

# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

## 2.2 Positionering in breder verband

Breda ligt geomorfologisch op de grens van twee gebieden. In het zuiden ligt het hoge en droge zand van het Kempisch Plateau en in het noorden liggen de lage en natte Hollandsche klei- en veengebieden. Hoewel deze grens in de loop der tijd niet altijd op dezelfde plaats heeft gelegen en veel plaatselijke nuances kent, is deze grensligging een belangrijke factor geweest in de ontwikkeling van de stad.

De stad Breda was in bestuurlijk opzicht onderdeel van het Hertogdom Brabant en daarmee vooral gericht op de Zuidelijke Nederlanden. Na de Opstand veranderde dit ingrijpend en is er sprake van een ligging tussen twee bestuurlijk-economische entiteiten. Heden ten dage speelt deze ligging nog steeds een belangrijke rol in de ontwikkeling van de stad.

De stad ligt tussen de Randstad Holland en de Vlaamse Ruit; twee belangrijke economische kerngebieden in Noord-west Europa. Door de directe ligging aan de A16 en A27 profiteert de stad daar zeer nadrukkelijk van. Door de A58 fungeert de stad ook als Poort van Brabant. De aansluiting op het HSL-netwerk maakt dat de stad zich ook op dit vlak nadrukkelijk als Europese stad kan presenteren. Ook op regionale schaal speelt de stad een centrale rol.

## 2.3 Ruimtelijke structuur

### 2.3.1 Cultuurhistorie

Breda is een oude stad. Een bestemmingsplan voor de historische binnenstad dient daarom te beginnen met een beschrijving van de ontwikkeling van de stad. Hiermee wordt tevens duidelijk hoe de stad in morfologische zin tot stand gekomen is. Het biedt daarmee ook een basis voor het beschermde stadsgezicht.

### Ontwikkeling tot 1350

Breda is in de twaalfde eeuw ontstaan vanuit een burcht op de rechteroever van de Mark, op het uiterste einde van een smalle dekzandrug. In die tijd was de Bredase binnenstad niet leeg. Er woonden op verschillende plaatsen boeren. Zij werden als eerste opgenomen in het nieuwe economische systeem dat de stichting van de burcht Breda met zich meebracht. Het trok ook andere mensen aan. Vissers vestigden zich ten zuiden van de burcht langs de rivier. Hier ontstond ook de eerste markt van de stad, de Vismarkt. In 1198 krijgt de heer van Breda min of meer hertogelijke bevoegdheden in West-Brabant. Dat is een enorme impuls voor Breda. Handelaren vestigden zich tegen het einde van de 12e eeuw in de stad. Nieuwe woongebieden langs de Mark worden in ontginning gebracht. Het oudste Breda strekt zich uit ten westen van de Eindstraat – Karrestraat -Torrenstraat en tussen de Kraanstraat tot de Tolbrugstraat. De rivier werd naar het westen teruggedrongen, waardoor schepen in staat werden gesteld aan te meren en hun handelswaren af te leveren. Rond 1200 kan Breda beschouwd worden als een burchtstad. Daarna begint de ontwikkeling van de handelsplaats van de heer van Breda vorm te krijgen en worden de eerste stedelijke trekken zichtbaar. Dat proces gaat heel snel. Rond het midden van de 13e eeuw zijn een stenen kerk, een begijnhof, een gasthuis en een raadhuis aanwezig. Allemaal symptomen van een vroege stad, die dan ook in 1252 een aantal privileges kreeg die we stadsrechten noemen. Maar Breda bevatte nog een groot agrarisch gebied waar schapen werden gehouden. De inwoners bleven economisch afhankelijk van de heer van Breda. Er ontstaat een stedelijke elite van edelen en lagere adel welke

bestuurlijke posities bekleden aan het hof en in de stedelijke en klerikale instellingen. Een Vlaamse pottenbakker produceerde luxe vaatwerk voor de stedelijke elite en er ontstaat lakennijverheid. In de tweede helft van de 13e eeuw gaat de ontwikkeling heel snel. Er komen diverse kerken en kloosters bij en de oude kerk achter de vissersnederzetting wordt vervangen door een 'stenen monster'. Tussen burcht en stedelijke nederzetting ontstaat een echte haven nabij het nieuwe Huis van Brecht. Tenslotte wordt Breda tegen het einde van de 13e eeuw omgeven door een halfcirkelvormige aarden wal met drie poorten aan de uitvalswegen naar het oosten, zuiden en westen. In die tijd wordt de Haagdijk aangelegd. Aan de overkant van de Mark ontwikkelt zich een soort van voorstad rond de Markendaalse kerk. In de eerste helft van de 14e eeuw ontwikkelde Breda zich tot een echte handelsstad. Er is een kapittelschool, lombarden openen een soort bank van lening, er wordt weekmarkt gehouden en Breda krijgt het monopolie op de lakenverkoop. In dat kader wordt de Grote Markt gebouwd; de voormalige havenzone verandert in een woongebied; met de aanleg van de Visserstraat wordt ruimte geboden aan de politieke en handelselite en wordt de aarden omwalling vervangen door een echte stadsmuur. Desondanks zijn nog grote delen van de stad onbebouwd. De bewoning concentreerde zich nog langs de handelsroutes, langs de Eindstraat – Karrestraat - Torenstraat, Catharinastraat en Veemarktstraat. Maar nieuwe straten ontstaan er ook, zoals de Molenstraat (waar later het Zwartzusterklooster wordt gesitueerd).

### **De laat-middeleeuwse en vroeg-moderne stad**

Dat is de situatie die Jan II van Polanen erfde als hij in 1350 naar Breda komt. Met hem komt er nieuw elan: er komt een waag, een havenkraan en een nieuwe vismarkt en de oude burcht wordt vervangen door een nieuw kasteel met twee zware torens aan de Markzijde. Op vele plaatsen in de stad vinden bouwactiviteiten plaats en de eerste straten worden verhard tot 'steenwegen'. Rond 1375 zullen er ongeveer 3000 mensen in Breda hebben gewoond. Wanneer aan het begin van de 15e eeuw de graven van Nassau de stad binnenkomen vinden ze een kleine stad die vol enthousiasme werkt aan een mooiere stad en een betere toekomst. De Nassaus nemen dat over en beginnen in 1410 aan de bouw van een prestigieuze gotische kerk, als een statussymbool voor de macht van de Nassaus. Als in 1490 de rijke noordwesthoek van de stad afbrandt wordt hier op grootschalige wijze overgegaan tot het bouwen van grote stenen huizen met trapegevels. De tweede stadsbrand (1534) voltooide de verstening van de stad. Het is in een periode waarin er veel gebeurt. Er ontstaan bierbrouwerijen, de Sint-Joostkapel en de Wendelinuskapel (nu: Waalse kerk) worden gebouwd, de Grote Toren komt naast de gotische kerk te staan. En er komen opnieuw nieuwe straten, zoals de Sint Annastraat, Nieuwstraat, Halstraat, Haven, Keizerstraat en Nonnenveld en nieuwe pleinen bij, zoals de Havermarkt. Achter de Sint-Janstraat vestigen zich huidenvetters en leerlooiers. Rond 1500 wordt het klooster Sint-Catharinadal gesticht op een hoogte buiten de stad. Zoveel zelfs dat met recht mag worden gesproken van Breda's Gouden Eeuw. De exponenten daarvan zijn vooral het nieuwe paleis (met Valkenbergpark) dat Hendrik III van Nassau laat oprichten, waardoor het oude begijnhof moet worden verplaatst, en de eerste moderne experimentele vestingwerken rond de stad. Elders in de stad vestigden zich hoge adellijke heren die grote huizen bouwen (Elderen, Brecht, Ocrum, Conroy, Wijngaarden, Hersbeek, Montens. Al deze panden bestaan nog of zijn gebruikt als naamgever voor recente ontwikkelingen). Alle Nassaus worden begraven in de Grote Kerk. Onder hen de laatste Nassau, René van Chalon, die het prinsdom Orange erfde. Na zijn onfortuinlijke dood werd zijn erfenis overgedaan aan graaf Willem van Nassau-Dillenburg, die spoedig als Willem van Oranje bekend zou worden. Ook voor hem was er plaats ingeruimd in de grafkelder van de Grote Kerk.

### **Breda in de Tachtigjarige Oorlog en de nasleep daarvan**

Breda kon zomaar ineens hoofdstad van de Verenigde Nederlanden worden, als daar niet de Tachtigjarige Oorlog een stokje voor had gestoken. Breda ging de oorlog in als één van de hoofdprijzen en kwam eruit als een door herhaaldelijk beleg ontworpen stad. Willem van Oranje verliet Breda in 1566 na de Beeldenstorm, vluchtte naar de Dillenburg en werd van zijn bezittingen vervallen verklaard. Breda kwam onder direct gezag van koning Filips II van Spanje. In 1577 nam Oranje de stad weer in handen, dat zich kort daarna aansloot bij de Unie van Utrecht. In 1581 werd in de Grote Kerk de eerste hervormde eredienst gehouden; in hetzelfde jaar waarin de Spanjaarden de stad plunderden. In 1590 heroverde prins Maurits de stad door middel van de befaamde list met het turfschip. Onder zijn leiding werd de vesting gemoderniseerd naar het momenteel als Oud-Nederlands stelsel aangeduid systeem. In 1603 vond weer een grote stadsbrand plaats (Haagdijk). Tijdens het Twaalfjarig Bestand werd de Prinsenkade aangelegd (1613) en het Speelhuis gebouwd (1618). Justinus van Nassau moest, na een langdurig beleg, de sleutels van de stad in 1625 overdragen aan de Spaanse bevelhebber Spinola. Tenslotte gelukte het Frederik Hendrik in 1637 de uitgeputte stad voor de zesde en laatste keer te heroveren. Vanaf dat moment behoorde

Breda tot de Noordelijke Nederlanden. Het werd in Den Haag gezien als krijgsbuit en heel Noord-Brabant werd een soort wingewest van Holland. De economische veerkracht was gering. Het ooit zo trotse Breda was gebroken.

De Oranje-Nassaus kregen wel weer hun bezittingen terug. Te midden van die treurige tijden was er ook wel sprake van enige lichtpuntjes. Het oudemannenhuis aan de Boschstraat werd gebouwd en de Illustere School werd gesticht, waar Christiaan Huygens zou gaan studeren. Voor de katholieke bevolking kwamen er schuilkerken voor de katholieke eredienst, want de Grote Kerk was voortaan voorbehouden aan de protestanten. Vanaf het midden van de 17e eeuw ontstonden overal buiten de stad landgoederen met kleine kasteeltjes. De eigenaren hadden ook vaak een hofhuis in de stad. Nog één maal flakkerde de vlam van het oude trotse Nassause Breda op toen in 1667 op het paleis de Vrede van Breda die een einde maakte aan de oorlog tussen de Republiek der Verenigde Nederlanden en Engeland werd bezegeld. In 1675 werd de straatverlichting in Breda ingevoerd. Daarna is er vooral veel gebouwd aan de vestingwerken van de stad in opdracht van prins Willem III. In 1697 kreeg Menno van Coehoorn opdracht om het Zuidelijk Frontier te vormen, waar ook Breda deel van uitmaakte. Breda herstelde zich door de instroom van deze militaire gelden.

### **Breda in de 18e en 19e eeuw**

Rond 1700 begon voor Breda, een stad vol militairen, een nieuw tijdperk. Zo werden in 1765 de Lange Stallen gebouwd en werd op de hoek van de Halstraat een nieuwe Hoofdwacht gebouwd. Verder naar het zuiden verrees het Groot Arsenaal. Dat ellende vindingrijk maakt, is ook in Breda af te lezen. In 1793 organiseerden patriotten volksverkiezingen en werd Breda de eerste stad met een democratisch gekozen stadsbestuur. Na een bezoek van Napoleon in 1810 werden nieuwe doorgaande wegen aangelegd. Onder koning Willem I werd in 1828 het oude Nassause paleis bestemd voor de Koninklijke Militaire Academie en konden iets later nieuwe katholieke kerken worden gebouwd.

In 1855 werd Breda aangesloten op het spoorwegnet. Met het Vestingbesluit van 1868 werden verschillende vestingen in het oosten en zuiden van Nederland opgeheven, waaronder Breda. Ontwikkeling in de oorlogsvoering maakte de steden kwetsbaar en de vestingwerken niet langer nodig voor de verdediging van het land. De industriële revolutie maakte de druk van binnenuit op die vesting zo groot, dat de slechting daarvan de ontwikkeling van de stad sterk ten goede kwam. Van 1869 tot 1881 werden de vestigingwerken gesloopt. De 'ingenieur der domeinen voor de ontmanteling der vestingen', F.W. van Gendt, een van de meest productieve stedenbouwkundigen in Nederland in de negentiende eeuw, was tevens verantwoordelijk voor het ontwerp van het stratenplan op de vestinggronden. Hij ontwierp tussen 1870 en 1875 het Plan van Uitleg voor de nieuwe stad. Centrale elementen zijn het station, de uitvalswegen naar Ginneken, Princenhage en Teteringen, de singelring en de militaire terreinen. Door het Rijk werden belangrijke delen van de vrijkomende gronden bestemd tot militair terrein. Hierdoor werd de groei van de stad ernstig belemmerd. Mede door de hydrologische omstandigheden rond de stad en de situering van de bruggen over de nieuwe singel, werd hier de grondslag gelegd voor de radiale groei van Breda. De uitvalswegen werden ontworpen als boulevards van dertig meter breed. De rest van het gebied binnen de singels werd opgevuld met een eenvoudige grid van straten van zestien meter breed. Voor de belangrijkste straten werd door de Domeinen de erfdienstbaarheid gevestigd dat er huizen gebouwd moesten worden met een goothoogte van minimaal acht meter. Deze erfdienstbaarheden verhinderden ook de vestiging van fabrieken. Park Valkenberg, de voormalige hof tuin van het kasteel van Breda, werd in 1881 overgedragen aan de gemeente Breda. Het park werd uitgebreid met de grond van een aantal gesloopte huizen aan de Zwaanstraat en met een gedeelte van de geslechte vestingwerken. In 1887 is het park door de Belgische tuinarchitect P.L. Rosseels opnieuw ingericht in een romantische Engelse landschapstijl.

