke tracé uit 1855 is verlegd in verband met de aansluiting op de HSL. Na de slechting van de vestingwerken werden op de vestinggronden nieuwe wegen aangelegd zoals de Tramsingel Beekstraat, Lunetstraat en het boulevardachtige gedeelte van de Haagweg. De Dijklaan was de gemeentegrens tussen Breda en Princenhage. Aan de Princenhaagse kant ontstond een bebouwing van fabrieken en arbeiderswoningen. De naam van deze nieuwe wijk was Duitenhuis. De juiste negentiende-eeuwse sfeer is nog te proeven in de Dijklaan, de Haagweg, de Duitenhuisstraat, de Kolfbaanstraat, de Abeelstraat, de Elsstraat en de Spoorbaanstraat. Aan de Bredase kant van de Dijklaan werden vanaf de Eerste Wereldoorlog sociale woningbouwcomplexen gebouwd, zoals het Frans Heylaertsplein en omgeving, het Lindeplein en omgeving en de Havermansstraat.

### **Gebouwd erfgoed**

De gemeente wil beschermen wat beschermenswaardig is. Daartoe staan enkele instrumenten ter beschikking. Daarnaast moet helder zijn wat formeel als monument beschermd is en wat niet. Iets is beschermd als rijks- dan wel gemeentelijk monument als het wordt aangewezen in de zin van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Breda 1994. Het rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en het gemeentelijk beschermd stadsgezicht vallen onder deze wetgeving.

In het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor die beschermd worden door de Monumentenwet 1988:

- Haagweg 1 (St. Annakerk);
- Haagweg 3 (voormalige pastorie);
- Dr. Jan Ingen Houszplein 2 (voormalige Pabo);
- Blauwtjes 1 (oude woonboerderij met vlaamse schuur).

Daarnaast is er een gemeentelijk monument in aanwijzing: Haagweg 21 en valt een deel van het plangebied (gedeelte van de Tramsingel en Haagweg) binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het beschermd stadgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen.

Binnen de gemeente Breda wordt onderzocht of er waarden (lees: architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) zijn, die een regulering of sturing nodig hebben middels deze of andere beleidsinstrumenten. De onderzoeken zijn voornamelijk categoriaal of gebiedsgericht. Dit onderzoek zal worden afgerond met de bescherming van complexen die waardevol zijn. Concreet betekent dit:

- dat MIP-panden en objecten (zoals bijvoorbeeld woningbouwcomplex St. Anneke of het Lindeplein) nog geïnventariseerd, gewaardeerd en/of aangewezen moeten worden. Echter, vooralsnog hebben zij geen status en worden ze niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- dat het bestemmingsplan niet het beleidsinstrument is waarmee (potentiële) monumenten worden beschermd.

## **2.2.2 Openbare ruimte**

### **Visie Openbare Ruimte 2020, 2009**

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Analyse van toekomstige ontwikkelingen laat zien dat een krachtige openbare ruimte noodzakelijk is. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijk veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. We kiezen voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

#### *Gedeelde ruimte*

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

#### *Herkenbare ruimte*

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

#### *Duurzame ruimte*

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

#### *De gedeelde, herkenbare en duurzame openbare ruimte van Tuinzigt-Westerpark*

De wijken Tuinzigt en Westerpark hebben elk hun eigen karakter. Tuinzigt is een arbeiderswijk uit het begin van de 20e eeuw die vooral wordt gekenmerkt door intieme straatjes met voortuintjes afgewisseld met (groene) pleintjes. De zorgvuldige compositie van de openbare ruimte in samenhang met de baksteenarchitectuur maakt het tot een bijzonder en herkenbaar stukje Breda. Westerpark is een recente ontwikkeling, een duurzame woonwijk gebouwd binnen een blauwgroen raamwerk. De twee wijken raken elkaar in de Tuinzigtlaan, een brede groene weg geflankeerd door hoogbouw. De bomenrij 'de Baan' is een vier rijen dikke bomenlaan die Tuinzigt met het wijkpark de Westertuin van Westerpark verbindt, waardoor Tuinzigt ook een relatie en toegang heeft tot het park.

Aan de noordrand van het plangebied vormen de sportvelden en volkstuinten samen met het talud van de walwoningen in Westerpark een groene buffer tussen het woongebied en het spoor. De Ettensebaan, een deel van de Vincent van Goghstraat, de Tramsingel en Weerijssingel, vormen belangrijke en continue groene structuren binnen het plangebied.

- Tuinzigt en deel Haagpoort

Het oudste en meest oostelijke deel van Tuinzigt, grofweg tussen de singel en Pijnboomstraat-Lariksstraat, wordt gekenmerkt door een besloten openbare ruimte waar bijna alleen voorkanten van huizen aan grenzen. Deze intimiteit ontstaat onder andere door het verspringen van de rooilijnen. Huizen aan de uiteinden van de straat staan verder naar voren; huizen in de straat liggen naar achteren en hebben vaak een voortuin. Hierdoor ontstaat een besloten straat met een groen karakter. Soms wordt dit effect nog eens versterkt door straatbomen aan het einde van de straten. Ook het gebruik van kopgevels aan het einde van zichtlijnen versterkt het gevoel van beslotenheid. De pleintjes in het oude deel zijn klein, maar wel met volwassen bomen die zorgen voor een groen dak. Centraal in dit deel van Tuinzigt loopt de Dijklaan van noord naar zuid. Dit is de oude route tussen Lunet A en Lunet B van de vestingwerken en de voormalige grens tussen het grondgebied van Breda en Princenhage. De Dijklaan en Haagweg hebben een karakteristieke indeling met een middenberm met bomen (waar tussen parkeerplaatsen gelegen zijn).

Het 'nieuwe' Tuinzigt bestaat uit twee buurten ten noorden en zuiden van het winkelcentrum. De openbare ruimte in dit deel is ruimer van opzet. De pleinen hebben de grootte van een heel bouwblok. De straten zijn iets breder en hebben vaker een enkele rij bomen. Ook de voortuinen zijn dieper, maar er zijn ook meer zijkanten van huizen gericht op de openbare ruimte. Aan de Jasmijnstraat ligt een groen hof waar de woningen op georiënteerd zijn. De woningen staan niet exact parallel aan de straat, maar buigen zich om het hof heen. Ook zijn er groene doorsteken voor voetgangers naar de omliggende straten. De Kwakkelhutstraat heeft door een brede berm met bomen een groen karakter. Verder ligt verspreid in de wijk een aantal met bomen geflankeerde speelplekken en gemeentelandschappen. De inrichting hiervan varieert, maar de meeste speelplekken zijn verhard met daarop enkele speeltoestellen.

De groenstructuur in Haagpoort bestaat uit een onderbroken bomenrij langs de Oranjeboomstraat en het privé groen op het achterterrein van het monumentale schoolgebouw aan het Dr. Jan Ingen Houszplein.

- Westerpark

Westerpark is een duurzame woonwijk waarin natuur en water het uitgangspunt zijn; de woningen zijn hier omheen geplooid. Het stedenbouwkundig plan voor Westerpark is gebaseerd op het bestaan van een oude beekloop, de Weteringloop, die de afwatering verzorgde naar de rivier de Mark. De beek is in ere hersteld en ook onderdeel van de ecologische structuur van Breda. Daarmee lagen de plaats van het park Westertuin en de singel (tussen Aurelia en Bloemenblauwtje) vast. De singel is een sterke eenheid. Deze noord-zuidas heeft een asymmetrisch profiel: een stenige en een natuurlijke oever. De verschillende woonclusters in Westerpark zijn duidelijk herkenbare eenheden en hebben vooral oost-west georiënteerde straten. Het groen langs de Westerparklaan, de zone tussen de walwoningen en het spoor en het groen langs de Ettensebaan, de Tuinzigtlaan en bomengroepen en solitaire bomen in de woonbuurtjes completeren de groenstructuur. In het noordwesten van Westerpark, langs de Westerparklaan, loopt een groenstructuur met als belangrijkste hoofddoel een geluidswal. Naast de geluidswal loopt een waterloop die uitmondt in de vijver (gelegen tussen Blauwtjes, Bloemenblauwtje en Prachtvlinders). In het zuidwesten tussen Zandoogjes en Argusvlinder is eveneens een groene geluidswal aanwezig. Aan de noordzijde van Westerpark is een volkstuintencomplex gelegen. Het groene kader dat is ontstaan, is een samenhangend geheel van met elkaar in verbinding staande groene elementen.

