

## HOOFDSTUK 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld. Wel worden de consequenties van dit beleid voor het plangebied vermeld.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; paragraaf 3.2.2) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Specifiek voor Brabant en Limburg is een aantal gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven genoemd. Prioriteit krijgen de Brainport Eindhoven en Greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, het onderhavig plangebied is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

Onderhavig plangebied is geheel gelegen in stedelijk gebied van Breda. In paragraaf 2.5 zijn de (potentiële) ontwikkelingslocaties aangegeven. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan verankerd zijn, passen binnen de uitgangspunten van het Rijk (omtrekt bouwen en verdichting in stedelijk gebied).

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) geborgd. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen:

6. veiligheid op rijkswegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2.1). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

De gemeente Breda heeft in de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' al de basis gelegd voor de Bredase identiteit, hetgeen de basis vormt voor het meenemen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden worden al enige jaren in het begin van het planproces meegenomen. In paragraaf 2.3.2 is het historisch karakter van het plangebied uiteengezet. De wijze waarop het eventuele waardevolle karakter is geborgd, is ook in deze paragraaf beschreven. Hiermee wordt voldaan aan zowel het Barro als het gewijzigde Bro.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

Met de vaststelling van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (1 oktober 2010) heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Brabantpark is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf 3.3.2) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

De ontwikkelingsruimte die binnen dit bestemmingsplan mogelijk is, past binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt.

### **3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011**

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal

beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, die op 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte, fase 1.

Provinciale Staten hebben in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een hernoeming van de artikelen heeft plaatsgevonden. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.



*Figuur 12 Uitsnede Verordening ruimte: stedelijk concentratiegebied [bron: www.brabant.nl]*

*Figuur 13 Uitsnede Verordening ruimte: Groenblauwe mantel [bron: www.brabant.nl]*

De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 12). De Verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover. In de paragrafen 3.4.4 en 3.4.5 wordt hier nader op ingegaan. De andere onderwerpen die in de Verordening worden benoemd, zijn niet van toepassing op dit binnenstedelijk plangebied.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Breda 2020**

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Met de vaststelling van Koers Gezet in 2010 zijn de programmakaders van de structuurvisie herijkt.

De voor de wijk Driesprong relevante programmadoelen uit de structuurvisie Breda 2020 zijn:

- Een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor een levensloop bestendige wijk.
- Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad.

Inmiddels is een nieuwe structuurvisie voor de stad in de maak.



De Driesprong is in de Structuurvisie Breda 2020 aangegeven als een herstructureringsgebied. Bij herstructureringsgebieden gaat het om kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik en het 'voor de tijd geschikt maken' voor zowel bestaande als nieuwe bewoners/gebruikers. Om dit te realiseren is allereerst de structuurvisie De Driesprong op- en vastgesteld.

### 3.4.2 Structuurvisie De Driesprong

Structuurvisie de Driesprong (juni 2009) schetst een samenhangend, integraal beeld van de ruimtelijk opzet van het gebied. Het vormt het beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de korte en lange termijn (2025). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities voor het gebied, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen.

Hieronder wordt op de Structuurvisie De Driesprong ingegaan zoals deze in de raad is aangenomen. Als gevolg van de discussie over de stedelijke programmering (zie 3.4.4) is de uitvoering van de visie op onderdelen uitgesteld, met name de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Urkstraat.



Figuur 14 Structuurvisie De Driesprong

#### Ruimtelijke ontwikkeling

De opzet van de structuur voor het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van drie hoofdruimtes:

- een omsloten park in het westen
- een stedelijk, gebouwd plein in het centrum
- een laan naar buurtschap Heiveld.



Figuur 15 Ruimtelijke structuur De Driesprong: Park, Plein en Laan

*Omsloten park:* in de structuurvisie staat een door bebouwing omsloten buurtpark dat zich uitstrekt vanaf de Oosterhoutseweg tot in het hart van de Driesprong centraal.

*Accenten op het plein:* de functionele en ruimtelijke accenten voor de Driesprong worden gesitueerd op het plein aan het park in het hart van de Driesprong en nabij de twee belangrijkste entrees. Zo wordt gewerkt aan het vormgeven aan een interne kwaliteit door het situeren van programma aan de centrale parkruimte en het vormgeven van herkenbare entrees.