De kenmerken van de negentiende-eeuwse gordel zijn:

- De straten zijn dertig, zestien of tien meter breed;
- De straten van dertig meter breed hebben een zogenaamd boulevardprofiel met brede groene middenberm met dubbele rij monumentale bomen;
- De straten zestien meter zijn beplant met bomen;
- De singels zijn een continue en vloeiende lijn van water met groene oevers, aan weerszijden beplant met een enkele (vroeger dubbele) rij monumentale bomen, deze oevers zijn bijna overal beleefbaar vanaf de aangrenzende openbare weg, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van de singel;

- De straten hebben een duidelijke as en een consequent profiel;
- De rooilijnen lopen in een rechte lijn of in een langgerekte boog;
- De bouwblokken zijn gesloten bouwblokken, ze worden gesloten door gevels, tuinmuren of ijzeren hekken;
- De straathoeken zijn afgeschuind.

### **Modern Breda, vanaf 1870**

Na de ontmanteling van de vesting ontwikkelde Breda zich in snel tempo tot een woonstad voor het gegoede deel van de Nederlandse bevolking. Er kwamen nieuwe mensen naar de stad die was omgeven door bossen en landgoederen. Voor de nieuwe inwoners werden brede boulevards aangelegd (Sophiastraat, Nieuwe Boschstraat, Nieuwe Ginnekenstraat, Haagweg, Mauritsstraat) en parken (Wilhelminapark) ontworpen, omzoomd met herenhuizen en villa's. De nieuwe elite was vrijzinnig, liberaal, burgerlijk en voor een groot deel protestant of niet-kerkelijk. Voor hen was Brussel het grote ideaal. Breda werd in de negentiende eeuw dan ook niet verrassend Klein-Brussel genoemd. Delen van de negentiende-eeuwse wijken behoren nu tot het beschermde stadsgezicht.

De vrijgekomen gronden boden ook plaats aan enkele 'moderne' stedelijke voorzieningen; de watertoren (waterleidingnet), de gasfabriek (stedelijke verlichting), de Koepel-gevangenis en een tweetal ziekenhuizen. Ook twee parochiekerken vonden een plaats aan de nieuwe singel. De terreinen in het noorden boden door de aansluiting op het spoorwegennet goede kansen voor de vestiging van bedrijven.

Breda was dan wel geen vestingstad meer, er bleef wel een uitgebreid garnizoen achter. De militaire infrastructuur zette een stevig stempel op de stad. Er waren nog steeds kazernes voor de infanterie (de Chassékazerne), de artillerie (de Seeligkazerne) en de cavalerie (de Trip van Zoudtlandtkazerne). Bovendien had Breda de Koninklijke Militaire Academie, de KMA, binnen zijn grachten. Dit had een gunstige invloed op de lokale economie.

De kenmerken van de (soms voormalige) militaire terreinen zijn:

- Grote terreinen, grotendeels groen;
- Vrijstaande gebouwen in een losse opstelling;
- Weinig relatie met de rest van de stad, ontoegankelijke gebieden.

De uitbreidingen hadden op hun beurt weer ingrijpende gevolgen voor de oude stad. Er begon zich, sterker dan voorheen, een proces van functiescheiding voor te doen. Er ontstonden woonstraten en gebieden waar juist de nijverheid domineerde. Ook begon zich een concentratie van winkels in de binnenstad te vormen. Eerst nog schoorvoetend en nog gemengd met woningen en enkele kleinschalige bedrijfsruimte, maar de tendens was onmiskenbaar. De begane grond van deze winkels hadden winkelpuien met grote ruiten van spiegelglas.

Bij nieuwbouw werden hierboven woningen opgericht van twee verdiepingen. Namen van winkels verwezen naar Londen en Parijs. Enorme, geschilderde reclames verlevendigden het straatbeeld.

Geheel in lijn met het Parijse voorbeeld maakte men ook in Breda plannen brede straten door het middeleeuwse stadsweefsel te breken. In 1891 besloot het gemeentebestuur een nieuwe straat aan te leggen van de Oude Vest naar de Akkerstraat, evenwijdig aan de smalle en overbelaste Ginnekenstraat. De Kerkstraat had uiteindelijk uit moeten komen op het Van Coothplein en de Nieuwe Ginnekenstraat. Hoewel deze Hausmanniaanse ingreep mislukte, kreeg het idee om parallel aan de oude ruimtelijke structuur een nieuwe structuur aan te leggen in een later tijdperk een nieuwe kans.

Vanaf 1904 werd de Grote Kerk gerestaureerd. Als mausoleum van de Nassaus werd de kerk beschouwd als nationaal monument. De omringende bebouwing werd gesloopt en het gebouw werd vrijgelegd zoals ook in Frankrijk en België de gewoonte was bij monumenten. Gedeeltelijk werd de kerk omgeven door een (inmiddels weer verdwenen) ijzeren hek.

Behalve in de straatprofielen en de boombeplanting komt het streven naar representativiteit in deze tijd vooral tot uiting in het oprichten van monumenten. Op de Grote Markt werd in 1898 de smeedijzeren Wilhelminafontein onthuld, die in 1909 verplaatst werd naar de Sophiastraat. Op 3 juli 1905 werd door koningin Wilhelmina in het Valkenberg, tegenover het station, het Baroniemonument onthuld. Het monument maakte onderdeel uit van een ware 'koninklijke route' van het station, langs het Valkenberg, langs de Wilhelminafontein, door de binnenstad, langs de te restaureren Grote Kerk

(met Nassau- en Oranjegraftomben), de Wilhelminabrug, langs het Wilhelminapark en over de in 1905 zo genoemde Baronielaan naar het Mastbos en het kasteeltje Bouvigne, die ook vanouds verbonden waren met de Nassaus en Oranjes. In 1902 was het tweehonderd jaar geleden dat de Koning-Stadhouder Willem III overleden was en in 1903 werd er een Nationaal Comité opgericht om geld in de zamelen voor een standbeeld. Pas in 1921 werd het ruitersstandbeeld, ontworpen door Toon Dupuis, onthuld op het Kasteelplein in Breda.

In 1906 werd door de gemeenteraad van Breda het eerste uitbreidingsplan vastgesteld volgens de Woningwet. Het plan is nog sterk negentiende-eeuws van karakter.

De kenmerken van het uitbreidingsplan van 1906 zijn:

- De straten zijn tien meter breed;
- De straten hebben een duidelijke as en een consequent profiel;
- De rooilijnen lopen in een rechte lijn of in een langgerekte boog;
- De bouwblokken zijn gesloten bouwblokken, ze worden gesloten door gevels, tuinmuren of ijzeren hekken, de voorgevels staan op de rooilijn, of de huizen zijn voorzien van voortuintjes met ijzeren hekjes.

Opmerkelijk in dit uitbreidingsplan was het ontbreken van een concrete aanwijzing voor het gedachte gebruik van de gronden.

Dit omvatte onder andere een stratenplan voor de zogenaamde Gampel, het gebied tussen de Jan van Polanenkade, de Gasthuisvelden, de Fellenoordstraat, de Gampelstraat (Pelmolenstraat) en de Achterom. In het midden werd een veelhoekig pleintje geprojecteerd, waar stervormig een aantal straten op uitkwam. Het stratenplan werd voltooid in 1919. De Gampel kan beschouwd worden als een voorbeeld van filantropische woningbouw; door betrokken particulieren, veelal directeuren van grotere fabrieken, werden voor hun arbeiders goede en goedkope woningen gerealiseerd. Het is de voorloper van de sociale woningbouw zoals die door de latere woningbouwverenigingen tot stand werd gebracht. Kenmerken hiervan zijn:

- Gesloten bouwblokken, zogenaamde 'Einheitliche Baublocke';
- Eengezinshuizen van slechts één bouwlaag, met een tuintje;
- Poorten in het midden van het blok;
- Een villa-achtige architectuur.

Door de ontwikkelingen ontstonden ook kenmerkende verschillen in sfeer. Zo werd de Haagdijk dankzij het doorgaande verkeer en de directe nabijheid van nijverheid en arbeidersbuurten het 'bruisende hart van de stad' waar diverse winkels een rijke klandizie vonden. De Boschstraat kreeg door de aanwezigheid van grote woningen en de directe aansluiting op de zojuist ontwikkelde woongebieden op de voormalige vestingwerken, veel meer het karakter van een gegoede woonstraat.

Tussen de twee wereldoorlogen werden in Breda, als in een moderne stad, grote warenhuizen gebouwd met een betonskelet en met torens, die in hun concept doen denken aan Amerikaanse wolkenkrabbers. Het oudste gedeelte van winkelcentrum de Barones, op de hoek van de Karrestraat en de Nieuwstraat, is gebouwd in 1921 als warenhuis van Vroom en Dreesmann. Het meest opvallende element is het hoektorentje in het verlengde van de Ridderstraat. Bijzonder is verder het hoekpand Kasteelplein – Catharinastraat, gebouwd in 1924 als kledingmagazijn voor de firma Jan van der Ven, met een imposante achthoekige toren. Aan de Nieuwe Ginnekenstraat werd in 1935 een winkelpassage geopend, de oudste passage in Breda.

De belangrijkste ingreep in het interbellum in de binnenstad was het dempen van de Haven en het binnen de Singel gelegen deel van de Mark. De vrijkomende gronden werden benut voor de aanleg van de Noord-Zuiddoorbraak, later de Markendaalseweg genaamd. De weg was bedoeld om de automobilisten vanaf de nieuw aan te leggen doorgaande autowegen rond de stad de binnenstad in te leiden. De weg had twintig meter breed moeten worden, omgeven door bakstenen gebouwen met schuine daken in gesloten bouwblokken. Het is de eerste echo van het mislukte idee uit 1891. Het was toen wel duidelijk dat de stad niet langer door paard-en-wagen ontsloten kon worden, maar dat de auto de toekomst was.

Breda heeft de Tweede Wereldoorlog redelijk ongeschonden doorstaan, de schade door oorlogshandelingen was in vergelijking tot andere steden onaanzienlijk. Dat veranderde kort daarna.

De heersende gedachte na de oorlog was dat een nieuwe tijd was aangebroken, een tijd waarin afstand werd genomen tot het verleden. Er was behoefte aan een nieuwe stad. De nieuwe stad zou een functionele stad zijn. De nieuwe architect was eerder een technisch ontwerper dan een artistieke vormgever. Begrippen als functiescheiding, bereikbaarheid voor autoverkeer, licht en ruimte en cityvorming waren gangbaar. De moderne opbouw van Rotterdam werd een voorbeeld voor heel bestuurlijk en bouwend Nederland. De Rijksoverheid stimuleerde deze stedelijke vernieuwing door het bieden van (royale) subsidies voor sanering en krotopruijing; vooral 19e eeuwse bebouwing werd het slachtoffer van deze ongekende sloopdrift en vernieuwingsdrang.

Het autoverkeer zou in toenemende mate de stedenbouwkundige structuur van de stad gaan bepalen. De periode, vanaf halverwege jaren vijftig tot begin jaren zeventig, heeft een sterk stempel gezet op het centrum van Breda. In de jaren vijftig en zestig werd, complementair aan de historische structuur, een autorondweg rond de kleine binnenstad gepland, de zogenaamde Cityring. Deze zou gaan lopen via de te dempen Haven, door de te slopen Kraanstraat en Cingelstraat, over het Kasteelplein, dwars door het stadspark Valkenberg, door de te slopen Beyerd en Vlaszak, via het Kloosterplein, Oude Vest, de te slopen Houtmarkt, de eveneens te slopen Karnemelkstraat en de reeds aanwezige Markendaalseweg. De huidige Kennedylaan (typische jaren zestig-naam!), Claudius Prinsenlaan, Vierwindenstraat en Markendaalseweg zouden als radiaalwegen gaan functioneren. Aansluitend zouden radiaalwegen doorgebroken moeten worden door het Leuvenaarskwartier en de Gampel. De aanleg van de Cityring door het Valkenberg is niet doorgegaan. De Kraanstraat, de Beyerd, de Vlaszak, de Houtmarkt en de Karnemelkstraat zijn inderdaad geheel of gedeeltelijk gesloopt. De directeur van Openbare Werken, J. Gooden, had een hele serie torens willen oprichten rond de Cityring. De zogenaamde PTT-Toren bestaat nog. De oorspronkelijke sfeer van de bedoelde Cityring is nog het beste te ervaren bij het Postkantoor aan de Oude Vest en op de Karnemelkstraat. Opvallend hierbij is dat aanvankelijk nog wel werd uitgegaan van een traditioneel stedenbouwkundig type; de bebouwing sloot nauwkeurig aan op de openbare ruimte. Hierdoor ontstonden nog steeds gesloten straatwanden. In de jaren '60 werd ook dit type losgelaten. De gebouwen werden vrijstaand op het perceel gesitueerd; het onderscheid tussen de openbare straatruimte en de private tuin vervaagde. Een voorbeeld daarvan is het gebouw van het Kadaster aan de Markendaalseweg.

Kenmerken van de doorbraken in de jaren vijftig en zestig zijn:

- Een grotere schaal dan de oude binnenstad;
- Min of meer losstaande gebouwen;
- Nog wel gesloten blokken (hekken en muren);
- Wisselende rooilijn.

Aan het begin van de jaren '70 begint weerstand te ontstaan tegen deze functionalistische vorm van stedenbouw. Een vermaatschappelijking van de stedenbouwkundige opvattingen resulteert in begrippen als inspraak en Bouwen-voor-de-buurt.

In de jaren zeventig en tachtig is daarom een aantal ingrepen uit de voorgaande periode weer teniet gedaan. De Houtmarkt werd versmald en het Leuvenaarskwartier (gesloopt voor de nooit aangelegde radiaalweg) werd weer opnieuw ingevuld op een basis van een stratenpatroon dat lijkt op dat van het oorspronkelijke Plan Van Gendt. Wel werd de invloed van het toegenomen autobezit duidelijk: parkeren op het binnenterrein en een woonerf-inrichting. Ook werden uitsluitend appartementen gebouwd, de oorspronkelijke mix van woningen en bedrijfjes werd niet hersteld.

Een groot deel van de Gampel (later de wijk Gerardus Majella genoemd) werd om verschillende redenen gesloopt en in de jaren zeventig weer opgebouwd in neo-romantische vormen. Vanaf de jaren zestig bleek het gezin niet langer de kleinste maatschappelijke eenheid te zijn, wat leidde tot ingrijpende gevolgen voor architectuur en stedenbouw.

In de jaren zestig werd een gedeelte van de binnenstad veranderd in een voetgangersdomein. De ingezette tendens waarbij de diverse binnenstadsfuncties een afzonderlijke plek kregen, werd hiermee definitief bestendigd.

De secularisering van de samenleving had haar eigen effect op het stadsbeeld. Doordat de grote kerken niet langer in stand gehouden konden worden, werden ze afgebroken voor verkeersdoorbraken, kantoorpanden en appartementencomplexen. Met de sloop van de kerken verdwenen de zo kenmerkende hoogte-elementen uit de stad.

