

# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het plangebied op dit moment is opgebouwd en hoe dat zo is ontstaan. Ook wordt aangegeven welk sectoraal beleid van toepassing is op het plangebied en wat de eventuele consequenties zijn voor de bestemmingen.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van een beschrijving van het cultureel erfgoed (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) en een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet.

### 2.2.1 Cultureel erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015' is vastgesteld 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.

Op grond van artikel 3.6.1, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet beschermde objecten en structuren.

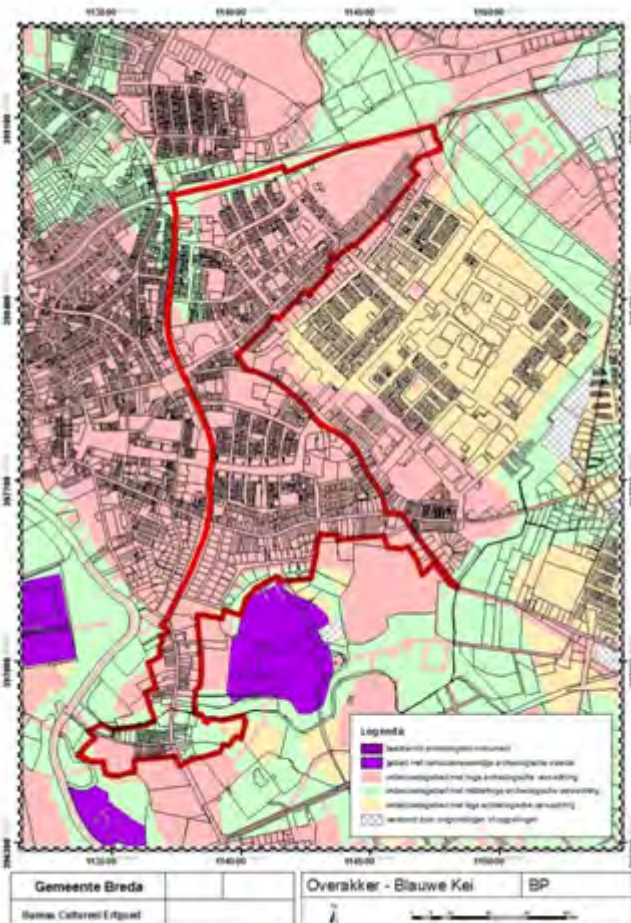
### Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op een dekzandrug. Zones in het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn echter ook gesitueerd in een beekdal of op een rivierduin. Omdat de dekzandruggen de hoogst gelegen gedeeltes in het Nederlands landschap zijn, waren deze locatie van oudsher ook het meest geschikt voor bewoning. Om deze reden heeft het plangebied voornamelijk een hoge archeologische verwachting en deels ook een middelhoge archeologische verwachting op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 archeologie (figuur 2.1).

Geldend archeologisch beleid en wetgeving is de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen, conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie, zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt de bovenstaande dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en is bij bodemingrepen van meer dan 100 m<sup>2</sup> in oppervlakte die de bodem meer dan 30 cm onder maaiveld zullen verstoren archeologisch onderzoek verplicht.

In het uiterste zuiden van het plangebied ligt een klein gebied met een lage archeologische verwachting. In dit gebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet van toepassing en is archeologisch onderzoek alleen verplicht bij MER-plichtige projecten of bij projecten met een oppervlakte van meer dan 5 hectare.



**Figuur 2.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie (plangebied is rood omlijnd)**

Binnen het plangebied is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd (figuur 2.2). Na afloop van elk van deze onderzoeken is in een selectiebesluit vastgesteld of het toenmalige plangebied vrijgesteld is wat betreft archeologie of dat vervolgonderzoek noodzakelijk is.