Oude verbindingen zijn benut om fietspaden te creëren, zoals de hoofdfietsroute langs de noordrand van het park (Leursebaan, de oude route van Breda naar Prinsenbeek). Centraal in de wijk ligt de Westertuin, een park met recreatieve plekken zoals een grote vijver, een grasveld en speelvoorzieningen. Zowel de fietsroute als het park hebben een ecologische functie. Ook de grenzen van de wijk, de Ettensebaan, Westerparklaan en Lunetstraat, zijn onderdeel van de ecologische groenstructuur van Breda. Ten zuiden van het park ligt een groene woonbuurt met ontsluitingen via smalle paden. Deze buurt heeft alleen parkeervoorzieningen aan de rand. Langs de noord-zuid assen en straten liggen groene stroken met wadi's en speelplaatsen.

De duurzaamheid van Westerpark uit zich ook in het stimuleren van langzaam verkeer ten koste van automobilititeit. Langzaam verkeerroutes hebben veel aandacht gekregen. De parkeerplaatsen in de wijk zijn in de hofjes haaks op de woningen geplaatst. Ze worden begeleid door stroken met haagjes en in het midden een boom. In het zuidelijke deel zijn de meeste straten autoluw en dit deel van Westerpark wordt dan ook gekenmerkt door een zeer groen beeld. Aan de voorzijde van de woningen liggen gazons met hagen/heesters en vaak ook speelvoorzieningen. Haaks op het wegenpatroon, in noord-zuidrichting, liggen groenzones met wadi's. De meest westelijke wadi-zone ligt enigszins gedraaid zodat een zichtlijn is ontstaan op de kerktoren van Princenhage.

Tuinzicht en Westerpark zijn geen aandachtsgebieden als het gaat om speelvoorzieningen voor de jeugd (Nota Buiten Spelen, 2005). Een gedeelde ruimte betekent onder andere dat schoolpleinen ook na schooltijd beschikbaar moeten zijn als openbare speelruimte. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003.

### **2.2.3 Verkeer**

#### **Ontsluiting autoverkeer**

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

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

Voor het plangebied geldt dat de Westerparklaan de westelijke begrenzing vormt van het plangebied. Deze weg wordt gekenmerkt als een stadsontsluitingsweg. De stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand tussen wijken in de stad. Vanaf de Westerparklaan kan op enkele plaatsen de wijk Westerpark worden ingereken, namelijk bij de Prachtvliinder en de Zandoogjes.

De Ettensebaan/Vincent van Goghstraat aan de zuidzijde en de Lunetstraat aan de noordzijde vormen de belangrijkste toegangswegen voor Tuinzicht-Westerpark. Zij vormen tevens de noordelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijk(en). De Ettensebaan is vanaf de A16 tot de kruising met de Westerparklaan een stadsontsluitingsweg, vanaf daar behoren de Ettensebaan en de Vincent van Goghstraat tot de categorie wijkontsluitingswegen. De Lunetstraat wordt eveneens gecategoriseerd als wijkontsluitingsweg. Vanaf de Lunetstraat vormt de Meidoornstraat de belangrijkste toegangsweg naar Tuinzicht. Vanaf de Ettensebaan zijn de Tuinzichtlaan en de Haagweg de belangrijkste toegangswegen naar het bestemmingsplangebied. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Tramsingel en Weerijssingel.

Alle overige straten in de wijken hebben het karakter van erftoegangswegen en zijn ook zodanig in het Verkeersplan aangewezen. Deze wegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30 km/uur gebied ingericht en als zodanig vormgegeven.

#### **Openbaar vervoer**

Tuinzicht-Westerpark wordt door een aantal buslijnen ontsloten. Lijn 1 vormt de belangrijkste en enige verbinding tussen het centraal station en de binnenstad enerzijds en de wijken Tuinzicht en Westerpark anderzijds. Via de Schorsmolenstraat, Lunetbrug en Meidoornstraat rijdt de bus naar Westerpark.

Er zijn ook enkele lijndiensten die langs de grenzen van het plangebied rijden, waaronder de lijnen 2 en 54 die naar de Haagse Beemden rijden en lijn 51 die naar Prinsenbeek en verder naar Etten-Leur rijdt.

De streeklijnen 119, 311, 312 en 316 rijden via de Vincent van Goghstraat en Ettensebaan in de richting van Zevenbergen (119), Oudgastel (311), Roosendaal (312) en Etten-Leur (316). De laatste 3 vormen tevens de HOV-route (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) van Breda naar Etten-Leur.

#### **Fietsverkeer**

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route die van de Westerparklaan via de Ettensebaan naar de Vincent van Goghstraat voert. Ook de Lunetstraat maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk.

Dwars door Tuinzigt en Westerpark loopt een hoofdfietsroute, die vanuit de binnenstad door de wijken loopt en vervolgens via het Koldenhofpad in de wijk Heilaar naar de Leursebaan loopt en daar in het buitengebied zijn weg vervolgt richting Etten-Leur.

Het secundaire netwerk bestaat uit de fietsroute die via de Ettensebaan, Tuinzigtlaan en Emerweg naar de Blauwtjes loopt. Deze route sluit aan op de route die vanaf Blauwtjes via de Prachtvlinder naar de Westerparklaan loopt. Daarnaast is ook de route via de Zandoogjes, tussen de Tuinzigtlaan en de Westerparklaan, een secundaire route. Deze route heeft een extra aantakking vanaf de Zandoogjes op de Ettensebaan. Tot slot vormen de Haagweg en Haagdijk een secundaire route door Tuinzigt naar de binnenstad.

### **Parkeren**

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid (Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij ontwikkelingen dienen parkeerplaatsen in principe op eigen terrein te worden aangelegd. Er zijn echter onder voorwaarden enkele ontheffingsmogelijkheden, zoals parkeren in het openbare gebied of gecombineerd gebruikt met derden (ontwikkelingen combineren). De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en de buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

### **2.2.4 Bebouwingsstructuur**

Het plangebied bestaat uit twee verschillende wijken met ieder een eigen ruimtelijke opbouw en een gemeenschappelijk hart. De wijk Tuinzigt (inclusief een deel van Haagpoort) is het oudste gedeelte en beslaat het meest oostelijk deel van het plangebied. De wijk Westerpark is nog relatief jong (circa 15 jaar oud) en beslaat het westelijk deel van het plangebied. De historie en het ruimtelijk tot stand komen van Tuinzigt is wezenlijk anders dan van Westerpark. Tuinzigt is door de jaren heen gegroeid en stukje bij beetje uitgebreid, terwijl Westerpark een planmatig opgezette wijk uit de jaren '90 van de 20e eeuw is. Begrippen als 'duurzaamheid' en 'ecologie' waren belangrijk bij de ontwikkeling van Westerpark. Omdat de wijken van ruimtelijke structuur verschillen, worden ze hieronder afzonderlijk beschreven.

### **Tuinzigt**

Na de sloop van de vestingswerken die om Breda heen lagen, kwamen er gronden vrij om te gaan bebouwen en werden er nieuwe wegen aangelegd, zoals de Tramsingel, de Lunetstraat en de Beekstraat. De grens tussen Breda en Princenhage lag toentertijd ter plaatse van de Dijklaan. Aan het eind van de 19e eeuw zijn aan Bredase zijde aan de Tramsingel, het tramstation, een aantal fabrieken en enkele woningen gebouwd. Rond diezelfde tijd zijn er ook woningen aan de Beekstraat en fabrieken aan de Lunetstraat gebouwd. Aan de Princenhaagse zijde van Tuinzigt werd veel meer gebouwd en vaak door particuliere ondernemers zoals aan de Kolfbaanstraat, de Abeelstraat, de Dijklaan en aan het eerste deel van de Haagweg, de Duitenhuisstraat en de Elsstraat. De kwaliteit van deze woningen was vaak erg slecht en de meeste zijn al lang verdwenen. De woningbouw was sterk gerelateerd aan de industriële activiteiten, zoals de jamfabriek aan de Haagweg.