In de jaren tachtig en negentig was de stedenbouwkundige opvatting onmiskenbaar gericht op het ontwikkelen van "stedelijke kwaliteit". Afgezworen waren de zuiver functionalistische begrippen en de

'truttigheid' van de begin jaren '80. Gestreefd werd naar een milieu met een mix aan functies, een hoogwaardige architectuur die aansloot bij de historische omgeving maar niet historiserend was, de openbare ruimte prettig was om te vertoeven en waar parkeren ondergronds werd gesitueerd. Bovendien moest in alle projecten de X-factor 'stedelijkheid' optimaal aanwezig zijn. Er ontstond een Euregionale ambitie. De revitalisering van de binnenstad werd kortdaat aangepakt met de opening van De Barones, het aanleggen van de Willem Mercxtuin, het winkelplein 't Sas en vooral het Chassé Theater en Chassé Park. Na de millenniumwisseling werd de Haven opnieuw geopend.

Kenmerken van het gerevitaliseerde verblijfsgebied in de binnenstad zijn:

- Er is gekozen een statig en chic beeld te creëren dat aansluit bij de historische ambiance van de binnenstad;
- Het voetgangersgebied heeft een vlakke vloer van gevel tot gevel;
- De straten hebben een eenvoudig en traditioneel profiel: trottoir, rijbaan, trottoir;
- De verharding is uitgevoerd in donkergrijze natuursteen.

De laatste grootschalige ingreep in het centrum is de realisatie van het Chassé Park. In 1994 sloten het Rijk en de gemeente Breda een overeenkomst over de overdracht van het terrein van de Chassé kazerne. Op uitnodiging van de gemeente ontwierpen zes befaamde stedenbouwkundigen een plan voor het terrein. De meest spraakmakende ontwerpen waren die van Ashok Bhalotra en Rem Koolhaas. Na een lange en gecompliceerde procedure werd uiteindelijk het ontwerp van Koolhaas gekozen. Deze heeft zijn ontwerp uit 1994-1998 gebaseerd op het model van de universiteitscampus, een grote groene ruimte met een aantal bouwblokken die los gegroepeerd zijn. In 1998 is een begin gemaakt met de uitvoering van het plan.

Park Valkenberg is in 2002-2003 gereconstrueerd onder supervisie van landschapsarchitect Michael van Gessel. Waar voorheen aparte fietspaden door het park liepen, zijn nu alle paden toegankelijk voor alle vormen van langzaam vervoer. Verder werd veel beplanting verwijderd waardoor het park veel opener werd. De kwaliteit van de route tussen station en binnenstad werd daarmee verbeterd.

De volgende grootschalige ontwikkeling in verband met het centrum is Via Breda. De Hoge Snelheids Lijn, de HSL, krijgt een halte in Breda. Daardoor ontstaat een snelle verbinding tussen Amsterdam via Breda naar Antwerpen, Parijs en de Eurotunnel. Er komt een nieuw station en de omliggende stadsdelen worden vernieuwd. Het vervolg hiervan is het ontwikkelen van een nieuwe stad, ten noorden van de oude, rondom het spoorwegtracé.

Na alle ontwikkelingen en pogingen tot herinrichting van het centrum bevindt zich in het gebied binnen de singels nog een groot aantal gebieden waar de grenzen van de diverse stedenbouwkundige concepten op rauwe wijze bij elkaar komen. Vooral op de overgang van de middeleeuwse stad naar de negentiende-eeuwse stad bevinden zich onlanden en gaten in het stedelijk weefsel: de Valkenstraat, de Oude Vest en het Kloosterplein, het gebied Achter de Lange Stallen en de rafelranden tussen de Haagdijk en het Leuvenaarskwartier. Zo voegt iedere generatie zijn eigen verhaal toe aan het eeuwenoude verhaal van de Bredase binnenstad.

### **2.3.2 Openbare ruimte**

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 wordt daartoe gekozen 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 is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones. Voor alle kernwaarden geldt: voor zover mogelijk op die plek en afgewogen tegen andere belangen.

- **Herkenbare ruimte:**

Een herkenbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven.

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 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. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. Een duurzame openbare ruimte vormt een robuust raamwerk voor diverse structuren van onder andere water, groen, ecologie en verkeer. De ruimte is daarbij flexibel in gebruik. Er is nagedacht over de levensduur: de inrichting en het beheer van de ruimte is afgestemd op de verwachte gebruiksperiode of gaat lang mee.

### **De gedeelde, herkenbare en duurzame binnenstad van Breda**

De binnenstad van Breda, met plekken zoals de Grote Markt, Park Valkenberg en de Nieuwe Haven, is het meest herkenbare gebied van de stad. Vanuit de openbare ruimte is de geschiedenis van de stad beleefbaar voor de bewoners, maar ook voor de vele bezoekers van Breda. Het centrum van Breda biedt een fijnmazig netwerk van openbare ruimten, met uitzondering van de militaire terreinen (KMA en Seeligkazerne). Deze grote groene terreinen zorgen voor extra groen en lucht in de verder dichtbebouwde oude stad. Bovendien is de gracht rondom het KMA-terrein een onderdeel van de ecologische structuur.

Het radiale stratenpatroon met de toren van de Grote Kerk aan het einde van vele zichtlijnen zorgt ervoor dat men zich goed kan oriënteren. Het netwerk van de historische stad is opgebouwd uit straten, grotere en kleinere pleinen, en parken met een menselijke maat. Breda heeft een uitgebreid voetgangersgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Dit gebied heeft een hoogwaardige inrichting met een lange levensduur. Het gebied is flexibel in gebruik. Er is plaats voor bijvoorbeeld verplaatsbare terrassen, markten en evenementen. Het plaatsen van losse objecten in de openbare ruimte (uitstallingen, terrassen) is geregeld in de Buitenruimteverordening uit 2005. 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. Voor het Chassépark zijn aanvullende feestregels vastgelegd.

De Visie Openbare Ruimte 2020 gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruiksruijme is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. De openbare ruimte is dus van ons allemaal, nu en in de toekomst. Aan de oostzijde van de Grote Markt is bij een aantal horecagelegenheden een zogenaamd winterterras gerealiseerd. Deze terrassen vinden hun oorsprong in een raadsbesluit tot legalisatie uit 1995. Bij raadsbesluit van 23 februari 1995 (948504839) zijn slechts aan de oostzijde van de Grote Markt bij expliciet genoemde adressen winterterrassen toegestaan. Het besluit tot aanwijzen van winterterrassen maakte onderdeel uit van het besluit tot herinrichting van de Grote Markt en Kasteelplein. Over deze herinrichting is destijds veel overleg gevoerd met de diverse belangengroeperingen in de binnenstad. Het aantal terrassen is beperkt vanwege de belangen van de marktkooplui en vanwege de beeldkwaliteit van de panden op de Grote Markt. Door de gemeenteraad is destijds expliciet aangegeven dat verdere uitbreiding van het aantal winterterrassen voorkomen dient te worden. In de Visie openbare ruimte 2020 (2009), waarin het principe van de Gedeelde Ruimte centraal staat, is dit standpunt nogmaals vastgelegd. Permanente winterterrassen zijn met deze visie in strijd.

De Visie gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruiksruijme is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. Aan die openbare ruimte worden drie kernwaarden toegekend. De openbare ruimte is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven. De openbare ruimte is een 'duurzame ruimte', waarin inrichting en beheer van de ruimte bijdraagt aan de milieudoelstelling van de stad. De openbare ruimte is dus van iedereen, nu en in de toekomst.



Permanente winterterrassen zijn niet wenselijk vanwege het feit dat ze in strijd zijn met de kernwaarde 'gedeelde ruimte'. Hierdoor is de openbare ruimte niet meer openbaar en daarmee 'gedeeld'. Tevens wordt de herkenbaarheid van de panden aangetast. Uitbreiding van het aantal winterterrassen, in welke vorm dan ook, is derhalve niet gewenst en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

De binnenstad is een ontmoetingsplek voor mensen van binnen en buiten Breda. Bewoners van het centrum hebben veel voorzieningen op loopafstand. De omringende straten, pleintjes en historische uitlopers, en ook de nieuwe haven nodigen uit tot verblijf in de openbare ruimte. Door het terugbrengen van de stadsrivier zal de binnenstad er nog een herkenbare en uitnodigende openbare ruimte bij krijgen. De gesloten bouwblokken zorgen voor een duidelijke grens tussen openbaar en privaat terrein. Daarnaast wordt het netwerk van straten en pleintjes aangevuld met enkele semi-openbare ruimten zoals het Begijnhof en de Merckxtuin, plekken waar iedereen overdag tot rust kan komen.

De inrichting van de openbare ruimte is traditioneel en eenvoudig. Zij vormt een rustige basis waartegen de rijk gedetailleerde historische gevels goed tot hun recht komen. Verkeersstromen worden niet onnodig van elkaar gescheiden. Fietser en auto maken veelal gebruik van dezelfde rijbaan. In Park Valkenberg zijn alle paden open voor alle vormen van langzaam verkeer. Dit stadspark is een populaire bestemming, en een belangrijke groene openbare ruimte. Niet alleen voor de binnenstad, maar voor de hele stad Breda. Park Valkenberg is ook onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Speelvoorzieningen in de binnenstad zijn beperkt. De Nota Buiten Spelen uit 2005 geeft de aandachtsgebieden weer. In de buurt Schorsmolen leeft de wens de speelmogelijkheden uit te breiden; in de buurt Fellenoord is alleen kwaliteitsverbetering mogelijk.

De Chassékazerne is in de jaren '90 ontwikkeld tot het Chassépark en kent, als verwijzing, nog steeds een opzet van vrijstaand gesitueerde gebouwen in een grote open ruimte. De singelstructuur stamt uit het einde van de 19e eeuw en vormt een duidelijke begrenzing van de binnenstad. De singels zijn een onderdeel van de ecologische structuur van Breda en hebben een belangrijke functie in de waterhuishouding. Ze zijn bijna over de hele lengte beleefbaar vanuit de openbare ruimte. Aan de buitenzijde domineert de verkeersfunctie, aan de binnenzijde staat de verblijfskwaliteit centraal.

### **Beschermd stadsgezicht**

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geldt ook voor de openbare ruimte. Recent onderzoek naar de openbare ruimte van de 19e-eeuwse delen van de binnenstad heeft laten zien dat de oorspronkelijk inrichting veel kwaliteit heeft. Daarom zijn de profielen van de zogenaamde Bredase boulevards en die van de singels (rijksmonument) opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Kenmerkend voor de boulevards is een profiel van 30 meter breed met een dubbele bomenrij in een brede middenberm. Zowel voor de uitstraling van de boulevard als de groeiplaats van de bomen is een middenberm van 12 meter noodzakelijk. Om een prettige wandelzone te hebben voor de voetganger is een minimale maat van trottoirs van 3,5 meter nodig.

De singels zijn een rijksmonument. Oorspronkelijk hadden de singels aan beide zijden een dubbele bomenrij. Deze is echter alleen nog aanwezig aan de Mauritssingel en een stukje van de Seeligsingel. De rest van de singels heeft een enkele bomenrij. Het is belangrijk dat de groene bermen en oevers van de singel niet verder worden aangetast door bouwwerken en waar mogelijk de groeiplaats van de bomen langs de singel worden vergroot en/of verbreed.

In het collegeprogramma 2010-2014 wordt ingezet op Breda als aantrekkelijke en duurzame stad. Ingezet wordt op beheer en onderhoud van de openbare ruimte die schoon, heel en veilig is. De taluds behoren tot de openbare ruimte. Daarnaast hebben de taluds de status van Rijksmonument. Kernwaarden in de Visie Openbare Ruimte zijn "gedeeld", "herkenbaar" en "duurzaam". Aan de Nijverheidssingel, bij de woonboten, zijn de taluds echter bebouwd. Hierdoor is geen sprake meer van gedeeld gebruik, het tast de herkenbaarheid aan en gelet op de monumentale status van de singels komt ook duurzaam beheer van de singels in de knel. Hierdoor is een verrommeling ontstaan op de taluds van de Nijverheidssingel. De huidige situatie is in strijd met de uitgangspunten als verwoord in de Visie. Uitgangspunt is de verrommeling van de oevers tegen te gaan zodat het terrein weer overeenkomstig de bestemming (openbaar gebied) en status (rijksmonument) gebruikt en onderhouden kan worden. Dit betekent dat het talud wordt opgeschoond en alle bebouwing en

efafscheidingen verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt een eenduidige inrichting die voorziet in hagen, verharde paden en een bij elke woonboot zelfde berging. De bergingen dienen op een eenduidige wijze uitgevoerd te worden achter de hagen op het vlakke deel van het talud, zodat het als eenheid ervaren wordt. In onderhavig bestemmingsplan is dit uitgewerkt in de volgende maten van de berging: hoogte maximaal 2,10 meter en oppervlakte maximaal 7 m<sup>2</sup>. Op die manier krijgen alle bergingen een rustige en eenduidige uitstraling.

Omwille van de bereikbaarheid van wal en schip is per woonboot maximaal één loopplank toegestaan. In de planregels behorend bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen wat onder een loopplank verstaan wordt en welke afmetingen de loopplank mag hebben.

Omwille van de veiligheid mag tussen wal en schip maximaal één vlonder gerealiseerd worden. Deze zit uitsluitend vast aan het schip en heeft een beperkte maat, zodat deze te allen tijde ondergeschikt blijft ten opzichte van de woonboot. De vlonder mag maximaal 3 meter breed zijn en maximaal 50% van de lengte van de woonboot bedragen. Op die manier blijft altijd een 'vrije ruimte' van 50% van de lengte van de woonboot aanwezig. Een uitzondering geldt voor de boot waar een coffeeshop in gevestigd is (Pax), aangezien deze, vanwege de veiligheid, twee in- en uitgangen heeft die door een vlonder bereikbaar moeten zijn. De vlonder bij deze boot mag maximaal 11 meter lang zijn om beide in- en uitgangen bereikbaar te maken met een vlonder.

Ook geldt dat de huidige ligging van de woonboten vastligt. De woonboten mogen niet richting het midden van de singel verplaatst worden. Als aanvulling op bovenstaand, betekent dit dus dat de vlonder maximaal zo breed mag zijn als de huidige afstand tussen boot en vlakke deel van het talud. Voor sommige boten is dit minder dan 3 meter en geldt die afstand dus als maximale breedtemaat van de vlonder.