### **Historische geografie**

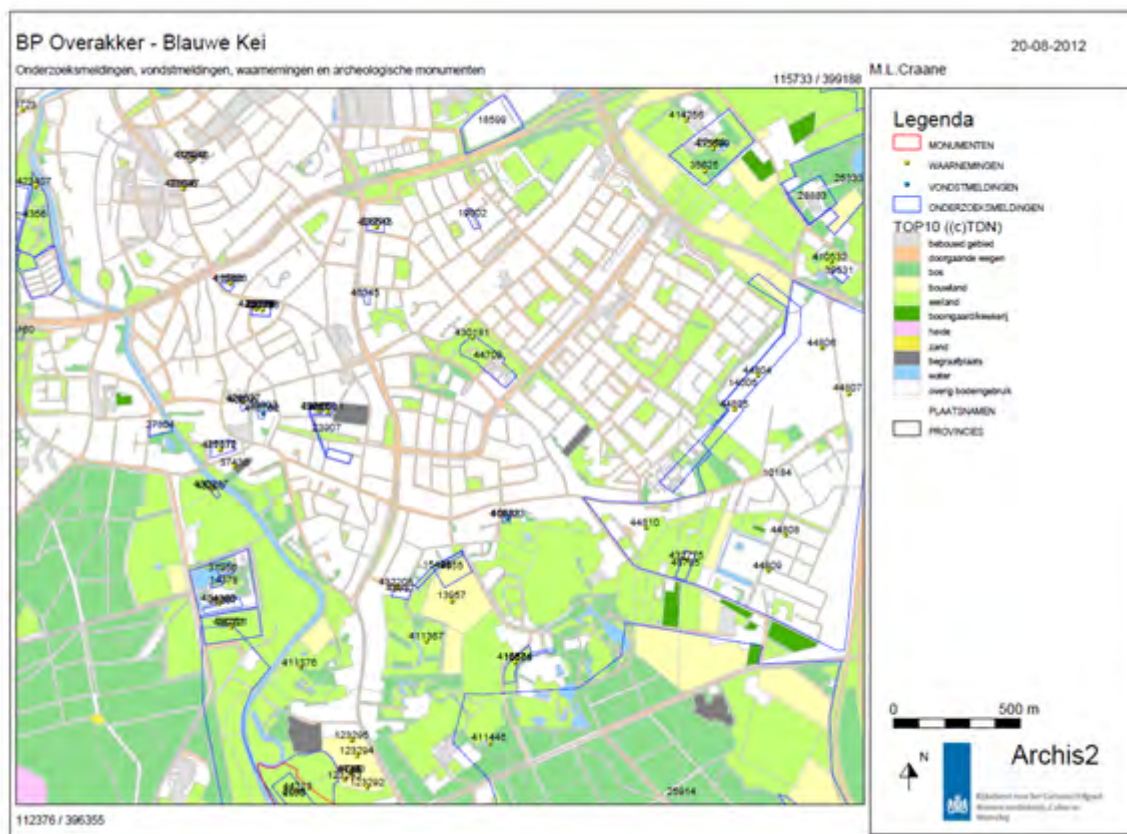
Het plangebied was in het verre verleden een open gebied waar enkele beken doorheen stroomden, te weten de Bavelse Leij, de Winkelrijt, de Molenlei (net ten noorden van het plangebied) en de Mark (ten westen van het plangebied).

De Bavelse Leij stroomt vanuit het Ulvenhoutse Bos langs de noordzijde van de Bieberg en mondt uit in de Mark. De Winkelrijt is een zeer klein waterloopje dat op de zuidgrens van het plangebied nabij de Valentijnlaan ligt.

Op de hoger gelegen zandruggen tussen de beekdalen werden in de loop der tijd wegen aangelegd, zoals de Overakkerstraat en de Valkenierslaan. De Valkenierslaan maakte omstreeks 1200 deel uit van een belangrijke oost-westverbindingroute ten zuiden van Breda. De Mark ter hoogte van de historische binnenstad was indertijd zeer moeilijk over te steken doordat het dal ongeveer 800 meter breed en zeer nat was, met vermoedelijk geregeld overstromingen. Verkeer vanuit Antwerpen/Sprundel begaf zich onder andere via de Valkenierslaan en de Heerbaan naar Teteringen/Den Hout/Geertruidenberg en vice versa.