Aan de Bredase kant van de Dijklaan werden in 1914 door een woningbouwvereniging woningen (woningbouwcomplex St. Anneke) gebouwd rond het Frans Heijlaertsplein. In 1924 werden door de gemeente rond het Lindeplein woningen gebouwd. In 1927 werd het Princenhaagse deel van Tuinzigt door de gemeente Breda geannexeerd. Vervolgens werd in verschillende fases tot in de zeventiger jaren van de vorige eeuw, de huidige wijk gebouwd. Eind jaren '80 en begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft een grote stadsvernieuwing/herstructurering plaatsgevonden waarbij het centrumgebied is geherstructureerd en een nieuw winkelcentrum is toegevoegd. In het oostelijk deel van de wijk zijn woningen verbeterd/vervangen. Tevens is in die periode een traject uitgezet om milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving te krijgen. Braakliggende terreinen zijn voor een groot deel ontwikkeld. Naast deze fysieke ingrepen is een groot aantal projecten uitgevoerd met betrekking tot sociale vernieuwing. Inmiddels heeft de wijk hoofdzakelijk een woonfunctie, echter verspreid door de wijk zijn

nog enkele bedrijven gevestigd. Een concentratie van bedrijven is aanwezig in het zuiden van de wijk aan de Ettensebaan.

De ruimtelijke structuur van Tuinzigt valt op te delen in vier hoofdgebieden: het "oude" Tuinzigt, een gedeelte van de wijk Haagpoort, het "nieuwe" Tuinzigt en het bedrijventerrein aan de Ettensebaan (figuur 2.2). De Meidoornstraat en Acaciastraat vormen samen met de oude schil langs de Tramsingel de hoofdstructuur van de wijk. Tuinzigt is een gedifferentieerde wijk met veel woning(en)blokken uit verschillende bouwperiodes. De herkenbaarheid van de verschillende woonblokken/buurtten met ieder zijn eigen fysieke en ruimtelijke kenmerken maakt de wijk een waardevolle wijk.

### *Het 'oude' Tuinzigt*

Het langs de Tramsingel gelegen "oude" Tuinzigt, ligt als een schil rond de binnenstad en herbergt restanten van de eerder genoemde voormalige vestingwerken en landwegen. Het oude Tuinzigt is in verschillende stadia ontwikkeld waardoor dit deel opgedeeld kan worden in verschillende deelgebieden. Achtereenvolgens zijn dit: het gebied rondom de Haagweg-Tramsingel, de Dijklaan, het gebied rondom de Beukstraat en de Populierstraat, het gebied rond de Iepstraat, St. Anneke, de Hazelaarstraat en tot slot het gebied rond de Lunetstraat.

Het oude Tuinzigt is via de Haagweg georiënteerd op de binnenstad. Van oudsher waren hier allerlei voorzieningen aanwezig die samenhangen met de functie van de Haagweg als verbinding van Princenhage met de binnenstad van Breda. Ook nu nog komen verschillende functies voor zoals horeca, detailhandel en wonen. Door de individuele ontwikkeling van de bebouwing langs deze historische verbindingroute komen veel verschillende bebouwingstypen voor.

Een andere belangrijk oud bebouwingslint is de Tramsingel die evenwijdig aan de singel ligt. De Tramsingel met de singel heeft een parkachtig karakter. De bebouwing bestaat uit statige panden met sierlijke accenten waarbij de wanden voornamelijk verticaal zijn geleed. Het parkachtige karakter van de Tramsingel wordt in het eerste deel van de Haagweg naar binnen gehaald door het brede profiel met een dubbele bomenrij in de middenberm.

De Dijklaan is een ander historisch bebouwingslint dat langs de oude vestingwerken is gelegen. De bebouwing bestaat uit verschillende soorten woningen die in de jaren '20 van de 20e eeuw gebouwd zijn. De woningen hebben overwegend twee bouwlagen met een platdak. Het profiel van de weg is ruim en heeft een bomenrij in de middenberm. Dezelfde bebouwingstypologie is aanwezig aan de Abeelstraat en de Dijkstraat.

De woningen ten zuiden van de Acaciastraat, rondom de Beukstraat en de Populierstraat en enkele rondom de Iepstraat, zijn gebouwd rond de jaren '30 en '40 van de 20e eeuw. De wegenstructuur ligt hier evenwijdig aan de Acaciastraat. De architectuur is typisch jaren '30, rode baksteen, erkers, hoge kappen, rode dakpannen en kleine dakkapellen komen veelvuldig voor. De gebouwen in dit deelgebied worden beschouwd als ensembles van cultuurhistorisch belang voor Breda.

In het zuidoosten van Tuinzigt ligt de buurt St. Anneke, een van de eerste woningbouwcomplexen van na de invoer van de woningwet in Breda. De buurt bestaat uit arbeiderswoningen op ondiepe percelen in één of twee bouwlagen met een kap. De woningen aan de Haagweg zijn hoger en hebben drie lagen met een kap. De bouwblokken hebben specifieke hoekoplossingen. Het Frans Heijlaertsplein vormt het hart van deze buurt.

De hiervoor beschreven bebouwing in de woonbuurt St. Anneke, Hazelaarstraat e.o. en Beukstraat e.o. maken onderdeel uit van ensembles die van cultuurhistorisch belang zijn.

Rondom het Lindeplein is in 1924 een buurt ontwikkeld door de gemeente Breda. De buurt is ontwikkeld volgens de ideeën van de 'tuinstad-gedachte'. De woningen bestaan uit één bouwlaag met mansardekappen.

Ten noorden van de Lunetstraat ligt een solitair blok met eengezinswoningen uit de jaren '50 van de 20e eeuw. Het zijn sobere woningen van twee bouwlagen met een zadeldak.

### *Haagpoort*

Haagpoort is gelegen tussen de oude routes de Haagweg en de Oranjeboomstraat. Tot halverwege de 19e eeuw maakte Haagpoort, gelegen buiten de vestingwerken, onderdeel uit van het buitengebied van Breda. De huidige Oranjeboomstraat vormde tot deze tijd de hoofdroute tussen Breda en Antwerpen. In 1905 werd de St. Annakerk gebouwd. Het gebied tussen de (voormalige) St. Annakerk en het Dr. Jan Ingenhouszplein wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen die momenteel een maatschappelijke functie vervullen. Behoud van de bestaande, kwalitatief hoogwaardige en monumentale bebouwing aan het plein is uitgangspunt.

Het gebied is vanaf begin 20e eeuw in de loop van jaren ontwikkeld met voornamelijk arbeiderswoningen. De woningen hadden vaak verbijzonderingen op de hoeken. In de jaren '60 van



de vorige eeuw werden de oude routes Haagweg en Oranjeboomstraat doorbroken door de aanleg van de Ettensebaan-Vincent van Goghstraat (nu de zuidelijke grens van het plangebied). Tien jaar later zijn de woningen aan de Vestkant, Veststraat en Schans vernieuwd. Ook de woningen gelegen tussen de Havermansstraat en de van Vlietstraat zijn in de jaren '80 van de vorige eeuw vernieuwd. De Haagweg wordt zoals eerder aangegeven gekenmerkt door de veelheid aan functies. Ook komen verschillende bebouwingstypen voor, van de (monumentale) grootschalige kerk en oude schoolgebouwen (o.a. aan het Dr. Jan Ingen Houszplein) tot de meer kleinschalige oude rijbebouwing. Ook de Oranjeboomstraat kent, zij het in mindere mate, deze diversiteit. De bebouwing bestaat uit oude en nieuwe, kleinschalige en grootschalige bebouwing.

