

# HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

## 4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Driesprong is tweeledig.

Voor de Tilburgseweg, Moleneindstraat, Urkstraat en het oostelijke deel van de Wieringenstraat gaat het om behoud en versterking van de bestaande functies en kwaliteiten.

Voor de Oosterhoutseweg, Texelstraat, Vlielandstraat, Rottumstraat, Terschellingstraat, Amelandstraat, Schoklandstraat en het westelijk deel van de Wieringenstraat wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

Op deze manier wordt het realiseren van de eerste fase van de Structuurvisie Driesprong mogelijk gemaakt.

## 4.2 Stedenbouwkundige opzet

Na de vaststelling van de structuurvisie hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maakten om een aantal keuzes in de structuurvisie te heroverwegen en verder door te ontwikkelen, dan wel aan te passen. De Structuurvisie de Driesprong zet in op een gehele herontwikkeling van de Driesprong, inclusief de Molukse buurt en het samenvoegen van de bestaande maatschappelijke voorzieningen in één gemeenschappelijke voorziening op het nieuwe buurtplein. Na intensief overleg met en op uitdrukkelijk verzoek van de Molukse gemeenschap heeft WonenBrebreg besloten tot de renovatie van de Molukse woningen aan de Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat en de Wieringenstraat en het handhaven van de kerk en het buurthuis op de huidige plek.

Met dit gegeven is het onvermijdelijk dat bij de stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie een aantal zaken nog eens in overweging moet worden genomen:

- Met het handhaven van de kerk en buurthuis Toma en de bestaande Molukse buurt ligt het voor de hand ook het plein op de huidige locatie te laten liggen. Het ontwikkelen van het stedelijk woon- en voorzieningengebied 'Op het plein' als schakel tussen park en laan is daarmee niet meer mogelijk. Het plein wordt nu een ruimte waaraan gewoond wordt en waarop de voorzieningen staan. Deze opzet lijkt meer op de opzet van het park.
- Met het handhaven van de woningen langs het spoor (Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat, Wieringenstraat) blijft er langs het spoor alleen het bestaande buurtpark over voor nieuwe ontwikkelingen. Het ligt binnen deze beperkte ruimte niet voor de hand in te zetten op een continue bebouwingsrand langs het spoor. Binnen de huidige losse en gefragmenteerde opzet met woonblokken en het buurthuis zal een rand met geluidswalwoningen een vreemd incident worden en geen recht doen aan de gewenste beslotenheid van het park.
- Het doel binnen de structuurvisie is een stevige integratie van de Driesprong in de stad en een vergaande differentiatie van woontypologieën en prijscategorieën. De Driesprong wordt een diverse buurt voor iedereen en niet alleen een clustering van bereikbare huurwoningen. Met het handhaven en renoveren van de Molukse woningen zal er extra aandacht moeten zijn voor het integreren van oud en nieuw en het vermengen van bestaande en nieuw leven binnen de Driesprong. Nu het mengen van de verschillende prijscategorieën en woontypologieën wordt beperkt, ligt het voor de hand dat de integratie meer gezocht wordt in de openbare ruimte.

In de verdere stedenbouwkundige uitwerking van fase 1a (rond het park) en fase 1b (Hollandiaterrein en Schoklandstraat) is nu gezocht naar een zorgvuldige en overtuigende aansluiting op de bestaande woningen. Uitgangspunt blijft een woonbuurt die niet bestaat uit twee op zichzelf staande enclaves achter het lint, maar die in één gebaar de oude en nieuwe woonbuurt met elkaar verknoopt. Het park en het plein lijken de meest aangewezen openbare ruimtes om dat te bewerkstelligen.