De Overakkerstraat maakte (vermoedelijk vanaf de Tachtigjarige Oorlog) deel uit van de route tussen Breda en Maastricht, de Maastrichtse Baan. Deze route zorgde ervoor dat men zo lang mogelijk over grond van Staats-Brabant kon rijden.

De Bavelse laan is een oude verbindingsweg tussen Ginneken en Bavel. Oorspronkelijk betrof het een pad over de akkers dat in 1551 werd vermeld als Bavelse Straat. In 1758 is het pad verlegd en verbreed tot heerbaan.



**Figuur 2.2 Archeologische onderzoeken in het plangebied [bron: [www.archis2.archis.nl](http://www.archis2.archis.nl)]**

Aan de noordrand van de Blauwe Kei, net buiten het plangebied, stond één belangrijke en zeer oude hoeve: 'De Blauwe Kei'. De boerderij zelf lag op het grondgebied van de gemeente Teteringen, terwijl de landerijen ervan op het grondgebied van Ginneken lagen. De grote hoeve met herenkamer werd in 1364 reeds vermeld. In 1624-1625 werd de oorspronkelijke hoeve tijdens het beleg van Breda vernield. In 1648 werd de hoeve herbouwd. Vanouds heette de hoeve de Hoeve op de Molenvloed. Met die Molenvloed werd de Molenlei bedoeld, die langs het erf van de hoeve liep. De belangrijkste wegen die door de landerijen van hoeve De Blauwe Kei liepen, waren de Valkenierslaan en De Blauwe Keiweg (van de boerderij naar de Valkenierslaan).

Ter hoogte van het huidige appartementencomplex Residentie Valkenhorst aan de Valkenierslaan, stond vanaf de vroege negentiende eeuw een hotelvilla, Groenewoud genaamd. Het hotel had een grote tuin en er omheen lag een dennenbosje dat enkele hectaren besloeg. In 1924 werd op deze locatie Moederheil gebouwd, een tehuis en kraamkliniek voor Rooms-Katholieke meisjes die ongehuwd zwanger waren geraakt. De verzorgingstaak werd uitgeoefend door de 'Kleine zusters van St.-Josef' uit Heerlen, een Limburgse kloosterorde. Het dennenbosje van het hotel werd omgevormd tot park. In 1995 verloor het gebouw haar functie en werd gesloopt. Het terrein waar het gebouw stond werd verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het appartementencomplex, het park kwam in handen van de gemeente en werd openbaar.

De naam van het gehucht Overakker komt voort uit 'aan de overkant van de Ginnekense akkers'. Overakker was eeuwenlang een klein buurtschap langs de Overakkerstraat en de Bavelse laan dat uit enkele boerderijen bestond. Overakker kent één oud landhuis: Vrederust. Het landhuis was oorspronkelijk een boerderij die op het einde van de zeventiende eeuw of eerder gesticht is. In 1768 is er een herenhuis aan de boerderij gebouwd. Tussen 1778 en 1792 is het geheel herbouwd. Het park dat in het verleden bij het landhuis hoorde is nu in eigendom van de gemeente Breda en openbaar toegankelijk. Tussen 1926 en 1935 werden aan de Overakkerstraat diverse woningen gebouwd. Het Mariaplein met het kerk- en kloostercomplex, dat dateert uit de jaren '30, had het centrum van Overakker moeten worden. Maar de Tweede Wereldoorlog zorgde voor veel vertraging en de kerk bleef geïsoleerd aan de akkers staan.

Zowel Overakker als Blauwe Kei zijn wederopbouwwijken. Na de Tweede Wereldoorlog kampte Breda met ernstige woningnood als gevolg van de vooroorlogse bouwachterstand, de bouwstop van 1942 en de enorme bevolkingsgroei na de bevrijding. Veel mensen woonden in bij bekenden of verbleven tijdelijk in noodwoningen. De jaren vijftig en zestig stonden dan ook in het teken van het bouwen van een groot aantal woningen en voorzieningen in nieuwe uitbreidingswijken.