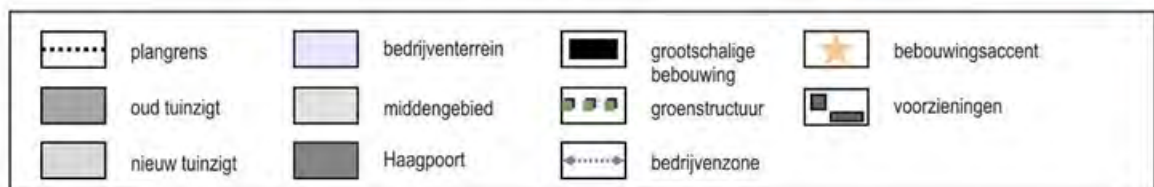
#### *Het 'nieuwe' Tuinzigt*

Het 'nieuwe' Tuinzigt is grotendeels gebouwd in de jaren '50, '60, begin jaren '70 en heeft nieuwe inpassingen uit de jaren '90. Het 'nieuwe' Tuinzigt kent een driedeling in verschillende woongebieden:

- het gebied ten noorden van de Meidoornstraat;
- het gebied ten zuiden van de Acaciastraat;
- het middengebied, gelegen tussen de Meidoornstraat en Acaciastraat.

De gebieden ten noorden van de Meidoornstraat en ten zuiden van de Acaciastraat hebben een zelfde karakteristiek en worden daarom samen beschreven. Deze gebieden worden gekarakteriseerd door een functionalistische ruimtelijke opzet ingevuld met eengezinswoningen (rijwoningen) uit de jaren '60. De ruimtelijke opzet is ruim en de bebouwing is vaak gesitueerd rond groene pleinen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. In de omgeving van de Pijnboomstraat, Olmstraat en Ahornstraat, staan woningen die gerealiseerd zijn in de jaren '50 van de 20e eeuw. De wegenstructuur is hier haaks op de Meidoornlaan in een noord-zuid richting gelegen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak. Erkers, kleine ronde of verticale raampjes, gebogen luifels boven de voordeur en witte accenten in de gevels zijn veelvoorkomende elementen.

Het middengebied tussen de Meidoornstraat en de Acaciastraat wijkt ruimtelijk en functioneel van deze gebieden af. Dit gedeelte bestaat uit drie aparte ruimtelijk ingedeelde gebieden. Ten eerste het in het "oudere" Tuinzigt gelegen bouwblok rond de Iepstraat dat in de jaren '50 van de 20e eeuw is gerealiseerd en dat gedeeltelijk doorloopt in het gebied ten noorden van de Meidoornstraat. Daarnaast vormt het winkelcentrum dat rond 1990 is gebouwd met daaraan grenzend de hoogbouwcomplexen langs de Tuinzigtlaan, het tweede gebied. Dit gebied is in verschillende bouwperiodes gerealiseerd. Het heeft een open karakter met relatief veel hoogbouw en verschillende functies. De oorspronkelijke ruimtelijke structuur was georiënteerd op het plein aan de Meidoornstraat, waar voorheen de Rozenkranskerk met de scholen stonden. Aan de westzijde van de wijk langs de Tuinzigtlaan staan enkele flatgebouwen van zes bouwlagen uit de jaren '70. Het winkelcentrum heeft is gekoppeld aan een belangrijke groene as ('de baan') die de verbinding vormt tussen Tuinzigt en Westerpark. Het derde gebied bestaat uit het overdekte winkelcentrum de Lunet en het daarnaast gelegen woonwijkje uit de jaren '90 van de 20e eeuw. Het winkelcentrum heeft een gesloten uitstraling met daarvoor een grote parkeerplaats. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. De hoekwoningen hebben een extra bouwlaag. Een opvallend geplaatst gebouw is het appartementencomplex dat op de kruising van de Meidoornstraat/Lunetstraat staat. Het vormt een duidelijk oriëntatiepunt vanuit verschillende richtingen. Net zoals in het 'oude' Tuinzigt is ook in het 'nieuwe' Tuinzigt een aantal woonstempels/buurtjes van cultuurhistorisch belang aanwezig. Dit zijn onder andere de buurtjes aan de Iepstraat/Plataanstraat en de Olmstraat/Ahornstraat/Pijnboomstraat.



0NSO-6g

Figuur 2.2 Ruimtelijke structuur Tuinzigt en Haagpoort

## **Bedrijventerrein**

Ten zuiden van het plangebied is langs de Ettensebaan een zone met bedrijven gelegen. De zone, die aan weerszijden de Ettensebaan begeleid, is in verschillende perioden tot stand gekomen en vormt tegenwoordig de westelijke entree van Breda. In de jaren '60 van de vorige eeuw is er een begin gemaakt om de binnenstad van Breda beter toegankelijk te maken voor de auto. Langs de Ettensebaan werden verschillende bedrijven gevestigd. Het oudste deel, waar van oudsher een aantal fabrieken was gevestigd, ligt het dichtst bij de binnenstad. Momenteel zijn hier verschillende bedrijven gevestigd. Het terrein is mede omdat het grotendeels niet openbaar is, behoorlijk naar binnen gekeerd. De bebouwing is grootschalig, voornamelijk functioneel met weinig ruimtelijke kwaliteit. Bij het verlaten van de stad in westelijke richting naar de A16 toe, wordt de bedrijfsbebouwing recenter. De bebouwing bestaat hier uit losse bouwvolumes met meer ruimte om de bebouwing heen. Hierdoor zijn er zichtlijnen tussen de bebouwing ontstaan die voor een bepaalde transparantie zorgt. De bebouwing is duidelijk op de Ettensebaan georiënteerd.

## **Westerpark**

Westerpark is als eerste uitbreidingswijk op basis van “duurzaam bouwen” ontwikkeld. Met deze manier van bouwen is beoogd dat woningen een lange levensduur hebben en dat gebruik wordt gemaakt van mens- en milieuvriendelijke materialen. De woningen zijn energiezuinig gebouwd (zonnepanelen) en steken constructief zo in elkaar dat er gemakkelijk interne aanpassingen kunnen plaatsvinden.

De ruimtelijke structuur (figuur 2.3) van Westerpark kan verdeeld worden in vier gebieden:

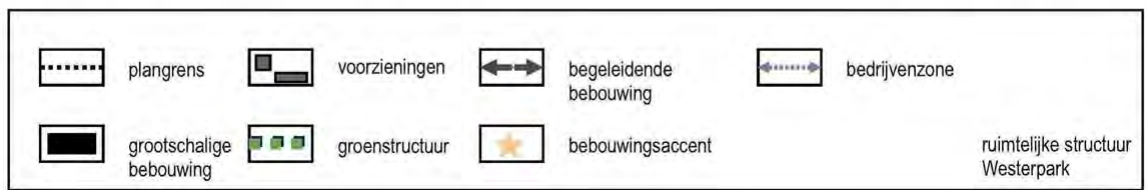
- het woongebied in het noorden;
- het parkgebied in het midden;
- het woongebied in het zuiden;
- de bedrijvenzone langs de Ettensebaan.

De bedrijvenzone langs de Ettensebaan is hiervoor beschreven bij Tuinzigt en zal daarom niet verder worden behandeld.

Het parkgebied is als bindend element belangrijk binnen de hoofdstructuur. Aan de noordkant van het park is een gebied met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen gelegen die voor een geleidelijke overgang van het park naar het meer intensieve bebouwde woongebied in het noorden zorgt. De zuidelijke rand van het park wordt daarentegen met stedelijke elementen geaccentueerd.