*Laan naar Heiveld:* Een laan tussen de Schoklandstraat en de Moleneindstraat vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en vormt de schakel tussen het plein en het buurtschap Heiveld. In buurtschap Heiveld wordt de ecologische zone versterkt waarin de bestaande boerderijen vrij in het veld blijven staan. Tussen deze ecologische zone en de Moleneindstraat wordt ruimte geboden voor de transformatie van bedrijven naar woningbouw gecombineerd met functies zoals buurtspeelvoorziening, verenigingen, volkstuinen etc.

### **Maatschappelijke ontwikkeling**

De nieuwe Driesprong krijgt een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. De blijvers en de terugkeerders vinden in de vernieuwde buurt een kans op een gezamenlijke toekomst. De Molukse gemeenschap blijft er wonen en heeft de volgende doelen voor de eigen buurt geformuleerd: Een buurt waar de Molukkers zich in herkennen, met een Molukse identiteit, die veilig voelt en de saamhorigheid ondersteunt. Een representatieve buurt. Een buurt die deel uitmaakt van en open staat voor de Nederlandse samenleving. In het gebied bestaan diverse maatschappelijke voorzieningen: buurthuis Toma, kerk en scouting.

### **Wonen**

Overeenkomstig de definities van de (stadsbrede) Structuurvisie 2020 is het advies om het westelijk deel van Driesprong (in bezit van WonenBreborg) aan te merken als wijkontwikkelingsgebied. Het buurtschap Heiveld wordt aangemerkt als consolidatiegebied. Er wordt gestreefd om het aandeel bereikbaar in de Driesprong te laten dalen van 67% naar 30% tot 44%.

### **Ontsluiting**

In de nieuwe structuur wordt ingezet op één hoofddrager in het gebied. Woningen langs deze drager zullen zich hier op oriënteren. Daarnaast zal door de Driesprong een langzaamverkeersroute tot stand komen die een schakel vormt in de langzaamverkeersstructuur vanaf Dorst naar het centrum en het station van Breda.

De structuurvisie stelt een voetpad voor dat via de bestaande brug van de Nieuwe Kadijk over het spoor het Heiveld in verbinding stelt met de bossen tussen Teteringen en Dorst.

### **Milieu**

De Driesprong is gelegen tussen wegen, de spoorlijn Breda-Tilburg en bedrijven. De structuurvisie geeft aan dat het geluid van de spoorlijn kan worden gekeerd met geluidswalwoningen. Onderzoek wijst uit dat de grenswaarden externe veiligheid niet worden overschreden bij een herontwikkeling als voorzien in de structuurvisie. Bij herontwikkeling van de diverse locaties zal de bodem worden onderzocht en zo nodig geschikt gemaakt worden voor het toekomstig gebruik. Plaatselijke onderzoeken die in het verleden zijn gedaan vormen geen belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen.

### **Fasering**

Zoals onder 'Wonen' is beschreven, kent het gebied van de Structuurvisie de Driesprong drie verschillende gebiedskarakters zoals deze in de (stadsbrede) Structuurvisie 2020 zijn benoemd. Voor een belangrijk deel, namelijk het als wijkontwikkelingsgebied aangemerkte westelijke, bestaande woongebied heeft de gemeente reeds een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken corporatie WonenBredburg.

De twee overige delen, het bedrijventerrein en het Heiveld, zijn te kenmerken als een transformatie respectievelijk consolidatie gebied. Gelet op deze grote variatie in gebiedkenmerken binnen één visie en de ruime tijdspanne waarover de visie zich uitstrekt, is de inzet van alle voorkomende wijzen van realisatie - van faciliterend tot actief (grond)beleid - denkbaar, inclusief toepassing van de daaraan verbonden (grond)beleidinstrumenten.

Uitgangspunt van de gemeente is een budgettair neutrale ontwikkeling. Om richting te geven aan de ontwikkeling is hiervoor een uitvoeringsagenda en uitvoeringsprogramma opgenomen in hoofdstuk 4 van de structuurvisie. Elke drie jaar zal een herijking van de structuurvisie plaatsvinden en kan indien nodig het in te zetten instrumentarium worden aangepast aan de ontwikkeling.