Verder mogen vlonders niet oversteken boven het talud en dienen deze te allen tijde verwijderd te kunnen worden voor bijvoorbeeld onderhoud aan de singels en taluds. Hekwerken, erfafscheidingen, relingen of vergelijkbare bouwwerken mogen niet op de vlonder gebouwd worden. Ook mogen de vlonders niet gebruikt worden voor tuinen, erven, terrassen, opslag, etc. Een dergelijk gebruik zou namelijk het zicht op de woonboot en het zicht op de taluds verminderen en een verrommeling van dit deel van de singels geven. En dit is juist wat voorkomen moet worden.

In onderhavig bestemmingsplan zijn bovengenoemde uitgangspunten vertaald in specifieke regels voor het gebruik en het bebouwen van de taluds en het water.

## **2.4 Functionele structuur**

Binnen de bovenbeschreven fysieke structuur speelt zich het stedelijk leven af. Hieronder worden de diverse functionele aspecten nader beschreven.

### **2.4.1 Wonen**

#### **Woningvoorraad**

In de binnenstad van Breda staan ongeveer 7.250 woningen (incl. Spoorbuurt, de Drie Hoefijzers en de Hoven). In vergelijking met Breda als geheel is sprake van een relatief groot aantal huurwoningen. Daarbij bestaan grote verschillen tussen de verschillende delen van de binnenstad. Het gebied bestaat overwegend uit huurwoningen (64%) en appartementen (83%).

In het stadshart en in het Valkenberg is veel particuliere huur. Dit hangt samen met de ontstaansperiode van de woningen (rond 1900) en de particuliere ontwikkeling die destijds gebruikelijk was. In Fellenoord is juist driekwart van de woningen een sociale huurwoning. Deze huurappartementen zijn ontwikkeld in de jaren '80 en vormen een reparatie van het stedenbouwkundig weefsel na de kaalslag uit de jaren '70. Ook in Schorsmolen is veel sociale huur aanwezig. De buurt Gerardus Majella is in de jaren '80 in het kader van de stadsvernieuwing eveneens ingrijpend geherstructureerd, waarbij het accent gevestigd bleef op de ontwikkeling van eengezinswoningen. Chassé kent een woningbestand dat overeenkomt met Breda als geheel, dus met veel koopwoningen (ongeveer 60%). In de buurt Chassé / Oud-Boeimeer is sprake van een grote menging van types: van oorsprong (grote, maar ook kleine) huizen en in de afgelopen 20 jaar ontwikkelde appartementen.

Wat betreft bouwvorm is de binnenstad van Breda zeker geen afspiegeling van Breda als geheel. Het aantal meergezinswoningen inclusief bovenwoningen is veel hoger dan gemiddeld in heel Breda. Anderzijds is het aantal eengezinswoningen of vrijstaande woningen naar verhouding veel lager dan gemiddeld in Breda.

Fellenoord heeft alleen beperkt hoogbouw in de nieuwe complexen aan de Markendaalseweg. Verder is nagenoeg geen hoogbouw aanwezig. Chassé bestaat voor de helft uit hoogbouwappartementen, met name ter plaatse van het Chassépark. In Schorsmolen bevindt zich nauwelijks laagbouw. In het stadshart en het Valkenberg is sprake van een meer gemengde bebouwing (hoog- en laagbouw) vergelijkbaar met het gemiddelde van Breda.

### **Bevolkingsopbouw**

De bevolkingsopbouw van de binnenstad van Breda vormt niet voor het gehele gebied een redelijke afspiegeling van die van Breda als geheel, maar wel voor enkele gedeelten daarvan. Dus net als in Breda als geheel, zijn ook in de binnenstad sterke verschillen tussen de verschillende delen van het stadsdeel aan te wijzen. Verschillen die veroorzaakt worden door de aanwezige woningtypen, welke op hun buurt weer sterk afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige ontwikkelingen die zich hebben afgespeeld.

In het historisch stadshart van de binnenstad wonen weinig ouderen, een grote middengroep met bewoners onder en rond de 40 en veel jongeren tot 25-30 jaar. In het stadshart wonen weinig kinderen. Valkenberg is de buurt met een redelijk gemiddelde bevolkingssamenstelling, overeenkomend met Breda als geheel. Chassé heeft relatief veel ouderen en weinig jongeren. Fellenoord heeft minder ouderen en relatief veel gezinnen met kinderen. Schorsmolen heeft een grote middengroep en weinig jongeren tot 25 jaar.

### **Beleid wonen**

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 van december 2007 (zie ook paragraaf [3.4.1](#)) is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogramma opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de bevolkingsgroei minder zal zijn dan verwacht. Gevolg is dat tot 2020 minder woningen gebouwd hoeven te worden dan gedacht. Deze conclusie heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020. Deze programmadoeleinden zijn dus niet meer actueel en zijn aan herziening toe. Inmiddels is een herziening van de gehele structuurvisie in voorbereiding.

Vooruitlopend op een nieuwe structuurvisie heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 de nota **'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet'** vastgesteld. De nota 'Koers gezet' stelt, op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen, onder andere vast dat sprake is van 1. een overprogrammering aan woningen en 2. een kwalitatieve 'mismatch' in woningbouwplannen:

- ad 1: op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen is in regionaal verband bepaald dat tot 2020 in Breda een maximum aantal woningen gebouwd mag worden. Er zijn in Breda echter meer nieuwbouwplannen in voorbereiding tot 2020 dan regionaal is afgesproken. Dit wordt 'overprogrammering' genoemd.
- ad 2: daarnaast is sprake van een (gepland) woningbouwaanbod dat niet of niet geheel aansluit op de vraag van de consument. Zo zijn bijvoorbeeld (te) veel appartementen gebouwd in Breda terwijl daar nu en in de toekomst geen vraag meer voor zal zijn. Er moet dus beter zicht komen naar welke woningen in de toekomst vraag is, om zo de ontstane 'mismatch' op te heffen.

Vraag en aanbod zullen dus beter op elkaar afgestemd moeten worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Doel van 'Koers gezet' is te komen tot een realistisch programma dat door de markt uitgevoerd wordt. Met 'Koers gezet' zijn de kaders hiervoor vastgesteld en is ingestemd met locatiekeuzes voor ontwikkelingen die zo mogelijk in de periode tot 2020 tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarvoor is het noodzakelijk een proces aan te gaan van realisatie, heroverweging, verdunning en fasering. Met vaststelling van 'Koers gezet' is geen eindbeeld neergezet ten aanzien van de stedelijke programmering; het is het begin van een aangepaste koers bij gewijzigde omstandigheden.

Ter uitvoering van het beleid zoals verwoord in 'Koers gezet' heeft het college in 2010 het regie- en actieplan "Koers gezet en acties Stedelijke programmering" vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

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

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

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

### **Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan**

In onderhavig bestemmingsplan is conform 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' woningvermeerdering in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd in het kader van 'Wonen boven Winkels'. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'Wonen boven Winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Het uitsluiten van woningvermeerdering geldt ook voor de locaties waarvoor in het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 woningvermeerdering wel was toegestaan

Het project 'Wonen boven Winkels' wordt breed gedragen. De betekenis van het project voor de leefbaarheid van de binnenstad wordt door bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden volmondig onderschreven. Hoewel het project Wonen boven Winkels' wordt genoemd als te behouden project, werd in 'Koers gezet' hiervoor geen contingent beschikbaar gehouden. Hierdoor ontstaat dus eigenlijk direct strijd met de doelstellingen van de nota 'Koers gezet'. Iedere woning die buiten de kaders van 'Koers gezet' wordt ontwikkeld, dient immers in een ander project te worden geschrapt. De vraag is daarmee waar het evenwicht ligt tussen het schrappen van woningbouwmogelijkheden zoals 'Koers gezet' vereist en het toevoegen van woningen op basis van 'Wonen boven Winkels'.

Het merendeel van de woonruimten in de binnenstad bestaat uit appartementen. Het merendeel van de bouwprojecten van Wonen boven Winkels bestaat uit de ontwikkeling van 1 of 2 appartementen. Dit scenario sluit daarom goed aan op de beleidslijn van de afgelopen jaren. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan uitgaat van de bestaande bouwvolumes, kunnen er geen grootschalige complexen verrijzen. Om die reden is het redelijk om in onderhavig bestemmingsplan in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op te nemen dat op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning aanwezig mag zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog maximaal één woning per bouwlaag kan worden gerealiseerd. Het binnenstadmilieu leent zich ook goed voor kamerverhuur (studentenhuisvesting), zodat in plaats van één woning ook 4 onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) mogen worden gerealiseerd.

Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van woningen dient echter niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bewaken. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij niet wenselijk zijn. Daarom wordt in onderhavig bestemmingsplan 'slechts' 1 woning (of 4 onzelfstandige wooneenheden) per bouwlaag direct toegestaan.

Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven voor het realiseren van meer dan één woning per bouwlaag (of het equivalent: meer dan 4 onzelfstandige wooneenheden), een buitenplanse procedure worden gevoerd. Op die manier wordt regie gehouden, zodat niet ongebreideld woningen worden toegevoegd die de leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad mogelijk aantasten. Een initiatief wordt beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.

In het woonprogramma van de stad wordt ten behoeve van het principe 'wonen boven winkels' in de binnenstad een aantal van maximaal 200 woningen gereserveerd. Op deze manier wordt aan de in 'Koers gezet' opgenomen uitgangspunten uitvoering gegeven.

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

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. principe 'wonen boven winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod te kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangegeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m<sup>2</sup> alleen in de binnenstad;
- Buiten het centrum: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m<sup>2</sup>;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten het centrum faciliteren.

Voor de binnenstad is met name actiepunt 2 en 7 van belang. Gestreefd wordt de binnenstad leefbaar en dynamisch te houden, juist ook na de winkelsluitingstijden. Het toestaan/toevoegen van beperkte woningbouw boven winkels en kamerverhuur, zoals hierboven beschreven, draagt daar aan bij.

#### **2.4.2 Bedrijven**

De binnenstad herbergde van oudsher diverse industriële bedrijven. Sinds de ontmanteling van de vesting is er een tendens zichtbaar waarbij (hinderlijke) bedrijvigheid naar bedrijfsterreinen aan de rand van de stad worden verplaatst. Vooral vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is door sanering van buurten veel bedrijvigheid uit de binnenstad verdwenen; wasserij De Zon was tot de herontwikkeling van de locatie in 2005 de laatste bedrijfsvestiging.

Het voorgaande wil niet zeggen dat er binnen de singels geen bedrijven gevestigd zijn. Er zijn nog diverse kleinschalige bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn vooral gevestigd aan de Haagdijk e.o. en aan de Boschstraat e.o. Deze bedrijven zijn door hun ligging te midden van woonbebouwing van een lichte milieucategorie.

#### **2.4.3 Kantoren**

In de vastgestelde '**Kantorennota Breda 2020**' (22 december 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020.

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 kantorenvoorraad.

De Kantorenota 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.

### **Lokale kantorenmarkt**

Qua omvang is Breda de 12<sup>e</sup> kantorenstad van Nederland. Op dit moment zijn er drie belangrijke kantorenconcentraties in Breda: Westerhage, Claudius Prinsenlaan en het centrum van Breda (binnenstad/stationskwartier). Daarnaast zijn, verspreid over de stad, diverse kleinere kantorenconcentraties en solitaire kantoorvestigingen aanwezig.

De Bredase kantorenvoorraad wordt op hoofdlijnen in vier verschillende milieus onderscheiden:

- Binnenstedelijk / centrum;
- Uitvalswegen- / snelweglocaties;
- Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- Kantoorvestigingen in woonwijken.

De kantorenmilieus onderscheiden zich met name ten aanzien van bereikbaarheid, kwaliteit en marktconformiteit.

#### **Bij binnenstedelijke centrum**

locaties kan worden gedacht aan singel- en grachtenmilieus en gebieden langs de kantoorboulevards in het centrum van steden. Op dit type locaties worden kantoorvilla's afgewisseld met moderne kantoorgebouwen. Heel vaak gaat het ook om centrummilieus rond het hoofdstation van een stad. Deze locaties zijn vaak minder goed bereikbaar met de auto en parkeren is vaak lastiger. Gebruikers doen een relatief groot beroep op het openbaar vervoer. Dit geldt met name voor non-profit organisaties. Daarbij wordt binnen de binnenstedelijke centrumlocaties onderscheid gemaakt in zowel centrummilieus (binnen de singels van Breda) als het stationsmilieu (stationsgebied, Via Breda).

De binnenstad van Breda is een populaire vestigingsplaats voor kantoren. Het gebied binnen de singels en het stationsgebied zijn samen goed voor bijna 30% van de totale Bredase kantorenvoorraad. In het centrum is een mix van oud en modern aanbod aan kantoren te vinden.

### **Trends en ontwikkelingen**

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

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

### **Vraag en aanbod**

De vraag in Breda concentreert zich met name in het centrum (station) en langs uitvalswegen/snelwegen. De verwachting is dat in Breda 40% (102.000 m<sup>2</sup> BVO) van de behoefte is gericht op kantoren op centrum- en stationslocaties en 40% van de behoefte zich richt op de locaties langs uitvalswegen en snelwegen (A16 en A27). Het overige deel van de vraag richt zich op kantoren in woonomgevingen en op bedrijventerreinen. Gezien het reeds aanwezig zijn van een groot kantoorvolume in het stadscentrum, is slechts een planvoorraad gewenst van 1.300 m<sup>2</sup> BVO aan kantoren op de locatie Vlaszak/Gasthuispoort. De voormalige gebouwen van de gemeentelijke Sociale Dienst kunnen worden herontwikkeld zodra de marktomstandigheden het toe laten.

Ten aanzien van het realiseren dan wel onttrekken van kleine kantoren (<500 m<sup>2</sup>) in het centrumgebied, wordt een vraaggericht beleid gevoerd.

### **Strategie: naar een gezonde kantorenmarkt voor Breda**

Een gezonde kantorenmarkt is gebaat bij een goede balans tussen vraag en aanbod in kwantitatieve zin, maar zeker moet ook de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod op orde zijn. Daarnaast

beschikt een gezonde kantorenmarkt over een leegstandspercentage dat rondom de frictieleegstand (5%) fluctueert. Gezien de omvangrijke leegstand in de gemeente, wordt bij iedere vraag naar kantoorruimte eerst bezien of de bestaande voorraad uitkomst biedt. Net als bij de vraag naar bedrijfsruimte, wordt ook bij kantoren de SER-ladder benadering toegepast. Nieuwbouw van kantoren blijft mogelijk om marktsegmenten te kunnen bedienen die niet in de bestaande voorraad geacommodeerd kunnen worden. Ten slotte wordt een heldere lange termijn strategie ontwikkeld. Zo ontstaan de bouwstenen voor een sterk en toekomstbestendig kantorenmilieu.