Overakker en Blauwe Kei waren reeds in 1942, in het kader van een grote annexatie, onderdeel van de gemeente Breda geworden. Vanaf 1958 vond hier op grote schaal nieuwbouw plaats en kregen de wijken hun huidige vorm. Parallel aan de historische routes werden nieuwe autowegen aangelegd die de uitbreidingswijken moesten ontsluiten. De Franklin Rooseveltlaan (zuidelijke rondweg) werd ten zuiden van de Molengrachtstraat (langs de Molenlei) gerealiseerd en de Fatimastraat/Allerheiligenweg ten oosten van de Ploegstraat/Gaffelstraat/Kerkhofweg (Ginneken).

Omdat de bevolking van Breda na de oorlog overwegend een rooms-katholieke geloofsovertuiging had, werd voor de wederopbouwwijken een parochie als stedenbouwkundige maatstaf genomen. Een parochie-gemeenschap bestond uit circa vijfduizend gelovigen met een eigen parochiecentrum dat bestond uit een kerk, een verenigingsgebouw, scholen en winkels.

### *Blauwe Kei*

Tussen 1958 en 1963 is het grootste deel van de wijk Blauwe Kei gebouwd. Daarvoor was al omstreeks 1947 een complex van tien dubbele noodwoningen (Maycretewoningen) aan de Erasmusweg gebouwd en omstreeks 1953 het parochiecomplex rond de rooms-katholieke kerk Onbevlekt Hart van Maria aan de Fatimastraat. Dit complex bestaat uit een kerk met pastorie en klooster alsmede een buurthuis en twee schoolgebouwen. Voor de bouw hiervan zijn negen van de tien Maycretewoningen gesloopt. De overgebleven dubbele Maycretewoning is een bijzondere cultuurhistorische uitdrukking van een tijd direct na de Tweede Wereldoorlog waarin de woningnood werd bestreden met noodvoorzieningen.

Het parochiecomplex aan de Fatimastraat heeft een monumentale uitstraling doordat alle gebouwen zijn uitgevoerd in een karakteristieke traditionalistische wederopbouwarchitectuur met neoromaanse stijlkenmerken. De woningen in Blauwe Kei zijn echter uitgevoerd in een moderne architectuurstijl. Tot circa 1955 lag het accent op de traditionalistische architectuur. Door het voortduren van de woningnood, de industrialisatie en mechanisatie van het bouwbedrijf en de schaalvergroting in de woningbouw werd vanaf 1955 moderne architectuur toegepast.

Blauwe Kei is een goed voorbeeld van functionalistische stedenbouw waarbij scheiding van functies en hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zijn gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken. De wijk bestaat uit drie woonbuurten gegroepeerd rond het parochiecomplex met aanpalend winkelcentrum (Erasmusplein). Iedere woonbuurt heeft een groene kern of zoom waaromheen de woningen zijn gesitueerd. De straten hebben een patroon van haaks kruisende, licht gebogen wegen.

### *Overakker*

De woonwijk Overakker is grotendeels in de periode 1960-1965 gebouwd. Reeds in de jaren '30 zijn de kerk 'Maria Middelaars van alle Genade' met aangrenzende pastorie, klooster en school gebouwd in expressieve baksteenarchitectuur. Daarnaast is direct na de oorlog begonnen met het aanvullen van de vooroorlogse bebouwing aan de Bavelsselaan en de Overakkerstraat met in hoofdzaak (half)vrijstaande woningen tot aaneengesloten bebouwingslinten.