Als gevolg van de gewijzigde markt omstandigheden wordt in dit bestemmingsplan een andere fasering gehanteerd dan eerder in de structuurvisie voorzien. Tegelijk met de behandeling van dit bestemmingsplan zal aan de raad een aanpassing van de fasering worden aangeboden. De mogelijke transformatie van het bedrijventerrein rond de Urkstraat en de herontwikkeling van de bedrijven die gelegen zijn ten oosten van de Moleneindstraat zijn niet voor 2020 voorzien.

### **3.4.3 Integrale randvoorwaarden deelgebied 1 de Driesprong**

De sloop van het "Nederlandse deel" heeft plaats gevonden in 2008. Voor de herontwikkeling van het westelijk deel van de Driesprong zijn "Integrale randvoorwaarden deelgebied 1 de Driesprong" opgesteld die een uitwerking vormen van deze structuurvisie.

Door WonenBredburg is op basis van deze randvoorwaarden een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld. Hierbij is een splitsing gemaakt in fase 1a en fase 1b.

Fase 1a betreft het realiseren van woningen op de locatie van de reeds gesloopte woningen en het huidige park. Het bestemmingsplan is een vertaling van dit voorstel. Renovatie van Molukse woningen aan de Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat en Wieringenstraat heeft reeds plaats gevonden.

Fase 1b betreft het ontwikkelen van woningen aan de Schoklandstraat, Amelandstraat en Terschellingstraat. Met uitzondering van de hoek van de Schoklandstraat en de Tilburgseweg is het bestemmingsplan een vertaling van het voorstel voor dit gebied. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de herontwikkeling van de bedrijfslocatie op de hoek Schoklandstraat - Tilburgseweg ter hand zal worden genomen. Zodra hierover een besluit is genomen zal door WonenBredburg ook voor dit gebied een plan worden uitgewerkt.

### **3.4.4 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet**

In de Structuurvisie Breda 2020 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 woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden.

Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht; er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet vindt een herprogrammering plaats, waarbij prioriteiten gesteld worden om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma voor de stad.



De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet.

Consequentie hiervan is dat, in tegenstelling tot de planning zoals die is opgenomen in de Structuurvisie Driesprong, tot 2020 alleen het westelijke deel van de Driesprong zal worden geherstructureerd.

In de Stedelijke Programmering was vastgelegd dat er 214 woningen gebouwd mochten worden in de wijk Driesprong. Binnen de Alliantieafspraken met WonenBreborg is voor Driesprong sprake van 221 te bouwen woningen.

De gemeente heeft recentelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalig buurthuis Driesprong aan de Texelstraat 3 aan WonenBreborg. Het pand, dat momenteel geen functie meer als buurthuis heeft, zal worden gesloopt. De plek van buurthuis de Driesprong zal worden ontwikkeld als onderdeel van het "Wonen aan het Park".

In het nieuwe stedenbouwkundig plan van WonenBreborg zullen maximaal 13 extra grondgebonden woningen worden toegevoegd ten opzichte van het eerder door het college vastgestelde stedenbouwkundig plan. Van de 13 extra woningen vallen 6 woningen binnen de Alliantieafspraken. Dit betekent dat er 7 woningen buiten de Alliantieafspraken vallen. Deze toevoeging is mede noodzakelijk om de 22 oudbewoners de mogelijkheid te bieden om terug te keren naar hun wijk, waarvoor in het verleden ook een garantie is afgegeven. Gelet hierop het wenselijk om binnen het bestemmingsplan ruimte te bieden aan WonenBreborg om in totaal 228 woningen te bouwen. Daarnaast staat het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid toe dat op het perceel aan de Tilburgseweg 138 in de toekomst 4 woningen worden gerealiseerd door derden. Het gaat hier om een logische aanvulling van het stedenbouwkundig plan van WonenBreborg. Dit brengt het aantal nieuw te bouwen woningen, inclusief de 4 woningen aan de Tilburgseweg, op 232 woningen.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om maximaal 232 nieuwe woningen te bouwen. Hiervan vallen 200 woningen binnen de bestemming 'Woongebied', 8 woningen binnen 'Wijzigingsbevoegdheid 1' en 24 woningen binnen 'Gemengde doeleinden 1'.