Een ander belangrijk structurerend element is de van zuid naar noord lopende oude beekloop: de Weteringloop. Deze beek is vóór het ontstaan van de wijk gekanaliseerd ten behoeve van de landbouw. Het terugbrengen van de natuurlijke loop van de watergang vormt de belangrijkste drager voor de structuur van Westerpark. Hiermee lag de plaats van het park en de singel vast. De singel verbreedt zich in het park tot een grote vijver en in het noorden tot een kleinere vijver. Beide vijvers kunnen in bepaalde delen van het jaar droog vallen.

Het park en de singel worden op bepaalde punten geaccentueerd door appartementengebouwen, zoals ten westen van de vijver in het park en in de zichtlijn van de singel die in het noorden daardoor wordt beëindigd. De accentuering vindt ook plaats door de bestaande flatgebouwen in het oosten van de wijk. Het park wordt door middel van een bomenlaan verbonden met Tuinzigt. Om het park en de singel zijn de woonbuurten gegroepeerd. In het noordelijk deel vormt de bebouwing langs de singel een sterke eenheid en biedt het evenwicht voor het ruime profiel. De wijk is vrij rechthoekig van opzet. De straten van de verschillende woonbuurten zijn in een oost-west richting aan de singel verbonden, met uitzondering van de villa's in het gebiedje in het zuidoosten die gegroepeerd zijn rondom een lusvormige ontsluitingsweg. Op verschillende plaatsen zijn groenstroken en kleine speelplaatsen gelegen. Ieder buurtje heeft zijn eigen verkaveling, oriëntatie en woningtype. De woningen in het noordelijk woongebied bestaan voornamelijk uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met verschillende kapvormen. De hoekwoningen worden vaak geaccentueerd door serres en trappen. In het noorden komt een bijzonder woningtype voor, de zogenaamde “walwoning”. Dit woningtype is in de wal gebouwd die (destijds) is gerealiseerd om Westerpark tegen geluidsoverlast van het spoor te beschermen.



GNXW-89

Figuur 2.3 Ruimtelijke structuur Westerpark

De verschillende buurten hebben diverse architectuurstijlen. Per blok of straat komen meerdere woningtypen voor. In het oosten van het woongebied is een strook gelegen met daarin verschillende functies, zoals een middelbare school, basisschool en een café-restaurant, die Westerpark van Tuinzigt scheidt maar ook door het gezamenlijk gebruik verbindt. Het zuidelijke deel van de wijk, tussen het park en het bedrijventerrein, bestaat uit een groene autoluwe woonbuurt die ontsloten wordt door smalle wandel- en fietspaden. Het parkeren is uit de woonbuurt gehaald en aan de randen gelegd. De ruimtelijke structuur van dit gebied sluit nauw aan op die van Tuinzigt waarbij de wandel- en fietspaden doorlopen. Hierdoor zijn de voorzieningen in Tuinzigt goed bereikbaar. Elke groep woningen heeft zijn eigen bebouwingstypologie en architectuurstijl. De woningen bestaan voor het merendeel uit twee bouwlagen met platte daken of lessenaarsdaken. Er komen zowel rijwoningen als twee-onder-een-kapwoningen voor.

## **2.3 Functionele structuur**

### **2.3.1 Inleiding**

In Tuinzigt-Westerpark is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Daarnaast komen verspreid over het plangebied diverse andere functies voor. In de wijk zijn drie verschillende clusters met winkelvoorzieningen te vinden, waarvan één centraal in het gebied en twee aan de randen zijn gelegen. De maatschappelijke voorzieningen, inclusief de scholen, liggen vrij centraal in de wijk dicht bij het winkelcentrum, waardoor deze makkelijk voor de bewoners te bereiken zijn. De sportvelden en bedrijventerreinen zijn juist aan de randen gelegen zodat deze zo min mogelijk hinder voor het woongebied geven. In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de beleidsuitgangspunten waarna op verschillende aanwezige functies wordt ingegaan.

### **2.3.2 Wonen**

#### **Woonvisie 2007-2010**

Op dit moment geldt nog de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2007-2010 (september 2007). In de visie zijn vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en samen doen, de centrale thema's. In de woonvisie is Tuinzigt-Westerpark, gezien de extra benodigde capaciteit tot 2015 in relatie tot de bestaande voorraad, aangewezen voor ontwikkeling van specifieke woonvormen voor mensen met een beperking. Daarnaast is Tuinzigt-Westerpark aangewezen voor het extra toevoegen van aanpasbare nieuwbouwwoningen of opplussen van de bestaande woningen.

Op dit moment wordt gewerkt aan een geactualiseerde visie op het wonen, aangezien het genoemde in de woonvisie niet meer geheel actueel is.

#### **Geschied Wonen voor Iedereen**

Het Geschied Wonen voor Iedereen-beleid (GWI) is vastgesteld door het college in maart 2009. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-gebied, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Voor de realisatie van GWI is draagvlak voor het model en integrale samenwerking nodig bij alle relevante partijen, zoals bewonersorganisaties, betrokken gemeentelijke diensten, corporaties, zorginstellingen, winkeliers en basisgezondheidsvoorzieningen. Geschied Wonen voor Iedereen richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen extra aandacht voor senioren en mensen met beperkingen. De hoofdelementen zijn:

- voldoende geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, OV, bank/postkantoor e.a.);
- de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Voor het plangebied is in juli 2008 een GWI analyse en richtinggevende visie opgesteld. Hieruit vloeien de volgende aandachtspunten voort:

- Sociale doelen
  - Extra aandacht voor sociaal-economische positie bewoners Tuinzigt en vooral Haagpoort, hetgeen ook van invloed is op de kwetsbaarheid van ouderen en mensen met beperkingen;
  - In Tuinzigt blijft de sociale cohesie een punt van aandacht, ontmoeting tussen bewoners is een belangrijke prioriteit bij de invulling van de sociale infrastructuur: wijkgebonden en doelgroepneutrale voorzieningen zijn hierbij van belang;
  - Rekening houden met een sterk toenemende vergrijzing;

- Woonomgeving
  - In Tuinzigt en Haagpoort verbetering van de leefbaarheid, vooral waar het gaat om de verbetering van de veiligheidsgevoelens.
- Verdere uitwerking infrastructuur welzijn en zorg
  - Bij de verdere uitwerking van de infrastructuur op het gebied van welzijn en zorg zorgen de grote sociale en fysieke verschillen in het gebied voor een belangrijk vraagstuk; waar bij het opstellen van het uitvoeringsplan GWI rekening moet worden gehouden:
    - welke voorzieningen worden op het schaalniveau van het gehele gebied ingevuld;
    - welke voorzieningen kunnen beter dicht bij de mensen in hun eigen sociale omgeving worden ingevuld en wat is hierbij haalbaar;
    - kan de opgave voor een deel van Haagpoort niet beter vanuit Heuvel worden ingevuld (onderdeel GWI-gebied 10, Princenhage – Heuvel);
    - hoe zit het met de oriëntatie van de (oudere) bewoners van Westerpark op maatschappelijke voorzieningen in Princenhage;
  - In dit verband zijn ook de mogelijkheden van zorgkruispunt Westerwiek van belang: de betrokken organisaties zetten zich actief in om de functies die bij een zorgkruispunt horen verder uit te bouwen, maar vanwege de ruimtelijke beperkingen van het gebouw zijn de mogelijkheden voor verdere uitbouw ook beperkt;
  - In de oriëntatie op de gewenste en haalbare modellen van ruimtelijke spreiding van voorzieningen dient ook de afstemming met de buurthuizen mee te worden genomen. Zorgkruispunt, eventuele satellieten / steunpunten en buurthuizen dienen met elkaar een samenhangend en compleet aanbod op het gebied van welzijn en ontmoeting op te leveren, afgestemd op de vraag van de inwoners van het gebied: welke functies worden waar ondergebracht, hoe zorg je dat groepen met elkaar in contact blijven komen;
  - Mensen met beperkingen behoren bij de verdere uitwerking van de infrastructuur voor welzijn en zorg nadrukkelijk tot de doelgroep: niet specifiek maar inclusief;
- Gezondheidszorg
  - Versterking van de 1<sup>e</sup> lijnszorg, met name op het gebied van huisartsen.