Figuur 16 Stedenbouwkundig plan Driesprong

### Een stevig ruimtelijk raamwerk van openbare ruimtes; Park, Plein en Laan

Ondanks de veranderende omstandigheden wordt de ruimtelijke hoofdstructuur in het stedenbouwkundigplan voor Driesprong in het verlengde van de structuurvisie nog steeds gedomineerd door de eenheden van park, plein en laan. Deze drie openbare ruimtes vormen samen de ruggengraat van de nieuwe buurt, zorgen voor een nieuwe frisse identiteit en verknopen de te herontwikkelen en de te handhaven deelgebieden met elkaar. Zij spelen bovendien in op de wens om binnen de Driesprong een grote mate van diversiteit te creëren, in zowel bebouwing als openbare ruimtes. Parkruimte en pleinruimte vormen een min of meer samenhangende reeks openbare ruimtes, die weliswaar herkenbaar zijn als afzonderlijke plekken, maar die tevens ontspannen en vloeiend in elkaar overlopen. Dit is een logisch gevolg van het feit dat het plein op de huidige plek wordt gehandhaafd, en verknoopt de bestaande Molukse buurt en de nieuwe woonbuurt rond het park op een innige wijze met elkaar. Park en plein vormen de gemeenschappelijke openbare ruimtes waar huidige en nieuwe bewoners elkaar ontmoeten en waar de bestaande en nieuwe woningen een adres aan hebben. Het zijn deze openbare plekken die de Driesprong tot één samenhangend geheel maken en voorkomen dat ook in een vernieuwde Driesprong de Molukse buurt een introverte en 'verborgen' woonbuurt blijft.

### Het park

Het park ligt centraal in de nieuwe Driesprong en loopt vanaf de Oosterhoutseweg tot aan het bestaande plein. Het park vormt in de eerste fase een prominent onderdeel van de woonbuurt. Een belangrijk deel van de woningen krijgt direct of indirect een relatie met deze royale groene ruimte. Hiermee onderscheidt de Driesprong zich van de omliggende wijken. Naast het plein wordt het buurtpark de centrale openbare ruimte in de Driesprong. Binnen de mogelijkheden van de Driesprong is getracht het park zo groot mogelijk te maken, maar tegelijkertijd in het verlengde van de structuurvisie te zoeken naar een zekere mate van beslotenheid en intimiteit. Het zoekt aansluiting bij de groene overzijde van het spoor en geeft daarmee betekenis aan de Driesprong als overgang tussen stad en landschap, maar het wordt ook subtiel afgebakend door groen en bebouwing, waardoor het onmiskenbaar een plek voor de buurt wordt.

### *De parkrand*

Aan de zuidzijde wordt het park begeleid door een min of meer aaneengesloten bebouwingsrand die ruimte biedt aan een reeks woningen met de voordeur aan het park en een tuin op het zuiden en die het door de sloop ontstane zicht wegneemt op de achtertuinen van de woningen aan de Tilburgseweg. Deze gunstig gelegen woonrand levert samen met het groen van het park een belangrijke bijdrage aan de nieuwe identiteit van de woonbuurt. Binnen de woonrand komt ruimte voor individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap, waardoor een afwisselende aaneenschakeling ontstaat van individueel herkenbare woningen. In de Driesprong wordt op die manier de mogelijkheid geboden om aan de rand van een park, binnen de bestaande stad een eigen woning te bouwen. Daarmee wordt de buurt nadrukkelijk op de kaart gezet als unieke woonlocatie in Breda.

### *Twee blokken in het park*

In het stedenbouwkundig plan voor fase 1 wordt voortgeborduurd op de bestaande losse opzet van gebouwen en bouwblokken langs het spoor en ingezet op twee trapeziumvormige woonblokken in het park.

Deze blokken staan met de voeten in het groen en sluiten aan op de bestaande reeks bouwblokken en objecten langs het spoor. De woonblokken zijn zo gevormd en gepositioneerd dat deze schijnbaar los in het park staan, waardoor alle woningen hun adres aan het park krijgen. De blokken zijn breder aan de zijde van het spoor en smaller aan de zuidzijde, waardoor er toch een zekere beslotenheid in het park ontstaat. Daarnaast wordt op die manier ingespeeld op de geluidsbelasting van het spoor. De knikkende gevellijn en 'dansende' blokken in het park creëren een afwisselend beeld met steeds veranderende zichtlijnen en een continu veranderende parkruimte. Het park is nergens in één blik te vangen het vormt een continue aaneenschakeling van kleinere en grotere groene ruimtes, een beeld dat aansluit bij het bestaande en gekoesterde intieme karakter van de Driesprong.