#### *De strategische opgaven*

Om op termijn in Breda tot een gezonde kantorenmarkt te komen, worden drie belangrijke strategische opgaven ter hand genomen:

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

#### **Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan**

In lijn met de Kantorennota mogen de *bestaande* kantoren worden gehandhaafd en uitgebreid binnen de planregels. *Nieuwe* zelfstandige kantoorvestigingen groter dan 500 m<sup>2</sup> zijn in het hele plangebied uitgesloten. De vestiging van *nieuwe* kleinschalige kantoren van minder dan 500 m<sup>2</sup> zijn slechts binnen de bestemming 'Gemengd' in algemene zin mogelijk.

Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

#### **2.4.4 Detailhandel**

De detailhandelsvoorzieningen in de binnenstad maken onderdeel uit van de detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de '**Detailhandelsnota 2010-2020, actualisering detailhandelsbeleid**', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2010. Deze nota beschrijft een fijnmazige detailhandelsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld.

Op het gebied van detailhandel richt het beleid zich specifiek op het vergroten van de omvang en variëteit in het winkelaanbod door onder meer het creëren van mogelijkheden voor vestigingen van meer grootschalige winkels, passend in een binnenstadsmilieu. Hierbij wordt vooral ingezet op de toevoeging van meer hoogwaardige of bijzondere winkels. In z'n algemeenheid zal de binnenstad zich steeds meer moeten richten op het echte recreatief winkelen, het 'stadten'. Daartoe zal het verblijfsklimaat versterkt moeten worden. Het gaat daarbij met name om een verbetering van de voetgangerscirculatie (winkelrouting), het creëren van meerdere sferengebieden met ieder een eigen karakter, het opwaarderen van deelgebieden met een matige tot slechte uitstraling en het verbeteren van de looproutes naar het kernwinkelgebied vanuit de bronpunten.

Het project Achter de Lange Stallen (zie hieronder en paragraaf [2.5](#)) zal op meerdere manieren bij kunnen dragen aan de genoemde versterking. De realisatie van dit project heeft daarom een hoge prioriteit in het beleid.

Voor de ruimtelijk-functionele versterking van de binnenstad zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Herinvulling/herontwikkeling gebied Achter de Lange Stallen.
- Versterking van het dwaalmilieu rond het kernwinkelgebied met name ter ondersteuning van het recreatieve winkelbezoek.
- Meer variëteit en kwaliteit van het horeca-aanbod en meer clustering van horeca naar doelgroep.
- Het realiseren van meer verschillende sferen om zo bezoekers te verleiden langer te verblijven.

#### **De binnenstad**

Met circa 102.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte staat het Bredase hoofdwinkelcentrum aan de top van de winkelhiërarchie in de gemeente en West-Brabant.

De recreatieve functie (het kijken en vergelijken en verblijven) staat centraal in het centrum van Breda. In totaal omvat de hoofdbranchegroep mode en luxe (warenhuizen, kleding, schoeisel, etc.) meer dan de helft van het aantal winkels en de verkoopruimte in de binnenstad. Met name het

modisch aanbod is sterk vertegenwoordigd. Daarnaast zijn warenhuizen, wonen en sport & spel qua winkeloppervlak de belangrijkste branches.

De binnenstad kent een krachtig kernwinkelgebied in de centrale binnenstad (Ginnekenstraat en Barones en omgeving). Daarnaast zijn er enkele sterke horecaclusters (Grote Markt, kop Veemarktstraat, Visserstraat - Vismarkt - Haven) en een dwaalmilieu rondom het kernwinkelgebied met meerdere sferen. Tenslotte zijn er drie aanloopstraten met eigen kenmerken, te weten de Boschstraat, Haagdijk en Nieuwe Ginnekenstraat. Hiermee biedt de Bredase binnenstad een veelheid aan winkel- en verblijfsmilieus.

De Wilhelminastraat, gelegen buiten de binnenstad, is een zelfstandig functionerend winkelgebied met een bijzondere kwaliteit.

### *Kernwinkelgebied*

De ambitie om de regionale en bovenlokale functie van Breda als winkelstad uit te bouwen, zal in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de centra die ook nu al een gemeente overstijgend verzorgingsbereik hebben. Dit is in eerste instantie de Bredase binnenstad. Hier is een breed aanbod aanwezig met een sterke gerichtheid op recreatief winkelen in een historische én moderne ambiance.

In het beleid staat voorop dat de winkelfunctie van de binnenstad niet aangetast mag worden door detailhandelsontwikkelingen elders in de stad. In dit verband zullen nieuwe winkelontwikkelingen buiten de binnenstad getoetst blijven worden op hun toegevoegde waarde voor de consument en de effecten op onder meer de binnenstad.

Ook de binnenstad zelf moet inspelen op de dynamiek in de detailhandel en moet zich blijven moderniseren. Aspecten als beleving, sfeer en de bezoeker verrassen worden steeds belangrijker. Het winkelaanbod speelt daar een belangrijke rol in, maar zeker ook de winkelomgeving. De herontwikkeling van het gebied Achter de Lange Stallen kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren (zie paragraaf [2.5](#)).

### *Dwaalmilieu: onderscheiden 'domeinen'*

Hoewel het dwaalmilieu een grote rol kan spelen bij het versterken van het recreatieve karakter van het kernwinkelgebied, zal de detailhandel zelf daar maar in beperkte mate een rol in kunnen spelen vanwege de beperkte marktruimte, minder geschikte panden, te weinig passanten, en de aanwezigheid van de inlopers als alternatief vestigingsmilieu. De in de vorige Detailhandelsnota aangegeven lijn wordt voortgezet: opknappen van panden, versterken van de kwaliteit van de zwakkere delen van het dwaalmilieu en qua functionele invulling aansluiten bij de al aanwezige accenten. Die accenten liggen op het vlak van:

- antiek;
- kunstnijverheid en andere kunst- en cultuurgerelateerde winkels;
- specifieke vormen van woninginrichting en –decoratie;
- restauratieve horeca.

Alleen in het domein 'Specialisten' (Veemarktstraat) ligt de nadruk op detailhandel. Hier wordt specifiek ingezet op zelfstandig ondernemerschap met een bijzonder tintje; de bezoeker kan er terecht voor bijzondere aankopen of speciale gelegenheden.

Hoewel de Halstraat in het domein 'Rooms' is gelegen, is het meer een winkelstraat en schakel naar het echte dwaalmilieu. Na realisatie van Achter de Lange Stallen zal deze straat expliciet onderdeel uit gaan maken van de hoofdwinkelcircuits en daarom wordt ingezet op een verdere intensivering van de bewinkeling in deze straat.

### *De inlopers*

De inlopers spelen een belangrijke rol voor de totale aantrekkingskracht van de binnenstad, ook regionaal, door hun eigen sfeer en ambiance en kostenniveau (huur en eigendom). Zij bieden een geschikt vestigingsmilieu voor zelfstandige kleinschalige ondernemers, startende ondernemers of winkels met minder courante assortimenten.

De voorgestane ontwikkelingsrichting voor de inlopers is:

- Handhaven en versterken van de inlopers via actief beleid en samenwerking tussen ondernemersorganisaties, gemeente en eigenaren.
- Functionele invulling:



- couleur locale, zelfstandige ondernemers;
  - broedplaatsfunctie;
  - functie voor doelgericht kopen;
  - buurtverzorgende functie.
- Zo mogelijk stabilisatie van verkoopvloeroppervlak. Een vermindering van de winkelfunctie is echter niet uit te sluiten.

Een goede bereikbaarheid, zicht en goede parkeermogelijkheden zijn voor de inlopers belangrijke randvoorwaarden voor een goed functioneren, omdat de hier aanwezige detailhandel overwegend veel meer doelgericht bezocht wordt dan in het kernwinkelgebied.

#### Belevingsssferen

In figuur 2.2 zijn de belangrijkste belevingsssferen en belevingsroutes weergegeven. De op de kaart aangegeven kleuren hebben de volgende betekenis:

- groen: parkroute. Voorportaal naar de binnenstad. Inrichting Willemstraat als parkachtige boulevard.
- geel: cultuur- en leisuretraject met diverse voorzieningen en architectonische hoogstandjes.
- rood: winkel- en horecagebieden. Centrale binnenstad, Ginnekenstraat en Achter de Lange Stallen als kernwinkelgebied en de inlopers Haagdijk, Boschstraat en Nieuwe Ginnekenstraat - Wilhelminastraat met een aanloopstraatwinkelmilieu.

Voor het detailhandelsbeleid met betrekking tot de binnenstad is met name de rode belevingszone van belang.



Figuur 2.2 Belevingsssferen en belevingsroutes [bron: gemeente Breda]

#### 2.4.5 Horeca

Het horecabeleid ligt vast in het 'Horecabeleidsplan 2005'. Het geeft een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de horecabedrijfstak en bepaalt de randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld voor wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling' (Aanvulling Horecabeleidsplan 2011). Met de nieuwe indeling in zeven horeca-categorieën kan adequater ingespeeld worden op de dynamische ontwikkelingen in de horeca en retail, zonder daarbij de belangen van omwonenden uit het oog te verliezen. De nieuwe categorie-indeling is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierdoor vervalt het aantal van maximaal 55 toegestane vestigingen voor de oude categorie horeca I (restaurant, koffiehuis, etc.). Een belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is de toevoeging van een nieuwe categorie "winkelondersteunende daghoreca" (horeca 1), zoals een lunchroom. Deze categorie is gericht op het winkelend publiek in de binnenstad. Aan deze nieuwe categorie wordt geen maximum aantal vestigingen gesteld. In het horecabeleid zijn verschillende gebieden aangegeven waar wel of geen horeca-uitbreiding mag plaatsvinden. Hieronder is samengevat welke gebieden dit zijn en wat dit betekent voor de bestemmingsplanregeling.

Voor de binnenstad zijn in het Horecabeleidsplan de volgende ruimtelijke uitgangspunten gedefinieerd:

- De ruimtelijke spreiding van het horeca-aanbod is te eenzijdig geconcentreerd in het noord-westelijk deel van het centrum. Om dit te doorbreken is het gewenst plekken te creëren waarbinnen bestaande en nieuwe marktpartijen (ook) een op andere doelgroepen gericht horeca-aanbod kunnen introduceren. Aan deze (nieuwe) plekken kunnen de volgende eisen worden gesteld:
  - voldoende ruimte om passende eigen verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht te realiseren;
  - locatie moet duidelijke meerwaarde bieden door nadrukkelijk geïntegreerde ontwikkeling. Geen solitaire horeca, maar in duidelijke relatie met winkels en/of toeristisch-recreatieve functies;
  - locatie moet reële mogelijkheden voor horecaontwikkeling bieden en beleidsmatig moeten voorwaarden gecreëerd zijn die een eigentijdse invulling door de markt toestaan.
- Op basis van bovenstaande constatering komen de volgende locaties in de binnenstad in aanmerking voor horecaontwikkeling:
  - Van Coothplein: enige uitbreiding van horeca-aanbod (een enkele vestiging of uitbreiding oppervlak bestaande zaken) is belangrijk om de horecastructuur in Breda-centrum in 'evenwicht' te brengen en aantrekkelijker te maken voor andere dan de jonge uitgaande bezoekers;
  - Achter de Lange Stallen: bij de ontwikkeling van dit terrein passende horeca en koppeling met nabij gelegen toeristisch en cultureel aanbod en relatie naar Van Coothplein;
  - Westflank: met name de oostwand van de haven met de nadruk op all-in concepten en restaurants.
- Voor de niet-ontwikkelingslocaties is uitbreiding van het aantal zelfstandige horeca in de binnenstad niet wenselijk. De komende jaren zal het horeca-aanbod in de 'bestaande' binnenstad dus min of meer stabiel kunnen blijven. Daarbij is modernisering van dat bestaande aantal door middel van schaalvergroting wel gewenst. Op bovengenoemde ontwikkelingslocaties zal nieuw horeca-aanbod moeten worden toegevoegd om de ambities van Breda als totaal en de betreffende locaties in het bijzonder waar te kunnen maken.
- Er wordt voor de binnenstad geen maximum gesteld aan de (nieuwe) categorie horeca 1: winkelondersteunende daghoreca. De vestigingen zijn overwegend geopend tijdens de winkeltijden.
- De Havermarkt e.o. is aangewezen als horecaconcentratiegebied.
- In de binnenstad is ondergeschikte horeca bij detailhandel toegestaan tijdens dezelfde openingstijden als de winkel. Er gelden geen voorwaarden voor het vloeroppervlakte ondergeschikte horeca bij detailhandel.
- Ondergeschikte horeca is bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen toegestaan. Per geval wordt bekeken of het wenselijk is de ondergeschikte horeca aan een maximaal toelaatbaar percentage van de vestiging te verbinden.
- Het schenken van alcohol is, zonder drank- en horecavergunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan.
- Het coffeeshopbeleid in de gemeente Breda bevat de lokale uitwerking van het landelijk cannabisbeleid. Het beleid is vastgelegd in de nota "Coffeeshopbeleid Breda 2005". De verkoop van softdrugs kan in planologisch opzicht niet worden gereguleerd, omdat deze activiteit ingevolge de Opiumwet is verboden. Coffeeshops worden dan ook in het kader van dit bestemmingsplan niet specifiek geregeld. Ze vallen onder horeca 1.

- Overgang van een zwaardere naar een lichtere categorie horeca is voor de horecacategorieën in principe altijd mogelijk.

### **Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan**

#### *Grote Markt en Van Coothplein*

De Grote Markt en Van Coothplein (in combinatie met Achter de Lange Stallen), zijn aangewezen als horecaclustergebieden. Hier is horeca in categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Algemeen uitgangspunt in het beleid is dat geen uitbreiding van het huidige aantal horecavestigingen wenselijk is, met uitzondering van ontwikkelingslocaties.

De Grote Markt is niet aangewezen als ontwikkelingslocatie. Daarom zijn voor dit gebied uitsluitend de thans aanwezige horecabedrijven als zodanig toegestaan en op de verbeelding en in de planregels vastgelegd. Voor de Grote Markt is daarnaast in het beleid ook aangegeven dat bestaande horecavestigingen mogen uitbreiden (schaalvergroting) en moderniseren. Dit betekent dat het wenselijk kan zijn dat naastgelegen panden bij de bestaande vestiging getrokken worden. Deze uitbreiding van de bestaande vestigingen is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Hierdoor kan ook de structurele leegstand beperkt worden en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad behouden blijven.