Overakker bestaat uit twee delen, Mariaveld en Wolfslaar. Wolfslaar ligt ten zuiden van de Bavelsselaan en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime groene kavels als geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Mariaveld heeft een meer stedelijk karakter. Door het hart van de buurt loopt de monumentale Marialaan die de naastgelegen woonwijk Ijpelaar met het Ginneken verbindt. De Marialaan wordt gekenmerkt door stevige laanbeplanting en markante begeleidende bebouwing (middelhoogbouw). Aan weerszijden van de Marialaan bevinden zich twee vergelijkbare complexmatige woonbuurten. Ook hier is hiërarchie in de ruimtelijke opbouw gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken. Kenmerkend voor Overakker is dat garageboxen en trafohuisjes op verschillende manieren in de verkaveling zijn geïntegreerd en volwaardig meedoen in het straatbeeld.

Het ruimtelijk-historisch waardevolle parochiecomplex is vanaf 1960 aangevuld met ouderenhuisvesting (inmiddels herbouwde Huize Overakker) en wooncomplex 'De Damiaan'.

### **Bieberg**

De Bieberg is een klein maar markant rivierduin aan de Mark dat duidelijk hoger ligt dan haar omgeving. De naam Bieberg is een samenstelling uit bie (bij) en berg. Mogelijk huisden van nature bijen op het rivierduin of werd die plaats veel gebruikt om er bijenkorven te plaatsen. De eerste vermelding dateert uit 1474 en betreft een 'beemdt aen den Bieberch'. In een rapport uit 1621 wordt de Bieberg als volgt beschreven: "De Bieberch, aen de oostzyde van de marck, daer men ordinaris des somers veele hoyscheepe lost, ... wesende een groote hoochde, meest met grassen bewasen."

De Bieberglaan werd in de negentiende eeuw pas vermeld, als Biebergdreefje. Aan deze laan werd in 1878 een boerderij en rond 1900 een rij huizen met enkele villa's gebouwd.

Het Biebergbos werd rond 1923 omgevormd tot begraafplaats toen het kerkhof van Ulvenhout te klein werd. Tuinarchitect J.J. Denier van de Gon was verantwoordelijk voor het ontwerp voor een bosbegraafplaats.

In 1929 kregen de architecten G.H. Kleinhout en A.J. van de Steur de opdracht om een poortgebouw met kapel, woning en hekwerk te ontwerpen. Ingebruikname volgde een jaar later.

Al snel bleek dat uitbreiding noodzakelijk was en in 1944 werd de tuin- en landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer verzocht een ontwerp te maken voor deze uitbreiding. Bijhouwer was een van de architecten die na de oorlog vorm zou geven aan de Wederopbouw van Nederland.

In het ontwerp voor De Bieberg zit al wel een aantal sterke karakteristieken van die zogenaamde Wederopbouwarchitectuur, maar nog niet zo sterk als in zijn latere ontwerpen. Bijhouwer koos in zijn ontwerp voor een oriëntatie op het poortgebouw met enkele grote open vlakken die samen een Keltisch kruis vormen. Daaromheen ontwierp hij een cirkelvormig padenstelsel met aparte vakken voor kinderen en een urnentuin. Met name dat laatste mag een bijzonderheid genoemd worden omdat het enige crematorium dat Nederland telde op dat moment jaarlijks niet meer dan duizend crematies uitvoerde. In 1946 voerde de Heidemij het plan van Bijhouwer uit.

Zowel vanwege de ontwerpqualiteit van de begraafplaats als totaal, als vanwege unieke aspecten als de urnentuin, heeft begraafplaats de Bieberg een hoge cultuurhistorische waarde.

### **Gebouwd erfgoed**

Beide hierboven beschreven religieuze complexen zijn (deels) beschermd. Van het complex aan de Fatimastraat is de pastorie, de kerk en het klooster beschermd als gemeentelijk monument. Mogelijk zal ook de kleuterschool worden beschermd. Voor het gehele complex loopt een aanwijspprocedure tot rijksmonument. Het gehele complex aan het Mariaplein/Overakkerstraat bestaande uit de kerk, de pastorie, het zusterhuis en een aantal scholen is beschermd als gemeentelijk monument.