In het GWI rapport Tuinzigt-Westerpark is een eerste aanzet gegeven. Op dit moment zijn al veel ontwikkelingen en initiatieven gaande, maar bestaat er nog onvoldoende samenhang en samenwerking tussen ontwikkelingen en partijen. De gebiedsbeschrijving en de afbakening van de opgave dient als houvast voor de maatschappelijke partijen voor de verdere uitwerking van de plannen, samenwerking en afspraken.

Het woongebied Tuinzigt/Westerpark is in de Structuurvisie Breda 2020 aangewezen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en een hogere parkeerdruk. In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en gewenste functieveranderingen. Een deel van Haagpoort is aangewezen als herstructureringsgebied. Hierbij staat een kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik centraal. De functies zelf blijven hierbij grotendeels ongewijzigd, maar door ruimtelijke ingrepen verandert de beleving van de ruimte. De doorstroming binnen de bereikbare woningvoorraad is in beide wijken verschillend. In het Westerpark is een gemiddelde tot lage doorstroming binnen de bereikbare woningvoorraad. In Tuinzigt is de doorstroming hoger dan de gemiddelde doorstroming in Breda. Al met al zijn in het plangebied voldoende kansen om een bereikbare woning te verkrijgen. Kansen voor specifieke doelgroepen als ouderen en gehandicapten zouden moeten worden vergroot. Dit betekent dat wanneer eventueel sprake is van nieuwe woningbouwinitiatieven met deze doelstelling rekening dient te worden gehouden.

Op een aantal plekken, met name in Tuinzigt, worden woningen opgekocht voor kamerverhuur. In deze gebieden is vaak sprake van verloedering en parkeeroverlast. De parkeerdruk in dergelijke woongebieden is al hoog, en door kamerverhuur verslechtert de parkeersituatie. Uitgangspunt is dat, voor zover mogelijk in een bestemmingsplan, geprobeerd wordt kamerverhuur tegen te gaan, dan wel te beperken.

### **2.3.3 Bedrijven en kantoren**

#### **Bedrijven**

Bedrijvigheid komt hoofdzakelijk voor in de strook tussen de Zandoogjes/Magnoliastraat en Ettensebaan/Haagweg aan de zuidrand van het plangebied. De Ettensebaan vormt de westelijke entree tot Breda. Langs deze weg is een brede zone met bedrijven en kantoren gelegen. Het bedrijventerrein Haagweg/Ettensebaan is gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied. Het is een bedrijventerrein met zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid. De kleinschalige bedrijvigheid is met name terug te vinden buiten het plangebied. Het bedrijventerrein is een combinatie van een gemengd (binnen het plangebied) en wijkwerkterrein (buiten het plangebied).

Op het bedrijventerrein zijn onder andere fabrieksgebouwen, een fietswinkel (detailhandel) en een autogarage te vinden. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld december 2008) is dit bedrijventerrein aangegeven als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren van bedrijvigheid gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Deze (kleinschalige) terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Om die reden is het bedrijventerrein positief bestemd. Het is wenselijk dat dit bedrijventerrein voor de toekomst behouden blijft.

Op een drietal binnenterreinen in Tuinzigt zijn diverse bedrijven gevestigd. Ook komen er verspreid door de wijk enkele bedrijven voor. Vanwege de overwegende woonfunctie van het gebied worden nieuwe bedrijfslocaties, vanuit milieuoogpunt, niet gewenst geacht in het plangebied. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wel wenselijk. Voor deze bedrijven is aandacht voor de milieuzonering vereist.

#### **Kantoren**

In het plangebied is een beperkt aantal kantoren aanwezig, met name aan de Ettensebaan/Zandoogjes (Cosunpark) en Haagweg (St. Annakerk).

Het kantorenbeleid is vastgelegd in het 'Actieprogramma ruimte voor economische activiteiten' uit 2000 en in de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) heeft de kantorenmarkt een plaats gekregen in het onderdeel 'werken'. Deze beleidskaders zijn gedateerd, zoals onder andere is aangegeven in de nota 'Stedelijke Programmering, Koers Gezet 2020'. Daarom heeft de gemeente Breda behoefte aan een actuele en toekomstgerichte kantorenvisie voor de periode tot 2020.

De Kantorenvisie Breda 2020 (concept, januari 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020. Naast de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het bieden van ruimte voor economie in de Bredase wijken, is het belangrijk dat Breda beschikt over een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenvorraad. Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De in voorbereiding zijnde Kantorenvisie geeft antwoord op de vraag hoe Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) kan ontwikkelen om de economie te versterken. Daarnaast geeft de nota inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen.

In lijn met de (concept) Kantorenvisie worden de bestaande kantoren gehandhaafd. Echter, nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet wenselijk binnen dit plangebied. Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk.

### **2.3.4 Detailhandel en centrumvoorziening**

Tuinzigt en Westerpark vormen één wijk voor wat betreft de centraal gelegen voorzieningen. Met de komst van Westerpark zijn de winkelvoorzieningen in Tuinzigt op peil gebracht zodat de bewoners uit beide wijken daar gebruik van kunnen maken. De winkelvoorzieningen in Tuinzigt en Westerpark zijn op drie locaties geconcentreerd:

- Winkelcentrum Tuinzigt, centraal in het gebied aan de Acaciastraat;
- Winkelcentrum De Lunet aan de Lunetstraat;
- Winkelvoorzieningen aan de Haagweg.

### **Tuinzigt**

Het winkelcentrum Tuinzigt is centraal gelegen in de wijk en kent een open structuur met hoogbouw, winkels met bovenwoningen, een winkelcentrum, kerk en scholen. Het is een modern goed functionerend buurtcentrum. De detailhandelsvoorzieningen in het winkelcentrum Tuinzigt maken onderdeel uit van de fijnmazige detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de vastgestelde nieuwe detailhandelsnota ('Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020, actualisering detailhandelsbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2010). Deze nota beschrijft een verzorgingsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld. In de nota is gesteld dat het winkelcentrum Tuinzigt voldoet als modern buurtwinkelcentrum voor de gelijknamige wijk. Het streven is gericht op behoud van de huidige positie van het winkelcentrum.

### **De Lunet**

Winkelcentrum De Lunet, gelegen aan de kruising van de Tramsingel en Lunetstraat, wordt herontwikkeld in het kader van de herontwikkeling van de NAC-omgeving (zie ook paragraaf [2.4](#)). De aanwezige detailhandel wordt verplaatst naar de omgeving van het NAC-stadion. De detailhandelsactiviteiten op de locatie De Lunet worden opgeheven. De verplaatsing van de detailhandel naar de stadionlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.'.

### **Haagweg**

De Haagweg heeft weinig betekenis in de dagelijkse verzorgingsstructuur. Stabilisatie in de toekomst is hier uitgangspunt, evenals regulatie van de vestiging van smart-, grow- en headshops en belwinkels. Vanuit het (nieuwe) detailhandelsbeleid wordt ingezet op vitale inlopers die de toegangsweg vormen naar de binnenstad. De Haagweg en in mindere mate de Nieuwe Haagweg vervullen deze functie. Voor het functioneren van de detailhandel is concentratie van groot belang. De consument bezoekt bij voorkeur een compact winkelgebied. Vanuit deze visie wordt gekozen voor bedrijvigheid op dit deel van de Haagweg waarbij de detailhandelsfunctie in belang zal afnemen. Detailhandel is mogelijk, alleen wordt het gebied niet als detailhandelsconcentratiegebied gezien. Verkleuring naar andere vormen van bedrijvigheid, zoals dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, is gewenst. Het aantal horecagelegenheden moet daarbij beperkt blijven tot het bestaande aantal.

### **Overig**

In het plangebied is verspreid een aantal solitaire detailhandelsvestigingen gelegen, zoals de fietswinkel op de hoek van de Ettensebaan/Tuinzigtlaan. Deze detailhandel mag op de huidige locaties gehandhaafd blijven. Echter, als de detailhandel weggaat, mag er geen nieuwe detailhandel terugkomen, maar uitsluitend bedrijven. In de vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerreinen is dit gebied aangewezen als te behouden bedrijventerrein en is (perifere) detailhandel niet wenselijk geacht.