Voor het Van Coothplein, als ontwikkelingslocatie, is volgens het beleid wel enige uitbreiding van het horeca-aanbod toegestaan (een enkele vestiging of uitbreiding oppervlak bestaande zaken) om de horecastructuur in Breda-centrum "in evenwicht" te brengen en aantrekkelijker te maken voor andere dan de jonge uitgaande bezoekers. Echter, een ongebreidelde uitbreiding van nieuwe vestigingen is niet wenselijk. Derhalve is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe vestigingen toe te staan, indien de uitbreiding zorgt voor een beter 'evenwicht' in de horecastructuur ten opzichte van de horecavestigingen in het noord-westelijk deel van het centrum.

In onderhavig bestemmingsplan zijn voor deze twee gebieden de bestaande vestigingen vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### *Westflank*

Vanwege de nabijheid/toegankelijkheid tot het centrum en het uitgangsgedebied Havermarkt, en op basis van de herontwikkeling van de haven, is met name de oostwand van de haven uitermate geschikt voor een toevoeging van horeca, waarbij de nadruk dient te liggen op restaurants en all-in-concepten. Om die reden is de Westflank in het horecabeleid aangeduid als ontwikkelingslocatie.

In onderhavig bestemmingsplan is het oostelijk deel van de Westflank daarom opgenomen als gebied waar ook nieuwe horecavestigingen in categorie 1 tot en met 3 onbeperkt zijn toegestaan op de begane grond.

#### *Havermarkt*

Rond de Havermarkt is momenteel de uitgaanshoreca geconcentreerd. In het Horecabeleidsplan is aangegeven dat deze hier gevestigd mag blijven. Daarom zijn in dit gebied horecavestigingen tot en met categorie 4 onbeperkt toegestaan op de begane grond.

#### *Overig*

Voor een groot deel van het centrum is, ter ondersteuning van de detailhandel, geen maximum gesteld aan het aantal vestigingen van winkelondersteunende daghoreca (horeca categorie 1). De vestigingen zijn overwegend geopend tijdens de winkeltijden en in overeenstemming met de openingstijden van de winkels in het gebied.

Voor de overige horecacategorieën geldt dat de bestaande vestigingen zijn vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Uitbreiding is niet toegestaan.

### **2.4.6 Maatschappelijk**

#### **Wijkcentra**

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

activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

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

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

Specifiek voor de binnenstad geldt het volgende:

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 14.383 inwoners. Volgens de norm is in het centrum een klein overschot aan wijkcentra.
- Wijkcentrum Gerardus Majella aan de Odilia van Salmsstraat wordt gehandhaafd, omdat deze is gelegen binnen de centrale GWI-zone, in tegenstelling tot het Spoorhuis (buiten plangebied gelegen). Van dit wijkcentrum wordt de wijkfunctie beëindigd. Verder worden de doelgroepaccommodaties Incom en Merhaba (jongerencentrum) afgestoten, omdat de activiteiten niet langer door beleid worden ondersteund.
- Zorgkruispunt Elisabeth is recent heropend en stelt zich nadrukkelijk uitnodigend op naar de wijk. Andere aanwezige wijkfuncties in het centrum zijn ouderensteunpunt 't Rondeel en Lale Huzurevi in de Boschstraat. Dit biedt kansen voor een nauwere samenwerking in de huisvestingsbehoefte.
- De behoefte aan huisvesting voor maatschappelijke activiteiten in het centrum is beperkt.
- Alternatieve locaties in en rond de binnenstad:
  - Primair Onderwijs: Spoorzoeker (gelegen in Belcrum, buiten plangebied gelegen);
  - Voortgezet Onderwijs: Stedelijk Gymnasium;
  - Zorgvoorzieningen: Elisabeth, 't Rondeel, Lale Huzurevi van stichting Raffy en woonzorgcentrum Valkenhove;
  - Overige voorzieningen: bibliotheek.

Voor de vrijkomende gebouwen is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootste mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren: gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten.

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

- het (her)huisvesten van activiteiten die voorheen plaatsvonden in wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd.
- mogelijkheden voor verdere verzelfstandiging en standaardisering van de wijkcentra, waaronder het onderzoeken van passende beheervormen.

Van belang hierbij is ook dat gekeken wordt naar verruiming van mogelijke functies in de wijkcentra. Gekozen is om in de wijkcentra naast maatschappelijke voorzieningen ook andere functies, zoals ondergeschikte horeca, kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Op die manier kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

### **Onderwijs en jeugd**

In het centrum zijn geen basisscholen aanwezig, maar deze zijn wel te vinden op de aanpalende singels (Weerij, St. Joseph, Boeimeer Nutsschool en de Montessorischool). Ook de scholen in Zandberg en Boeimeer worden bezocht, met name door kinderen uit de buurt Oud-Boeimeer.

Er is een middelbare school (Stedelijk Gymnasium) gevestigd in het centrumgebied. Momenteel (eind 2012) vindt voor deze school een uitbreiding plaats.

Qua speelvoorzieningen voor de oudere jeugd is er een voetbalkooi achter de Odilia van Salmstraat. In het park Valkenberg zijn, vooral voor de kleinere kinderen, speelvoorzieningen aanwezig. Verder zijn er weinig speelvoorzieningen in de binnenstad aanwezig.

### **Zorg**

Op verschillende plekken in de binnenstad zijn voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg aanwezig, zoals huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheek en woonzorgvoorzieningen. De meeste voorzieningen zijn echter in het gebied net buiten de singel te vinden. Er zijn in het centrum twee woonzorgvoorzieningen:

- Zorg- en behandelcentrum Elisabeth aan de Leuvenaarsstraat. Deze locatie wordt op dit moment vernieuwd en krijgt meer wijkgerichte voorzieningen.
- Woonzorgcentrum Lale voor Turkse ouderen in de Boschstraat.

Daarnaast is er een steunpunt voor ouderen, namelijk het Rondeel aan de Kloosterlaan. In het centrumgebied zijn voldoende kleinschalige woonvormen voor mensen met lichamelijke, verstandelijke en psychische beperkingen aanwezig.

Uit de gebiedsanalyse GWI blijkt een te verwacht tekort aan zelfstandig wonen voor ouderen met zorg in het centrumgebied, alsook een tekort aan bereikbare eerstelijnszorg.

### **2.4.7 Cultuur en recreatie**

De Bredase binnenstad heeft een grote aantrekkingskracht op toeristische bezoekers. Sinds 2004 is het aantal toeristen aan de Bredase binnenstad onafgebroken gegroeid, tot 1,5 miljoen in 2008. De economische betekenis is groot. In 2008 besteedden toeristen 216 miljoen euro in Breda. Breda staat landelijk in de top 5 waar het gaat om de toeristische bestedingen. Dit betekent dat in Breda, na Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, de totale bestedingen het grootst zijn. Aangezien de meeste toeristische kernkwaliteiten zich in het centrum bevinden, kan ervan worden uitgegaan dat het grootste deel van de bestedingen in de binnenstad wordt gedaan. Het economisch en toeristisch belang van de binnenstad is daarmee groot.

### **Cultuur**

Cultuur verbindt de inwoners van Breda en zorgt voor ontspanning en ontwikkeling. Het cultuurbeleid streeft naar een sterk cultureel fundament voor iedereen. Om dit te bereiken, investeert de gemeente in cultuur: in culturele instellingen, in kunst in openbare ruimten, in projecten, in festivals en evenementen, ook met een nationaal en internationaal karakter zoals Brabant Culturele Hoofdstad 2018. Tegelijk voegen alle Bredanaars vanuit hun eigen achtergrond, traditie en culturele activiteiten zelf iets toe aan de cultuur van Breda.

De speerpunten in het cultuurbeleid geformuleerd in de nota Factor C zijn erfgoed en beeldcultuur. De stad Breda kent een rijke historie als Nassaustad en verbindt erfgoed en cultuur.

Het Graphic Design Museum, Centrum voor Beeldcultuur en de festivals Breda Photo en Graphic Design Festival staan voor de kwaliteit en ontwikkeling van de pijler beeldcultuur. De creatieve industrie in combinatie met de gerenommeerde opleidingen in Breda op het gebied van beeldcultuur zorgen voor dynamiek in de stad. Cultuur zorgt voor een aantrekkelijke stad op het gebied van citymarketing, economische groei en kwalitatief hoogwaardig onderwijs.

Naast de eerder genoemde organisaties en instellingen op het vlak van beeldcultuur is in het centrum van Breda nog een aantal cultuurinstellingen gevestigd namelijk: bibliotheek Breda, De Nieuwe Veste, Chassé Theater, Chassé cinema, poppodium Mezz, Lokaal 01, bioscoop Pathé, dansgezelschap De Stilte. Daarnaast is de binnenstad van Breda het podium voor een aantal grotere en kleinere (culturele) evenementen, zoals het Spanjaardsgatfestival, Breda Jazz festival, Boogiedown, tranen van Cooth, Breda Barst, de Nassaudag en open monumentendag.

De tweede culturele peiler is erfgoed: de rijke historie van de stad en de daaraan gekoppelde verhalen vormen een onuitputtelijke bron van inspiratie voor alle kunstdisciplines in de stad. De stad en met name ook de binnenstad draagt nog altijd prominent de tekenen die de graven van Nassau eeuwen geleden aanbrachten. Hun belangrijkste blikvanger, de grote kerk is en blijft de blikvanger van de stad. Maar ook het Kasteel van Breda, de Waalse Kerk, het Begijnhof en alle straten van de Bredase historische binnenstad bepalen sinds 1600 het gezicht van de stad.

Momenteel wordt een nieuw profiel voor het Breda's Museum ontwikkeld. Het museum kan in de toekomst een belangrijke rol vervullen in het verbinden van het culturele erfgoed van Breda met de actualiteit en de hedendaagse kunst. Wisselexposities in een deel van het gebouwen aan de Parade en een route met dependances in markante historische monumenten en moderne architectuur in de binnenstad. Op dit moment kent het Breda's museum 3 zogenaamde dependances op het Begijnhof, in de grote kerk en in het Holland Casino.

In hun vrije tijd beoefent meer dan de helft van de Bredase bevolking zelf kunst en cultuur. Breda kent talrijke verenigingen en organisaties op het gebied van amateurkunst, geleid door actieve vrijwilligers. Kunst en cultuur is te zien, te doen en te beleven, iedere dag opnieuw: in de openbare ruimte, in de buurt, tijdens festivals en evenementen, bij culturele instellingen en op school.

### **Waardering binnenstad**

Breda wordt als toeristische bestemming goed gewaardeerd. In september 2009 is Breda door de consument uitgeroepen tot de op één na meest gastvrije stad van Nederland. Een maand later werd de binnenstad van Breda door een vakjury bekroond met de titel 'Beste Binnenstad van Nederland 2009 – 2011'. In 2008 kende Breda één van de hoogste herhaalbezoeken van Nederland.

### **Investeren in beleving en onderscheidend vermogen binnenstad**

De concurrentie om de vrije tijd van de consument is groot. De onderscheidende kwaliteiten van Breda dienen daarom te worden gewaarborgd en te worden uitgedragen. Uit de trends en ontwikkelingen blijkt dat consument steeds meer op zoek is naar authenticiteit en kwaliteit. Breda onderscheidt zich met name als een sfeervolle winkelstad ten opzichte van de andere steden. Om de sterke positie als funshopstad te behouden moet er worden ingespeeld op de wensen van de bezoekers naar een bijzondere ervaring. Het is daarom van belang het authentieke karakter van Breda als winkelstad in de volle breedte te benadrukken. Dit kan het best gebeuren door het eigen unieke en specialistische winkelaanbod goed kenbaar te maken. Omdat dit aanbod zeer verschillend van aard is, is het belangrijk om met een goede marketingmix er de juiste doelgroep aan te koppelen. Het winkelen wordt veelal afgewisseld met horecabezoek. Een koppeling met horeca, maar wellicht ook bijzonder erfgoed of juist moderne architectuur ligt voor hand. Hiermee kan de verblijfsduur worden verlengd.

### **Werken aan sfeervolle binnenstad**

Een bezoek aan Breda moet zo prettig en memorabel mogelijk zijn. Bij het beleven van de stad horen culturele activiteiten, evenementen, een aantrekkelijk winkel- en horeca-aanbod en een gezellige drukte. Het Toeristisch Actieplan heeft in de periode 2005-2009 veel geïnvesteerd in deze toeristische kwaliteiten. Dit is niet zonder resultaat geweest. Toeristen hebben Breda verkozen tot tweede meest gastvrije stad van Nederland. Het onderzoek heeft ook verbeterpunten voor Breda aangedragen. Met name de kwaliteit van de verlichting is volgens de toerist voor verbetering vatbaar. Een goede en sfeervolle verlichting is voor Breda van groot belang. 'Sfeer' is één van de toeristische troeven van de stad. Uit de analyse van het bezoeks-motief blijkt dat Breda vaak wordt bezocht voor de horeca en het vermaak. Dit bezoek speelt zich vaak in de avond- en nachtelijke uren af. De kwaliteit van de beleving die men overdag van de binnenstad heeft, dient ook in de avond en begin van de nacht te worden gehandhaafd. Vanuit dit oogpunt wil het Toeristisch Programma dan ook een impuls geven aan het verlichtingsplan ('Masterplan Illuminatie') dat onlangs in samenwerking met de vakgebieden erfgoed en openbare verlichting tot stand is gekomen. Het verlichtingsplan streeft naar een optimale nachtelijke beleving door een goede verlichting van de monumenten, pleinen en straten in de binnenstad. Het lichtplan is nadrukkelijk gekoppeld aan de dwaalmilieu's in de binnenstad.

### **Haven**

De Haven van Breda is het bruisende waterplein van de stad. Het is het hart van hetgeen Breda aan het water te bieden heeft. Daarbij is het watergebruik essentieel voor zowel de bezoekers over water als voor de toeschouwers langs de kade. In de haven gebeurt wat, er is beweging die ook vanaf de kade van deze plek een beleefbare haven maakt. Bij bepaling van de aard, de omvang en de inrichting van het waterprogramma zijn de kadegebruikers richtinggevend.

Groepen hebben de activiteiten in de haven van Breda ontdekt. Marktpartijen bieden een brede variatie aan mogelijkheden aan om het water te verkennen. Voor individuele bezoekers zijn de mogelijkheden beperkt tot een rondvaart of sporadisch de verhuur van kano's. Vergroten van de variatie voor met name deze doelgroep bevordert het toeristisch bezoek en verlengt het stadsbezoek.