### *Een zelfbewust gezicht naar het spoor*

Het park vormt een samenhangende ruimte, maar nadrukkelijk zijn verschillende sferen en identiteiten herkenbaar. Aan de zijde van het spoor presenteert de nieuwe buurt zich. Het nieuwe park loopt door tot aan het spoor, waarbij er voor is gekozen om deze niet te 'verstopten' achter een hoog geluidsscherm. In plaats daarvan wordt een opzet voorgesteld waarbij langs het spoor volstaan kan worden met een laag scherm van 1 à 1,5 meter hoog. Op die manier ontstaat een ontspannen overgang en is het vanuit de trein mogelijk een blik te werpen op de nieuwe Driesprong; de groene entree van Breda. Op enige afstand van het spoor, ingepast in het park, manifesteren zich tussen de bomen twee compacte woonblokken, alzijdig georiënteerd, met voordeuren naar het spoor. Door een slimme organisatie van het blok is het mogelijk in de voorgestelde opzet op deze locatie aangename woningen te realiseren (uiteraard binnen de geldende geluidsnormering) en tegelijkertijd een openbaar spoorlandschap te creëren.

### **Het plein**

Het plein blijft op de huidige plek gehandhaafd, onlosmakelijk verbonden met kerk en buurthuis Toma. Het vormt een eigen herkenbare plek, maar is tegelijkertijd een beetje onderdeel van het park. In feite is het plein de beëindiging van de parkruimte. Met alleen de te handhaven bebouwing rondom het plein lukt het niet om op deze plek een 'klassiek stedelijk' plein te creëren: de bebouwingshoogte is hiervoor te beperkt voor en de bebouwingstructuur te los. Een robuuste bomenkrans bakent in de nieuwe situatie de ruimte af. De bomenkrans maakt bovendien een gebaar door de kerk en buurthuis Toma onderdeel te maken van het plein. In deze opzet is het plein feitelijk meer een brink; groen, kleinschalig en informeel en daarmee passend bij het karakter van de Driesprong.

## **4.3 Beschrijving op onderdelen**

### **4.3.1 Wonen**

De Driesprong is te typeren als een gebied met van oudsher veel bereikbare huurwoningen. Het gebied is een van de wijkontwikkelingsgebieden van Breda. Het doel van het woningbouwprogramma voor Driesprong is een evenwichtig en gedifferentieerd programma te bieden dat tegemoet komt aan de huidige en toekomstige woningvraag en terugkeergarantie kan bieden aan 22 oudbewoners. Op basis van het huidige woningaanbod in Breda en de woningbehoefte is in het woningbouwprogramma 30% tot 40% bereikbaar het streven. Om de kansen voor de nieuwe en oude bewoners op doorstroming te bevorderen worden de overige woningen in de categorie middelduur weggezet (55 tot 70%). Voor de categorie duur is maximaal 5% realistisch. Binnen de goedkope prijscategorieën dient

voldoende aanbod voor ouderen gecreëerd te worden. Hieraan is een tekort. Het bestaande aanbod voor ouderen is immers vooral gericht op de middeldure sector.

Het aantal nieuwe meergezinswoningen wordt beperkt tot maximaal 58 appartementen. Hierbij wordt ingespeeld op de huidige woningmarkt waar een groot aanbod van appartementen maar een grote vraag naar goedkope eengezinswoningen aanwezig is. De verhouding huur/koop komt uit op nagenoeg 50/50. De koop wordt mede op po/cpo gericht wordt en indien verkoop van middelduur moeizaam verloopt, kan deze als middeldure of bereikbare huurwoning op de markt worden gezet.