### **2.3.5 Horeca**

In het plangebied zijn verschillende horecavestigingen aanwezig al dan niet in combinatie met wonen op de verdieping. De horeca is gevestigd aan de Haagweg, Dijklaan, Dijkstraat, Magnoliastraat, Meidoornstraat en Wegedoornpage. Daarnaast zijn rond het winkelcentrum in Tuinzigt enkele horecabedrijven aanwezig.

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt 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 leisureaanbod, 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 onderhavig plangebied mag de bestaande horeca worden gecontinueerd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk.

Op dit moment wordt gewerkt aan een wijziging van het Horecabeleidsplan 2005. Het betreft het actualiseren van de huidige horecacategorie-indeling. Deze indeling is verouderd en houdt



onvoldoende rekening met ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordoen. Een categorie-indeling van de horeca die meer aansluit op het eigentijdse en voor de toekomst gewenste horeca-aanbod in Breda is wenselijk. Met name voor het kernwinkelgebied in de binnenstad is het huidige beleid ten aanzien van vestiging behoudend en is er behoefte aan versoepeling. De gemeente Breda heeft de volgende ambitie:

- De Bredase binnenstad profileren als meest gastvrije stad van Nederland;
- Een ruim palet aan voorzieningen bieden voor de Bredanaar en de bezoekers aan de binnenstad
- Ruimte bieden aan innovatie en diversiteit;
- Versterken van de identiteit van de deelgebieden in de binnenstad;
- Waken voor behoud van de leefbaarheid.

Om de ambitie te bewerkstelligen is een wijziging nodig van het vigerende horecabeleid op dit onderdeel, zoals verwoord in het horecabeleidsplan uit 2005. Echter, het nieuw horecabeleid is nog niet vastgesteld. Daarom zijn in onderhavig bestemmingsplan nog niet de nieuwe begripsbepalingen opgenomen.

### **2.3.6 Maatschappelijke voorzieningen**

In Tuinzigt en Westerpark is een cluster aan maatschappelijke voorzieningen aanwezig aan de Emerweg. Hier zijn verschillende functies gesitueerd zoals een basisschool aan de Wegedoornpage en Weerijssingel, een middelbare scholengemeenschap aan de Emerweg en een onderwijsinstelling aan het Dr. Jan Ingenhouszplein.

In het noorden van Tuinzigt ligt een sportcomplex met voetbalvelden. In Westerpark op de hoek van de Argusvlinder en de Tuinzigtlaan is het Woon-Zorgcentrum Westerwiek gelegen dat zich zal ontwikkelen tot het zorgkruispunt voor beide wijken. Aan de Meidoornstraat zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals een buurthuis, kinderdagopvang en ouderensteunpunt. Dit gebied is vastgesteld als Centrale Zone (GWI rapport). Daarnaast is aan de Zandoogjes recentelijk het 'Centrum Zandoogjes' gerealiseerd, waarin de volgende functies gevestigd zijn:

- kinderdagopvang (kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang);
- gehandicaptenzorg;
- onderwijs (Vitalis college).

Aan de Zandoogjes is een verloskundigenpraktijk gevestigd. In Haagpoort (buiten het plangebied gelegen) is eveneens een buurthuis aan de Scheldestraat aanwezig.

Voor Tuinzigt/Westerpark is op maatschappelijk gebied weinig dynamiek te verwachten. Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend. Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen is wenselijk om zo de leefbaarheid en diversiteit in het plangebied te behouden.

### **Senioren**

SOB (Stichting Ouderenwerk Breda) zou diverse activiteiten willen ontwikkelen in de Westerwiek (stichting Elisabeth). Stichting Elisabeth wil deze activiteiten graag zelf ontwikkelen. Het gebouw zou hiervoor wel moeten worden aangepast, om een wat meer open en toegankelijk karakter te krijgen. Aanpassing kan echter binnen de bepalingen van het bestemmingsplan geschieden, dus heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **Onderwijs en kinderdagopvang**

Door de aanwezigheid van schoolwoningen is de mogelijkheid om de basisschool in deze wijk uit te breiden indien noodzakelijk. Door de school is geen capaciteitsknelpunt gemeld met betrekking tot de buitenschoolse opvang (bso). Gelet op de knelpunten elders in de stad en de landelijke ontwikkelingen behoort het wel tot de mogelijkheden dat de bso een capaciteitsprobleem gaat krijgen. Om die reden is gekeken naar de mogelijkheden voor sport-bso en 'gewone' bso op de sportvelden in het noorden van het gebied. Het is wenselijk dat op de sportvelden deze vormen van bso mogelijk worden gemaakt, om zodoende de vraag naar bso te accommoderen. In onderhavig bestemmingsplan is deze mogelijkheid opgenomen.

Er zijn twee locaties voor kinderdagopvang in de wijk die optimaal worden gebruikt. Er zijn geen uitbreidingsplannen bekend. De peuterspeelzaal is erg druk bezet. De mogelijkheden tot uitbreiding zijn beperkt; een mogelijkheid zou zijn in buurtcentrum Meidoorn (ontwikkeling vrouw-kindcentrum), maar hiervoor dient nog beleid te worden ontwikkeld.

### Buurtcentrum (Meidoorn)

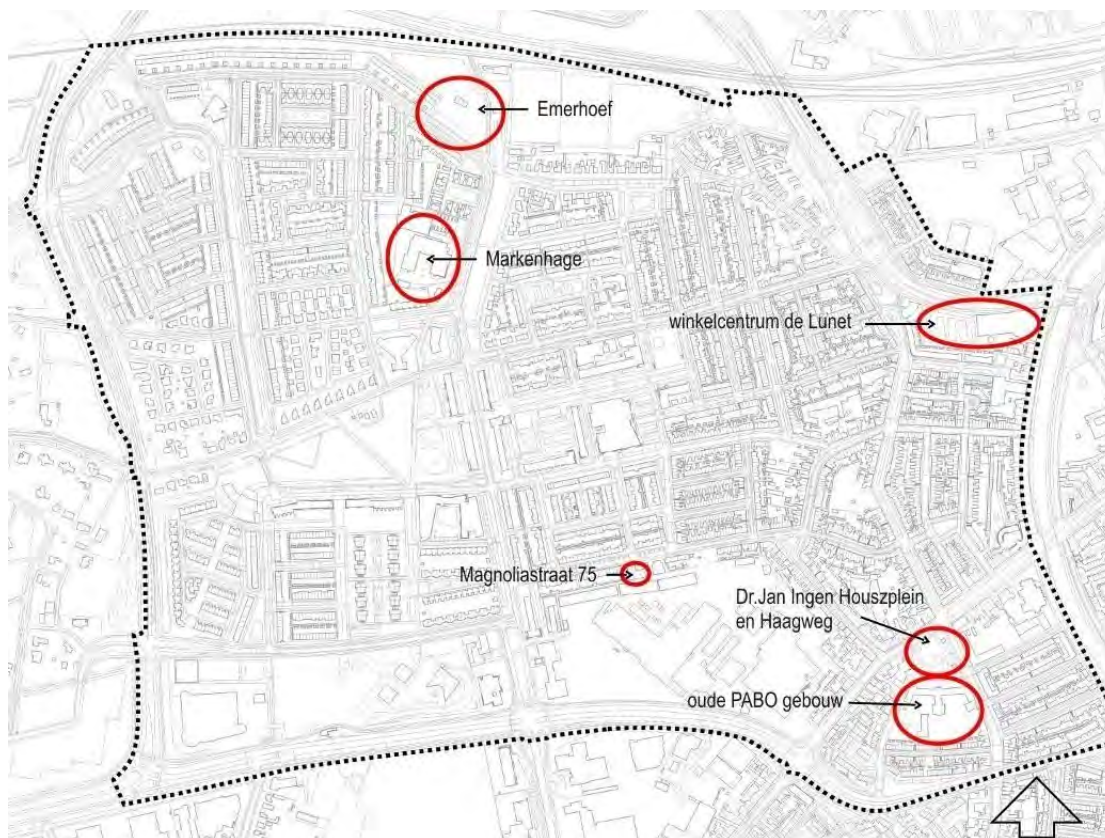
In het buurtcentrum worden nu onder andere ouderenactiviteiten georganiseerd. Mogelijk zullen deze in de toekomst plaatsvinden in Westerwiek, zodat ruimte wordt gecreëerd voor een vrouw-kindcentrum. Hier is momenteel verder nog niks over bekend.