Het waterplein is bij uitstek een evenemententerrein, met het water als piste en de kade als tribune. Verdere uitbouw van evenementen om het water tot leven te brengen is kansrijk. Daarbij moet de aandacht niet beperkt blijven tot grootschalige en langdurige evenementen, juist kleinschalige activiteiten op het water brengen attractiewaarde voor de kade. Samen met verenigingen en bedrijven werken aan een doorlopende activiteitenkalender is noodzakelijk. De nadruk moet liggen op activiteiten met een nautisch karakter.

De haven zal gebruikt worden door steeds meer boten van bezoekers en bedrijven. Capaciteit kan op hoogtijdagen een knelpunt zijn. Ook de tijdelijke ligplaatsen voor commerciële boten vragen om ruimte. Capaciteitsuitbreiding is mogelijk in noordelijke richting, tussen Hoge Brug en Singel.

### **Singels**

Als de haven van Breda een plek is waar bootjes aankomen, bootjes vertrekken en waar vandaan mensen de stad over water gaan beleven, dan zijn de singels een parcours langs de kwaliteiten die Breda te bieden heeft. De singels rijgen cultuurhistorie, natuur, hoogstedelijke ontwikkeling en kunst aaneen tot een onbewegwijzerde en logische route door de stad.

De mogelijkheden voor het beleven van de singels zijn grotendeels gericht op de stadstoerist in groepsverband. De rondvaart en op specifieke tijden ook de kanoverhuur vormen hierop de uitzondering. Verdere ontwikkeling moet individuele bezoekers en bewoners de mogelijkheid bieden om zonder reservering spontaan een rondgang door de haven of de singels te maken.

Doelstelling is de singels niet alleen vanaf het water te laten beleven, maar ook vanaf het land. Hiervoor is eerder het principe vastgesteld dat de binnensingel zich in potentie leent voor een wandeling langs de singel. Het wegprofiel en de oever lenen zich hier op dit moment niet voor. De taluds zijn stijl en moeilijk begaanbaar, parkeren speelt zich veelal af aan de kant van het water en een trottoir loopt langs de huizen. Het toegankelijk en bruikbaar maken van de binnensingels voor voetgangers is doelstelling. Echter, dit kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

### **2.4.8 Infrastructuur**

Zoals hiervoor al is aangegeven, vervult de openbare ruimte diverse functies. Een belangrijke functie is het gebruik door het verkeer. Eén van de belangrijkste nota's voor de binnenstad is het in 1996 vastgestelde 'Verkeerscirculatieplan Binnenstad Breda' (VCP). Het hierin vastgestelde beleid is met enige wijzigingen overgenomen in het 'Verkeersplan Breda' dat in 2003 is vastgesteld. Het Verkeersplan Breda 2003 is gericht op het sturen van het stedelijk verkeer waarbij met name de ruit van rondwegen en tangenten het hoofdstelsel vormt van waaruit men zijn directe route kiest naar de juiste zijde van de binnenstad via de radialen, zoals Claudius Prinsenlaan, Graaf Hendrik III laan - Markendaalseweg en Lunetstraat.

De singel dient ontlast te worden van verkeer dat geen bestemming heeft in de binnenstad of overige aanliggende woonbuurten. Hierdoor ontstaat enerzijds ruimte voor bestemmingsverkeer en andere doelgroepen zoals openbaar vervoer en langzaam verkeer, en anderzijds ook ruimte voor de wenselijk ruimtelijke-, woon- en leefkwaliteit die passend is bij de karakteristiek, de dynamiek en het intensieve gebruik van de binnenstad.

Het VCP Binnenstad wordt geëvalueerd in navolging op het Verkeersplan Breda. Dit VCP zal opnieuw worden bekeken in samenhang met de op te stellen visie voor de binnenstad.

### **Auto**

Het VCP is inmiddels alweer 14 jaar oud. De reden dat niet alle maatregelen al doorgevoerd zijn, ligt in de relatie van het VCP met de plannen van de oost-westflank. De oost-westflank vormt de uitwerking van de maatregelen in fysieke zin. Gezien de financiële consequenties is vooralsnog besloten alleen de westflank uit te voeren en de oostflank later opnieuw te bezien. Een aantal maatregelen is reeds uitgevoerd. Zo is de knip tussen oost en west van de binnenstad voor autoverkeer al geruime tijd een feit (Van Coothplein en bussluis Houtmarktstraat). De effecten hiervan zijn ook duidelijk merkbaar aan de afname van het doorgaande verkeer door de binnenstad. In het VCP zijn de flanken bijna volledig aangegeven als éénrichtingsverkeer, het zogenaamde lussensysteem. Voor de westflank is hier reeds gemotiveerd van afgeweken. Voor de oostflank dient te worden onderzocht in hoeverre de toen vastgestelde maatregelen nog stroken met de huidige inzichten.

Bij het vaststellen van het VCP Binnenstad zou de route voor het HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) gebruik maken van de westflank. Om hiervoor ruimte te creëren werd éénrichtingsverkeer

voorgesteld voor het autoverkeer. Door verplaatsen van de route van de HOV naar de oostflank is deze beperkende factor vervallen. Na uitvoerige studie, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit en de positie en betekenis van het water, is besloten om tweerichtingen autoverkeer toe te staan. Om het doorgaande autoverkeer te weren, wordt de doorstroming op deze flank niet bevorderd. Voordeel is dat de westkant van de binnenstad zo op meerdere manieren bereikbaar blijft. Op de oostflank zijn nog geen maatregelen uit het VCP binnenstad ingevoerd. Door verschillende ontwikkelingen wordt naar verwachting bij invoering ook hier afgeweken van de uitgangspunten van het VCP binnenstad.

In principe kan, volgens het VCP, alles wat binnen de singel ligt worden ingericht als 30 km/uur wegen. Ook dit uitgangspunt wordt, met name op (H)OV routes, opnieuw tegen het licht gehouden. Momenteel is de gehele oostflank nog 50 km/uur. Nieuwe Prinsenkade en de Markendaalseweg zijn ook 50 km, de rest is 30 km/uur.

De Fellenoordstraat is ook 50 km/u-weg, deze heeft echter te weinig ruimte om een goede doorstroming voor (H)OV en de veiligheid van de fietsers te kunnen garanderen. Indien de mogelijkheid zich aandient, is het noodzakelijk om het profiel richting het Seeligerrein te verbreden. Deze ruimte zou ten goede kunnen komen aan een fietspad of busbaan.

#### Fiets

De voorzieningen voor de fiets worden uitgevoerd conform het VCP Binnenstad. Voor de binnenstad is vooral het tweerichtingen fietspad rond het stadshart en de fietsroute over de binnensingel van belang. Daarnaast dient nog steeds een goede locatie te worden gezocht voor een bewaakte, overdekte fietsenstalling aan de westzijde van de binnenstad, die nu tijdelijk op het Kraanplein is gevestigd. Een ideale locatie hiervoor is de Reigerstraat. Hier heeft de stalling een functie voor zowel het uitgaans- als winkelpubliek en ligt op een kruising drukke fietsroutes vanuit zowel westelijke, oostelijke als noordelijke richting.

Zeer recent zijn twee bewaakte fietsenstallingen toegevoegd. Een deel van de parkeergarage Concordia is getransformeerd naar bewaakte fietsenstalling. Tevens is een bewaakte fietsenstalling aangebracht in de Stallingstraat (achter de lange Stallen).

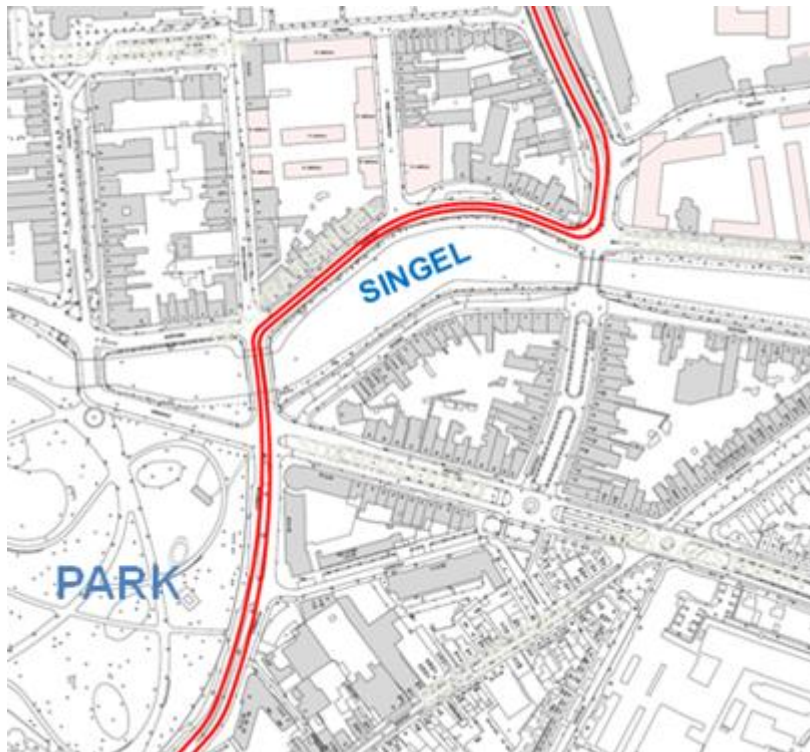
Daarnaast is een plan opgesteld voor de binnenstad voor het aanbrengen van meer onbewaakte stallingen. Dit plan is inmiddels ook uitgevoerd.

#### **(Hoogwaardig) Openbaar Vervoer**

Zoals genoemd loopt de route van de HOV over de oostflank, vervolgens door de Karnemelkstraat, Markendaalseweg en via de Fellenoordstraat richting Breda-west naar Etten-Leur (figuur 2.3). In afwijking van de beleidsnota OV Breda komt er vanuit de Vlaszak een aftakking richting Breda zuid-oost. Dit maakt de halte in de Vlaszak belangrijker dan oorspronkelijk bedoeld was. De belangrijkste halte waar stads- en streekbussen en het HOV zullen halteren, blijft de halte in de Karnemelkstraat.

De vastgestelde route tussen de Vlaszak en de Terheijdenstraat loopt via de Kennedylaan – Delpratsingel - Terheijdenstraat. Om een goede doorstroming te waarborgen, komen er forse ingrepen op de doorstroming van het autoverkeer. Zo wordt de route langs het park, richting Sophiastraat, volledig afgesloten en in oost-west richting enkel nog mogelijk via de Delpratsingel-Academiesingel. Al alternatief voor deze routes wordt de Stationslaan aangelegd.





Figuur 2.3 HOV-tracé

### Voetganger

De beleidsuitgangspunten voor de voetganger worden uitgevoerd zoals in het VCP Binnenstad en het Verkeersplan Breda 2003 wordt aangegeven. Hoofdlijnen zijn een goed en ruim voetgangersgebied in het stadscentrum en goede en veilige voetgangersrelaties tussen de voorzieningen, woonbuurten en parkeerlocaties. Door de nog steeds sterk gewenste invoering van het dynamische toegangssysteem voor autoverkeer voor de binnenstad wordt het voetgangersgebied kwalitatief verbeterd en fysiek vergroot.

Met name uitbreiding van fiets-voetgangersgebied is gewenst in de Reigerstraat-Vismarktstraat. Door laden en lossen buiten de venstertijden, foutief parkeren en onnodig 'rondjes' rijden, ontstaan hier gevaarlijke situaties voor voetgangers en fietsers. Dit staat op gespannen voet met de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de aanwezige woningen (inclusief Kasteelplein). Momenteel wordt bekeken of hier op korte termijn een oplossing voor kan worden gevonden.

### Parkeerbeleid

In de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda 2004 is een duidelijk beleid uitgezet met betrekking tot parkeren voor de gehele stad en met name de binnenstad. Een belangrijke doelstelling, welke al in het VCP Binnenstad is aangegeven, is het verwijderen van het straatparkeren op de flanken. Door de inmiddels gerealiseerde bouw van nieuwe parkeergarages is er voldoende capaciteit om dit op te vangen. Op dit moment en voor de komende jaren zijn nog voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Enkele parkeergarages zijn verouderd. Op de westflank kunnen zich problemen voor gaan doen. Door wachtrijen voor parkeergarages komt hier de bereikbaarheid in gevaar en daarmee ook de doorstroming van het (H)OV. Op het moment dat ontwikkelingen gaan plaatsvinden op het Seeligerrein is het wenselijk om hier een parkeergarage te ontwikkelen. Op dat moment dient de parkeerbalans voor de gehele westflank opnieuw te worden bekeken. Door bepaalde garages aan te wijzen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld personeel of bewoners) kan een verbetering van de balans en bereikbaarheid optreden. Op de oostflank zijn genoeg parkeergarages / terreinen om de toekomstige druk op te vangen. Door de aanwezigheid van het casino, theater, bioscoop en het Chasséterrein als evenemententerrein ontstonden er op piekmomenten problemen. De uitbreiding onder de bioscoop op het Chasséveld biedt nu voldoende ruimte.

Nieuwe parkeergarages dienen gezien de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de beperkt beschikbare ruimte en het intensieve ruimtegebruik in de binnenstad, ondergronds gebouwd te worden. Parkeren

op daken van gebouwen, anders dan de huidige twee parkeergarages (Concordiagarage en Baronesgarage), is niet toegestaan.

### **Parkeerfonds**

Er wordt bij ontwikkelingen uitgegaan dat wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. In de binnenstad kan dat al snel leiden tot een onmogelijke situatie, omdat niet altijd ruimte aanwezig is op het perceel. Terwijl ondergrondse parkeeroplossingen kunnen stuiten op technische of ernstige financiële bezwaren. Ook de belangen van archeologische aard kunnen ondergrondse oplossingen blokkeren. Daar waar wel terrein beschikbaar is om op maaiveld te parkeren, kan dit toch ongewenst zijn, omdat dit ten koste kan gaan van het schaarse groen of van de rust op het binnenterrein.

In het geval dat het redelijkerwijs niet mogelijk is het parkeren op eigen terrein op te lossen, bestaat de mogelijkheid de noodzakelijke parkeercapaciteit "af te kopen" middels een bijdrage in het Parkeerfonds. Hiermee kan dan (op termijn) uitbreiding voorzien worden in het openbaar parkeerareaal.

## **2.5 Ontwikkelingen**

### **Bestaande situatie**

Er zijn plannen waarvoor reeds een omgevingsvergunning c.q. bouwvergunning is verleend of kan worden verleend op basis van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995. Deze ontwikkelingen worden als bestaande situatie gezien en als zodanig opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Aangezien het in die zin geen ontwikkelingen (meer) zijn, zijn ze verder niet in voorliggend bestemmingsplan beschreven (ook al zijn deze plannen wellicht nog niet gerealiseerd).