### **3.4.5 Visie openbare ruimte**

In 2009 heeft de gemeenteraad 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 mogelijkheden te vergroten 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. Een krachtige openbare ruimte is noodzakelijk. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die precies past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijkertijd veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie keuzes gemaakt: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

#### **Gedeelde ruimte**

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

#### **Herkenbare ruimte**

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

#### **Duurzame ruimte**

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

### **3.4.6 Erfgoednota**

In de Erfgoedvisie 'Erfgoed in context 2008-2015' is gesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk.

In paragraaf 2.3 is het historische karakter van de Driesprong uiteengezet. Met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt het waardevolle (ondergrondse) karakter gewaarborgd. Bovendien geniet het oostelijke deelgebied Heiveld de gemeentelijk monumenten bescherming.

### **3.4.7 Parkeernota**

Om de negatieve effecten van parkeerdruk niet te laten toenemen, is de gemeentelijke parkeernota 'Parkeer- en Stallingbeleid' (2004) een middel. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan de druk op het aantal parkeerplaatsen toenemen. Om dit te ondervangen, zijn in de parkeernota per functie parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn tevens geformaliseerd in de gemeentelijke bouwverordening. Iedere initiatiefnemer van bouwontwikkelingen dient aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen.

### **3.4.8 Wonen**

#### **Woonagenda 2011-2014**

In de Woonagenda zijn negen actiepunten benoemd:

- Collectief en particulier opdrachtgeverschap
- Wonen boven Winkels
- Kansen voor wonen en zorg
- Doorstroming
- Huisvesten specifieke doelgroepen in leegstaande kantoren/gebouwen
- Vermindering woonlasten
- Meer wooneenheden voor studenten
- Sloopafwegingskader
- Aandacht voor arbeidsmigranten

De ontwikkelingen in de Driesprong sluiten aan op accenten zoals opgenomen in de Woonagenda: collectief en particulier opdrachtgeverschap en het bevorderen van doorstroming.

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

Geschied Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen.

GWV is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende en geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank, postkantoor en dergelijke);
- de aanwezigheid van benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWV-beleid is Breda verdeeld in 15 GWV-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWV-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

De Driesprong ligt in het GWV-gebied Brabantpark/Heusdenhout.

Voor het gebied zijn twee centrale zones aangewezen, één rond het winkelcentrum Brabantplein (Brabantpark) en één rond het winkelcentrum Bisschopshoeve (Heusdenhout).

### **Nota Verzilvering@Breda**

In Verzilvering@Breda wordt geconstateerd dat er met betrekking tot wonen in Brabantpark/Heusdenhout na 2015 een overschot is aan beschermd- en nultreden woningen. Verzorgd wonen is qua capaciteit en behoefte redelijk in balans. Er is in het GWI-gebied een groot tekort aan levensloopgeschikt wonen.

Op welzijnsgebied en ondersteunende diensten wordt het digitale infopunt Wijkwijs gerealiseerd in Brabantpark en in Heusdenhout. Tijdens kantooruren kunnen wijkbewoners die hulp nodig hebben bij het gebruik van deze digitale vraagbaak terecht in de bibliotheek Brabantpark en in het Houwke.

Tevens worden haal- en brengdiensten gerealiseerd vanuit 'Houwke', de Leystroom en de Breedonk, locatie Molenstaete. Het zorgcentrum aan de Kangoeroestraat heeft haalfuncties.

De Driesprong maakt onderdeel uit van de centrale zone Brabantpark.

Molukse ouderen maken gebruik van dagverzorging, die twee keer in de week door stichting Raffy wordt aangeboden in het buurthuis Toma. Naar de toekomst toe is het zaak rekening te houden met de groep oudere bewoners zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen.

De nabijheid van eerstelijnsvoorzieningen zou voor De Driesprong een gunstige ontwikkeling zijn. Het is jammer dat eerdere plannen om een A-Hoed op het nabijgelegen Hero-terrein te realiseren, niet doorgaan. Bij een groep huisartsen leeft wel de wens om een A-Hoed op een andere locatie te realiseren maar concreet zijn deze plannen nog niet.