Naast deze complexen zijn de volgende gebouwen beschermd als monument:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Bavelselaan 180       | gemeentelijk monument |
| Overakkerstraat 90-92 | rijksmonument         |
| Wolfslaardreef 96-98  | gemeentelijk monument |

Aangezien deze complexen en gebouwen rechtstreeks zijn beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 of de Erfgoedverordening Breda 2011 is het niet nodig hiervoor een beschermende regeling in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

## **2.2.2 Stedenbouwkundige opzet**

### **Blauwe Kei**

Blauwe Kei is primair ontworpen als een woonwijk voor de middenklasse en is opgezet volgens de stedenbouwkundige principes van het functionalisme. Scheiding van functies en hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zijn gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken.

De wijk bestaat uit drie woonbuurten die zijn gegroepeerd rond het parochiecomplex aan de Fatimastraat. Iedere woonbuurt heeft een groene kern of zoom waaromheen de woningen zijn gesitueerd. De straten hebben een patroon van haaks kruisende, licht gebogen wegen. De meeste straten hebben aan één zijde een brede groene berm met bomen.

Het bebouwingsbeeld en de verkavelingswijze van de drie woonbuurten komt overeen: complexmatige woningbouw in een verhouding van driekwart grondgebonden woningen in rijtjes van wisselende lengte in open blok- of stempelvekaveling (tweelaags met kap) en een kwart gestapelde woningen in middelhoge portiek- en hoge galerijflats in strokenverkaveling.

Parallel aan de historische linten zijn wegen aangelegd die Blauwe Kei ontsluiten. De Franklin Rooseveltlaan (zuidelijke rondweg) werd ten zuiden van de Molengrachtstraat (langs de Molenlei) gerealiseerd en de Fatimastraat/Allerheiligenweg ten oosten van de Ploegstraat/Gaffelstraat/Kerkhofweg (Ginneken). De lintbebouwing langs de Valkenierslaan die in de loop der tijd gerealiseerd is, is afgerond tot gesloten bouwblokken met ruimte voor bedrijvigheid op de binnenterreinen. De Viveslaan is een belangrijke interne ontsluitingsweg.

De hoeken van de wijk worden gemarkeerd door beeldbepalende bouwwerken: het parochiecomplex aan de Fatimastraat, een hoge haakvormige flat aan de Blauwe Kei en het appartementencomplex op de locatie van het voormalige 'Valkenhorst' aan de Valkenierslaan.

Het parochiecomplex is omstreeks 1953 gebouwd en is uitgevoerd in een karakteristieke traditionalistische wederopbouwarchitectuur met neoromaanse stijlkenmerken. Het bestaat uit een kerk met pastorie en klooster alsmede een buurthuis en twee schoolgebouwen.

De woningen in Blauwe Kei zijn uitgevoerd in een moderne architectuurstijl, eenvoudig maar gevarieerd.

### **Overakker**

Ook Overakker is primair ontworpen als een woonwijk voor de middenklasse en is grotendeels in de periode 1960-1965 gebouwd.

Reeds in de jaren '30 is het parochiecentrum (kerk met aangrenzende pastorie, klooster en school) gebouwd in expressieve baksteenarchitectuur. Direct na de oorlog is begonnen met het aanvullen van de vooroorlogse bebouwing aan de Bavelse laan en de Overakkerstraat met in hoofdzaak (half)vrijstaande woningen tot aaneengesloten bebouwingslinten.

Overakker bestaat uit twee delen, Mariaveld en Wolfslaan. Wolfslaan ligt ten zuiden van de Bavelse laan en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime groene kavels als geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Mariaveld heeft een meer stedelijk karakter. Door het hart van de buurt loopt de monumentale Marialaan die de naastgelegen woonwijk IJpelaar met het Ginneken verbindt. De Marialaan wordt gekenmerkt door stevige laanbeplanting en markante begeleidende bebouwing (middelhoogbouw). Aan weerszijden van de Marialaan bevinden zich twee vergelijkbare complexmatige woonbuurten. Ook hier is hiërarchie in de ruimtelijke opbouw gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken.