### **Nieuwe ontwikkelingen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan**

Ondanks het feit dat in voorliggend bestemmingsplan terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen, zeker op het gebied van wonen, kantoren en horeca, zijn er zaken waarvoor in dit bestemmingsplan toch enige ruimte is opgenomen. Hieronder worden deze beschreven en is aangegeven hoe hiermee is omgegaan in voorliggend bestemmingsplan.

#### *Hotel Chassépark*

In het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 is reeds een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een hotel op het Chassépark, naast het casino. De voorwaarde daarbij is dat onderzoek aantoonbaar is. Met het bouwen van een hotel zou de laatste fase van het Chassépark kunnen worden afgerond. De bijbehorende parkeergarage zou kunnen bijdragen aan de opgave voor parkeren in de binnenstad (relatie met de ontwikkeling van Achter de Lange Stallen). Daarom kan gesteld worden dat zowel de ambitie als de voorwaarden nog steeds actueel zijn.

Deze locatie is echter niet concreet genoeg om direct op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Wel is de ontwikkeling in een dusdanig stadium dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de aanduiding horeca 7 (hotel) toe te voegen. Hieraan is een aantal wijzigingscriteria gekoppeld. Zodra het plan concreter is, kan een wijzigingsplan gemaakt worden wat voldoet aan de criteria om de herontwikkeling naar een hotel mogelijk te maken.

#### *Haagdijk 35*

Het project Haagdijk 35 betreft het verbouwen van de bestaande magazijnruimte op de etage van het pand, tot een zestal woonruimten. Deze ontwikkeling naar woningbouw was qua functie (wonen) niet strijdig met het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995'. Het gebruik van het magazijn voor woondoeleinden (voor wat betreft de bouwdiepte) is echter in strijd met de bouwvoorschriften van het vorige (en ten tijde van de bouwaanvraag vigerende) bestemmingsplan 'Binnenstad 1995'. Deze strijdigheid wordt door het opnemen van het bouwplan in onderhavig bestemmingsplan opgeheven. Het project sluit aan op de doelstelling van het beleid 'Wonen boven winkels', waarbij gestreefd wordt om extra bewoning in de binnenstad te ontwikkelen.

Ten behoeve van deze verbouwing worden enkele dakramen in de kap aangebracht. Tevens zal aan de achterzijde van het pand een brandtrap worden geplaatst. Voor deze ontwikkeling hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Een beoordeling van de milieuaspecten kan gezien de

ligging te midden van andere woningen en de afstand tot mogelijke hinderbronnen, achterwege blijven.

#### *Donkvaart 17*

In het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' is voor de percelen aan de oostzijde van de Donkvaart de mogelijkheid geschapen om woningbouw mogelijk te maken. Het perceel van de glashandel maakt onderdeel uit van die zogenoemde "ontwikkelingslocatie". In de loop der tijd zijn de andere percelen aan de Donkvaart al ontwikkeld met appartementen, alleen het perceel van de glashandel resteert nu. Door de eigenaar is een initiatief ontwikkeld om een appartementengebouw te realiseren voor de huisvesting van studenten. Dit project sluit goed aan op de reeds ontwikkelde appartementengebouwen; een hoogte van 4 bouwlagen en haaks op de Donkvaart.

Dit plan past echter niet in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' vanwege het overschrijden van de bouwgrens. Toch is er aanleiding om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit project. De overschrijding van de bouwgrens is gering en volledig op het eigen terrein van de glashandel gelegen. Door deze overschrijding ontstaat er meer afstand tot het naastgelegen appartementengebouw. Er is geen onevenredige hinder naar andere omwonenden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten slotte kan opgemerkt worden dat de bouw van deze woonruimte voorziet in de grote vraag naar studentenhuishuisvesting. Gezien de afstand tot mogelijke hinderbronnen kan een nadere milieubeoordeling achterwege blijven.

#### *Mauritssingel 4*

In november 2011 is voor Mauritssingel 4 een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van twee grondgebonden herenhuizen aan de Mauritssingel en garageboxen op het achterterrein. Het verzoek paste niet geheel in het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 waaraan destijds getoetst moest worden. De twee grondgebonden woningen zijn toegestaan, maar de gevraagde woningen zijn dieper dan het bestemmingsplan toelaat. Daarnaast maakt het achterterrein onderdeel uit van een 'groen binnenruimte', waarin bebouwing uitgesloten is. De gevraagde garageboxen zijn derhalve niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Toch is er aanleiding om medewerking te verlenen aan realisatie van dit plan:

- het afbouwen van de bestaande bebouwingswand met maximaal twee grondgebonden herenhuizen met tuin aan de Mauritssingel sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en is gewenst. Aan dit type woningen is behoefte en deze typologie sluit ook aan op de overige woningen en woonkwaliteit in het bouwblok.
- De overschrijding van de bouwdiepte is gering. Er is genoeg ruimte op het perceel en er is geen onevenredige hinder naar andere omwonenden.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De gevraagde garageboxen zijn dan wel gesitueerd op het achterterrein, daar waar elders groene achtertuinen gelegen zijn, maar zijn beperkter in massa en hoogte dan de bestaande loodsen. De aanwezigheid van garageboxen in plaats van de bestaande loods is daarmee een verbetering van de situatie en derhalve acceptabel.

Het college heeft het verzoek beoordeeld en heeft op 28 maart 2012 positief besloten over een ontwikkeling van maximaal twee grondgebonden woningen in het verlengde van de huidige bebouwingswand aan de Mauritssingel en parkeerplaatsen en garageboxen op het achterterrein. Met initiatiefnemer is afgesproken dat de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het bouwplan is derhalve opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

#### **Ontwikkelingen 'in procedure'**

Ook zijn er ontwikkelingen die momenteel in procedure zijn. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Zo zijn er ontwikkelingen waarvoor een zogenaamde 'afwijkingsprocedure' gevoerd wordt, zoals voor de ontwikkelingen aan de Catharinastraat 87-89, Nijverheidssingel 311 en Claudius Prinsenlaan 14 ('Gebouw C'). Deze procedures zijn nog niet afgerond en derhalve zijn deze ontwikkelingen niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Indien de procedures afgerond zijn, zijn deze ontwikkelingen mogelijk op basis van de met een afwijkingsbesluit verleende omgevingsvergunning.

Daarnaast is momenteel een aantal verzoeken 'in procedure' die niet passen binnen het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 en voorliggend bestemmingsplan. Deze plannen worden door het college beoordeeld op wenselijkheid. Indien ze wenselijk zijn, wordt door het college een positief (principe)besluit genomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Omdat deze plannen momenteel niet concreet genoeg zijn en/of er nog geen definitieve besluitvorming heeft

plaatsgevonden, zijn deze plannen niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Indien hieraan medewerking wordt verleend, zal voor deze plannen een afzonderlijke procedure (bestemmingsplanherziening of afwijkingsprocedure) voor worden gevoerd. Een voorbeeld is de herontwikkeling 'Achter de Lange Stallen':

#### *Herontwikkeling 'Achter de Lange Stallen'*

De opgave van het project bestaat uit het realiseren van een met de omgeving integraal ontwikkeld plan ten behoeve van retail, ondersteunende horeca en woningen. De herontwikkeling van het gebied Achter de Lange Stallen en omgeving is gericht om de retailfunctie van Breda, specifiek van de binnenstad op een zodanig wijze aan te vullen en uit te breiden dat de economische potentie van (de binnenstad van) Breda aanzienlijk vergroot wordt.

Zo leidt het toevoegen van een substantieel nieuw winkelgebied met meerdere trekkers en een bijzonder verblijfsklimaat aan het hoofdwinkelcentrum gewoonlijk ook tot een modernisering van het bestaande aanbod (impulswerking: bestaande ondernemers willen klaar zijn om te kunnen profiteren van de extra bezoekers).

Het nieuwe winkelproject Achter de Lange Stallen biedt vooral ruimte aan het grootwinkel- en filiaalbedrijf. Dit aanbod is onmisbaar omdat er een grote trekkracht op het publiek van uitgaat. Hiermee levert dit soort winkels de basis voor het functioneren van meer gespecialiseerde, vaak zelfstandige winkelondernemingen en andere publieksgerichte functies zoals daghoreca.

Door het realiseren van Achter de Lange Stallen kunnen nieuwe winkellussen gerealiseerd worden (combinatie met de Houtmarktpassage en de Halstraat), waardoor ook aan de zuidzijde van het kernwinkelgebied heldere winkelcircuits ontstaan. Bovendien komt er een betere verbinding met het Chassépark en de daar aanwezige culturele voorzieningen tot stand.

Punten van aandacht hierbij zijn de omvang van de parkeercapaciteit en de bereikbaarheid, omdat straks, nog meer dan nu, veel bezoekers van de binnenstad via de zuidzijde zullen aankomen en vertrekken.

Voor ondermeer de ontwikkeling van het project Achter de Lange Stallen is in 2007 door BRO adviseurs een onderzoek gedaan onder de titel 'Haalbaarheid en effecten nieuwe detailhandelsinitiatieven'. In het rapport wordt geconcludeerd dat de effecten op de Bredase detailhandelsstructuur van de projecten Achter de Lange Stallen, afronding woonboulevard en herontwikkeling Dr. Struyckenplein positief zijn en dat de realisatie van deze projecten niet gefrustreerd mag worden door andere detailhandelsprojecten.

In overleg met de provincie is geconcludeerd dat geen problemen te verwachten zijn met investeringen ter versterking van de bestaande structuur en van de bovenregionale positie van de binnenstad. De binnenstad is reeds een winkelconcentratiegebied met een bovenregionale aantrekkingskracht. Van de bezoekers aan de binnenstad van Breda komt circa 50% van buiten de stad. Ook komen steeds meer bezoekers uit België naar de binnenstad van Breda.

De verwachting is dat Achter de Lange Stallen deze bovenregionale aantrekkingskracht van de binnenstad verder zal versterken.

De ontwikkeling van het project "Achter de Lange Stallen" verkeert nog niet in een zodanig stadium dat dit rechtstreeks in onderhavig actualiseringsplan kan worden vastgelegd. Voor deze locatie wordt dan ook, evenals voor de overige openbare parkeerterreinen binnen het plangebied, de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Te zijner tijd zal aan deze ontwikkeling via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend.

#### **Locatie die geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan**

Eén locatie binnen de singels van de binnenstad maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wel is voor deze ontwikkeling een kort beschrijving gegeven van de stand van zaken.

#### *Herontwikkeling Vlaszak (locatie Gasthuispoort)*

De locatie is gelegen aan de rand van de historische binnenstad en ligt op een prominente plaats waar veel bezoekers vanaf het station en de oostzijde van de stad naar de voorzieningen in de binnenstad gaan. De locatie is goed bereikbaar door de nabij gelegen bushaltes en parkeervoorziening Beyerd. De Gasthuispoort is van oudsher één van de entrees van de oude historische binnenstad en waardevol voor het functioneren van de winkels, horecagelegenheden en bezienswaardigheden in de stad.

In 2000 en 2004 zijn verschillende panden (voormalig meubelzaak Hendriks aan de Catharinastraat, tezamen met het pand van de Sociale Dienst en GKB aan de Vlaszak) in eigendom gekomen van de gemeente Breda. In 2006 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp en is besloten om het ontwerp te gebruiken als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de locatie. In 2008 is het stedenbouwkundig plan financieel geoptimaliseerd. Inmiddels heeft de tijd deze plannen echter ingehaald: die visie van destijds is in de huidige tijd niet haalbaar.

De panden zijn tot nu toe (deels) verhuurd aan tijdelijke gebruikers. Doorgaan met verhuur van de panden leidt echter tot aanzienlijke investeringen en reguliere commerciële verhuur van de panden in de huidige staat is niet aannemelijk. Via diverse meldingen is gebleken dat vanuit de markt interesse bestaat voor herontwikkeling van het totale complex. Het college heeft dan ook begin 2012 besloten tot voorbereiding over te gaan van de uiteindelijke verkoop van de panden. Ook staat de verwachte woningbouw in de herontwikkeling van de Gasthuispoort op de lijst van zogenaamde 'harde plancapaciteit' in het kader van het beleid inzake de stedelijke programmering. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie wenselijk is en als zodanig in het bestemmingsplan vertaald moet worden. Er wordt uitgegaan van ontwikkeling en realisatie op korte termijn.

Om deze herontwikkeling een impuls te geven zijn de gemeentelijke randvoorwaarden uit 2008 aangepast aan de huidige situatie op de vastgoedmarkt, teneinde spoedig tot een marktconform en haalbaar plan te komen. In 2012 heeft in dit kader een marktconsultatie plaatsgevonden. Vijf marktpartijen hebben hun visie kunnen geven op een haalbare ruimtelijke en programmatische invulling van de Gasthuispoort. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente haar koers bepaald waarna de plannen verder worden uitgewerkt.

Met de ontwikkeling van de locatie Gasthuispoort wordt de oostkant van de binnenstad versterkt op drie vlakken:

- een nieuw vormgegeven aantrekkelijke entree van de historische binnenstad;
- een unieke woonlocatie in het hart van de stad nabij park Valkenberg (in de nota Koers gezet wordt ingezet op de ontwikkeling van de locatie Vlaszak (Gasthuispoort) tot 2020);
- een versterking van de winkelstructuur aan de oostkant van de binnenstad (Veemarktstraat-Boschstraat).

Bij de plannen van de herontwikkeling van de Gasthuispoort wordt uitgegaan van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995, zodat een snelle realisatie mogelijk is. Zodoende is de locatie Gasthuispoort géén onderdeel van voorliggend bestemmingsplangebied (zie ook paragraaf [1.2](#)) en is deze locatie uit voorliggend bestemmingsplan 'geknipt'.

De realisatie van de herontwikkeling zal naar alle waarschijnlijkheid starten vanuit de zijde van de Vlaszak, ter plaatse van de voormalige Sociale Dienst/ GKB. Indien blijkt dat voor de locatie van de voormalige meubelzaak Hendriks een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen.

### **Toekomstige ontwikkelingen**

In de toekomst zullen er altijd verzoeken komen van ontwikkelingen die niet passen binnen voorliggend bestemmingsplan. Voor dergelijke initiatieven kan alsnog medewerking worden gevraagd aan het college door het indienen van een principeverzoek of initiatiefplan. Dit verzoek wordt integraal door het college beoordeeld. Indien het een wenselijke ontwikkeling wordt geacht, neemt het college een positief principebesluit. Met een afzonderlijke planologische procedure kan dan medewerking worden verleend aan het verzoek.