### Sport en spel

Aan de Kwakkelhutstraat ligt een aantal sportvelden. De voetbalvereniging TVC Breda maakt gebruik van het sportpark. Ook de nabijgelegen scholen Markenhage en de Boomgaard maken gebruik van deze faciliteit. Het derde sportveld aan de Kwakkelhutstraat, Boykes Speelhoeve, is specifiek bestemd voor buurtbewoners uit Tuinzigt en Westerpark. Er worden naschoolse sportactiviteiten georganiseerd via de stichting Boykes Speelhoeve. Deze sport- en spelvoorziening wordt beheerd door de buurt. Momenteel wordt met inzet van BOS-gelden (Buurt, Onderwijs, Sport stimuleringsmaatregel van Volksgezondheid, Welzijn en Sport) een programma buurtonderwijs sport uitgevoerd. De jeugd in de wijk moet onbekommerd in een aantrekkelijke omgeving kunnen opgroeien. Dit betekent dat er voldoende speel- en ontdekkingsplekken moeten zijn in de wijk. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ruimte voor eventuele speelplekken mogelijk gemaakt. De bestaande speelplekken blijven behouden. De speeltuin in de Abeelstraat is een van de vier beheerde speeltuinen in Breda. Daarnaast zijn ook aan de Vuurvlinder, Weigeliastraat/Wingerdstraat, Egelantierstraat, Jasmijnstraat en Kastanjestraat speelvoorzieningen aanwezig. Recentelijk is ook een voetbalkooi gerealiseerd aan de Wingerdstraat/Duindoornstraat. Binnen het Haagpoortse plandeel zijn, behalve de voetbalkooi in de Tolsteeg, weinig tot geen speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig.

## 2.4 Ontwikkelingen

In en rond het plangebied zijn enkele ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen worden uitsluitend in het bestemmingsplan verankerd indien de planvorming is afgerond en besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Ook wordt hierna als 'doorkijk naar de toekomst' kort ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen die de komende jaren gaan spelen in en net buiten het plangebied. De ontwikkelingen zijn weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 (Toekomstige) ontwikkelingen in en rond het plangebied

### **Woningbouw Emerhoef, Blauwtjes/Emerweg**

Rasenberg Projectontwikkeling heeft de intentie om grondgebonden woningen te realiseren ter plaatse van de hoek Blauwtjes en Emerweg in Westerpark. Daarnaast wordt gedacht aan renovatie van de bestaande woning aan de Emerweg 40.

Niet enkel de grote bouwplannen zijn gunstig voor een stad, (relatief) kleine plannen, zoals Emerhoef, zijn ook bevorderlijk voor de dynamiek van een stad en zorgen ervoor dat veranderingen (waarbij gestreefd wordt naar algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) binnen Breda mogelijk zijn.

Bij woningbouw wordt bovendien de voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties ten opzichte van uitbreidingslocaties. Deze locatie betreft een inbreidingslocatie, waarbij de nieuwe woningen een 'gat' in de stedenbouwkundige structuur dichtten en de wijk 'af' gemaakt wordt.

Alle nieuwbouwinitiatieven, evenals dit initiatief, moeten wat betreft parkeren voldoen aan de vastgestelde Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda. Een nieuw bouwplan hoeft daarbij niet de parkeerdruk van andere functies in de wijk op te lossen.

De planvorming van deze ontwikkeling is op dit moment nog niet concreet genoeg. Er wordt eerst gesproken met omwonenden om tot een plan te komen dat op een groter draagvlak van omwonenden kan rekenen. Indien over dit plan consensus bereikt wordt, zal hiervoor een nieuwe planologische procedure opgestart moeten worden.

### **Magnoliastraat 75**

Op 22 december 2009 is een verzoek om bouwvergunning binnengekomen voor het oprichten van een dokterspraktijk/opslag binnen het huidige pand/bebouwing op de begane grond. De praktijk paste qua gebruik niet in het geldende bestemmingsplan Tuinzigt. Het college had inmiddels een positief principebesluit genomen voor medewerking aan de dokterspraktijk/opslag. Voor wijziging van dit gebruik is een artikel 3.23 Wro (oud)-procedure doorlopen om het nieuwe gebruik mogelijk te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat de ontheffing voor vestiging van de praktijk verleend is. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit nieuwe gebruik verankerd. Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Tevens is de bouw van een extra appartement op de 1e verdieping aangevraagd.

### **Oude PABO-gebouw, Dr. Jan Ingen Houszplein**

Momenteel is dit rijksmonument gehuurd door de onderwijsinstelling De Rooi Pannen. Na het vertrek van de Pabo is een zoektocht verricht naar een passende bestemming. Onderzocht zijn bijvoorbeeld de mogelijkheden voor herontwikkeling met appartementen en kantoorruimte. Gebleken is dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw en kantoren omdat het gebouw hiervoor ingrijpend verbouwd moet worden. Ook in het kader van de stedelijke herprogrammering is grootschalige woningbouw en kantoren momenteel niet wenselijk (zie paragraaf [3.4.2](#)). Tevens zijn de mogelijkheden om het gebouw te benutten als Erfgoedhal zonder resultaat bestudeerd. Het is momenteel duidelijk dat het gebouw zich vooral leent voor een continuering van het onderwijsgebruik. Om dit plan te laten slagen, zijn er plannen om een aantal onderwijsgebouwen op het achterterrein beperkt uit te breiden. Het betreft zowel een uitbreiding van het bestaande gebouw als een toevoeging van nieuwe bouwvolumes. Randvoorwaarde is het behoud van het monumentale karakter van het gebouw, evenals de grote bomen aan de achterzijde. De ontwikkeling is echter niet in onderhavig bestemmingsplan verankerd, omdat deze nog niet concreet genoeg is.

### **Dr. Jan Ingen Houszplein en Haagweg**

De wijkraad Haagpoort en Tuinzigt/Westerpark zien graag dat het huidige plein structureel opgeknapt wordt tot een gebruiks- en ontmoetingsplein. Herinrichting kost uiteraard geld. Los van het feit of hiervoor wel of geen financiële middelen ter beschikking staan, is het bestemmingsplan niet een instrument dat de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte vastlegt. Op basis van de huidige contouren biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte voor een nieuwe inrichting.

### **Winkelcentrum de Lunet**

In het kader van de herontwikkeling van de NAC-omgeving, wordt de locatie van winkelcentrum de Lunet geherstructureerd. De aanwezige detailhandel wordt verplaatst naar de NAC-omgeving (zie ook paragraaf [2.3.4](#)). De herontwikkeling is niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen, maar in bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.' waarin de gehele herontwikkeling rond het NAC-stadion is opgenomen.

### **Ontwikkelingen rondom Markenhage**

Scholengemeenschap Markenhage heeft plannen om de school uit te breiden met onder andere een theaterzaal en twee extra sportzalen. De school wil zich profileren als een middelbare school met een accent op theater, dans en sport en wil de daarbij behorende voorzieningen gaan realiseren.

Deze voorzieningen kunnen buiten schooltijd eventueel ook door buurtbewoners worden gebruikt, zoals nu ook voor een deel gebeurt. De planvorming van deze locatie is te omvangrijk om op dit moment in onderhavig bestemmingsplan te verankeren. De planontwikkeling zal te zijner tijd een eigen procedure volgen.