Naast de focus op realisering van het bereikbare aandeel en de aandacht voor de doelgroepen ouderen/senioren wordt in het woningbouwprogramma uitgegaan van een proportioneel aandeel "particulier en collectief opdrachtgeverschap". Onder particulier opdrachtgeverschap worden vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij koper en/of eigenaren van de grond zelf een woning ontwikkelen en daardoor grote invloed uitoefenen op de vormgeving van de woning. Bij collectief opdrachtgeverschap verwerven particulieren gezamenlijk een stuk grond met woonbestemming om deze in groepsverband te ontwikkelen tot woningbouw. Vaak zijn deze particulieren georganiseerd in de vorm van een stichting / non-profit vereniging. De beoogde locatie voor deze po/cpo ontwikkelingen is de bebouwingsrand aan de zuidzijde van het park.

#### **4.3.2 Bedrijven**

In de Driesprong zijn vooral autobedrijven (verkoop, reparatie en sloop), metaalverwerkingsbedrijven en bouwbedrijven gevestigd. De bedrijvigheid in Driesprong is grofweg in twee groepen in te delen. Omdat een zichtlocatie niet altijd noodzakelijk is, zit een aantal bedrijven goed in Driesprong. Het gaat om relatief grote bedrijfslocaties. De andere groep bestaat uit voornamelijk kleinere bedrijven.

De bedrijven die gelegen zijn aan de Schoklandstraat worden betrokken in deze fase van de transformatie om een samenhangender en representatievere Driesprong te realiseren.

#### **4.3.3 Infrastructuur**

De wegen in de Driesprong zijn ingericht als woonstraten en erven. De woonstraten en erven hebben een inrichtingsniveau dat aansluit bij het 30 km regime.

#### **4.3.4 Kabels en leidingen**

In overleg met de leidingbeheerder wordt de bestaande waterleiding ter hoogte van het park verlegd. De kosten voor het verleggen van het tracé komen voor rekening van de gemeente en WonenBreborg ieder voor gelijke delen. Het nieuwe tracé en de bijbehorende leiding belemmeringszone zijn opgenomen in de verbeelding.

#### **4.3.5 Groen**

De Driesprong kent twee groene ruimtes: het park in de woonbuurt aan de westzijde en het buurtschap Heiveld aan de oostzijde.

##### **Het park**

Het park ligt prominent in het westelijke deel van de nieuwe Driesprong en loopt vanaf de Oosterhoutseweg tot aan het bestaande plein in het hart van de Molukse buurt. Het park vormt in de eerste fase een prominent onderdeel van de woonbuurt, een belangrijk deel van de woningen krijgt direct of indirect een relatie met deze royale en tegelijkertijd besloten groene ruimte.

De kwaliteit van het nieuwe park moet mensen uitnodigen om in de Driesprong te komen wonen. Hiermee onderscheidt de buurt zich dadelijk van de omliggende wijken. Het park wordt een prachtige plek, met veel ruimte en groen, maar tevens een plek om te spelen, een bal te trappen, te flaneren of even rustig in de zon te liggen. Daarnaast wordt het een ontmoetingsplek en speelplaats voor bestaande en nieuwe bewoners, maar ook voor de omliggende wijken. Naast het plein wordt het buurtpark de centrale openbare ruimte in de Driesprong.

##### **Buurtschap Heiveld**

Het oostelijk gelegen buurtschap Heiveld, gelegen tussen Moleneindstraat en Nieuwe Kadijk, is een agrarisch rudiment in de stad. Hier staan twee boerderijen met een monumentale setting in velden die ondertussen voor stedelijke functies zoals speelveld, moestuin of hondentrainvereniging worden

gebruikt. Behoud en versterking van de bestaande openheid en de cultuurhistorische kwaliteit vormt hier het uitgangspunt.

#### **4.3.6 Maatschappelijke voorzieningen**

Woningcorporatie WonenBreborg wordt de nieuwe eigenaar van buurthuis Toma en zal het buurthuis de komende 20 jaar beschikbaar stellen aan de gemeenschap, mits de bewoners bereid zijn de exploitatie zelf ter hand te nemen. De bewoners hebben een initiatiefgroep gevormd, die dit gaat uitwerken.