### **3.4.9 Bedrijventerreinen**

In januari 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is driedig:

- Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
- Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
- Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 is Moleneind West aangegeven als transformatiegebied, wat inhoudt dat op termijn een verandering van functie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. Dit is gedaan omdat destijds sprake was omzetting naar woningbouw. Echter, vanwege de huidige schaarheid aan bedrijventerrein en vanwege de overprogramming aan woningen, is in de nota 'Stedelijke Programmering, Koers Gezet 2020' (vastgesteld december 2010) aangegeven dat dit bedrijventerrein tot 2020 niet voor woningbouw in aanmerking komt (zie ook paragraaf 3.4.4). Om die reden is het bestaande bedrijventerrein rondom de Urkstraat conform de huidige situatie bestemd als bedrijventerrein.

### **3.4.10 Kantorennota**

De Kantorennota Breda 2020 (vastgesteld door de raad december 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020.

Naast de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het bieden van ruimte voor economie in de wijken, is het belangrijk dat Breda beschikt over een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenvorraad. Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De Kantorennota 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. Aan kantorenontwikkeling in de Driesprong wordt geen medewerking gegeven.

### **3.4.11 Detailhandel**

In 2010 is de Detailhandelsnota geactualiseerd ('Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020', actualisering detailhandelsbeleid, 15 juli 2010). In deze nota is in hoofdlijnen het beleid geschetst hoe de gemeente Breda omgaat met de gevestigde en nieuwe detailhandel en de winkelgebieden in onderlinge samenhang. De ontwikkelingsrichting en een toetsingskader voor het behandelen van initiatieven worden gegeven. De wijk de Driesprong valt onder het gebied Breda Zuid-Oost, waar onder andere twee goed functionerende wijkwinkelcentra Valkeniersplein en De Burcht en de buurtwinkelcentra Heusdenhout en Brabantplein gelegen zijn.

Het detailhandelsbeleid gaat uit van concentratie van detailhandel. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende detailhandelsvestigingen. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en meerdere keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden.

Aan de Oosterhoutseweg en Tilburgseweg is een beperkte omvang aan detailhandel gesitueerd. Deze wordt in het bestemmingsplan meegenomen. Voor uitbreiding en nieuwvestiging is geen plaats. In de Driesprong is geen detailhandel met dagelijkse artikelen gesitueerd. Hiervoor is de Driesprong een te klein gebied. De bewoners zijn aangewezen op de buurtwinkelcentra Brabantplein en Bisschopshoeve.

### **3.4.12 Horecabeleid**

#### **Algemeen**

Het horecabeleid is in september 2011 herzien. Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van het handhaven van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners.

In de wijk Driesprong zijn geen zelfstandige horecavestigingen aanwezig. Wel is er sprake van ondergeschikte horeca in het buurthuis Toma. Nieuwe horecavestigingen zijn, gelet op het overwegende woonkarakter, niet wenselijk.

### **3.4.13 Maatschappelijke voorzieningen**

In de Structuurvisie De Driesprong was ruimte geboden om op termijn, nadat afweging plaats heeft gevonden over de gewenste voorzieningenstructuur en –niveau voor de Driesprong in mogelijke samenhang met Heusdenhout en Brabantpark, een nieuwe accommodatie in de Driesprong te realiseren waarin Buurthuis Driesprong en het Molukse buurthuis Toma hun plek zouden kunnen krijgen.

Inmiddels is bekend dat buurthuis Driesprong zijn functie als buurthuis zal verliezen. WonenBreburch wordt de nieuwe eigenaar en zal overgaan tot sloop van het buurthuis. Het gebied van het buurthuis wordt bij het park getrokken en zal deels als 'Groen' en deels als 'Woongebied' bestemd worden.

Woningcorporatie WonenBreburch wordt tevens de nieuwe eigenaar van buurthuis Toma en zal het buurthuis de komende 20 jaar beschikbaar stellen aan de gemeenschap. Een initiatiefgroep van bewoners gaat onderzoeken hoe de exploitatie geregeld zal worden.

Om eventueel ander gebruik in de nabije toekomst mede mogelijk te maken is het buurthuis opgenomen in een gemengde bestemming.