Haaks op de Marialaan kruist de Allerheiligenweg, een naoorlogse radiaal met gescheiden rijbanen en groene middenberm. Deze is parallel aan de Kerkhofweg (historisch lint) aangelegd. Aan deze weg hebben de voorzieningen met een bovenwijkse functie een plek gekregen: een middelbare school, een bibliotheek en een winkelcentrum. Het wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse levensbehoeften is georganiseerd rond het Valkeniersplein, strategisch gesitueerd op het verkeersknooppunt tussen de wijken Ginneken, Schoolakker, Blauwe Kei en Overakker.

Het voormalige landgoed 'Vrederust' aan de Overakkerstraat is omgevormd tot wijkpark. Daarnaast kent de wijk een aantal groene hoven (Crispijnshof, Paulusstraat/Petrusstraat) en kennen de meeste straten aan één zijde een brede groene berm met bomen.

De woningen zijn uitgevoerd in een moderne architectuurstijl, eenvoudig maar gevarieerd. Opvallend in Overakker zijn de verschillende manieren waarop garageboxen en trafohuisjes in de verkaveling zijn geïntegreerd en volwaardig meedoen in het straatbeeld.

### **Bieberg**

De Ulvenhoutselaan en de Bieberglaan zijn historische routes die in de loop der tijd zijn omgevormd tot aaneengesloten bebouwingslinten. De Ulvenhoutselaan kent veel statige vrijstaande panden, langs de Bieberglaan staan met name rijwoningen.

## 2.3 Functionele structuur

In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

### 2.3.1 Wonen

#### Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Overakker

Per 1 januari 2012 telde Overakker circa 3.000 inwoners. De buurt is vooral in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw gebouwd. Een groot deel van de inwoners woont er al sedert die periode en de gezinnen van toen bestaan nu uit relatief veel huishoudens waar de kinderen reeds uit huis zijn. Naar verhouding telt Overakker veel inwoners van 65 jaar en ouder (32% tegen een gemeentelijk gemiddelde van 16%). Een kwart van de inwoners is tussen de 45 en 64 jaar (vrijwel gelijk aan het gemeentelijk percentage). Door de instroom van jonge gezinnen vindt daarnaast ook verjonging plaats: 17% van de inwoners is tussen de 30-44 jaar, 18% is jeugd van 0-17 jaar. Het aantal jongeren 18-29 jaar is beperkt (ruim 9%).

Bijna driekwart van de huishoudens in Overakker (74%) behoort tot de kleine huishoudens van een of twee personen. Dit ligt boven het gemiddelde van Breda (70%). Het aandeel gezinnen met kinderen ligt iets lager dan gemiddeld (26% tegen 30% voor Breda totaal).

In Overakker staan 1.482 woningen, waarvan bijna driekwart bestaat uit koopwoningen (1.079). Van de ruim 400 huurwoningen behoort 68% tot de sociale huur van een Bredase woningcorporatie.

Met 58% ligt het aandeel eengezinswoningen in Overakker onder het gemiddelde van Breda (64%). De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,0 (vergelijk Breda 2,3).

#### Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Blauwe Kei

Per 1 januari 2012 telde Blauwe Kei ruim 3.800 inwoners. De al lang bestaande buurt is in de jaren zestig/beginjaren zeventig van de vorige eeuw afgebouwd. De leeftijdsverdeling van Blauwe Kei vertoont gelijkenis met Breda totaal, met uitzondering van de groep van twintigers. Het aantal 65-plussers bedraagt 16%, evenals Breda. Het aantal 45-64 jarigen ligt met 27% iets boven het Bredaas gemiddelde. Ook het aantal dertigers/begin veertigers (22%) en (opgroeierende) jeugd 0-17 jaar (23%) ligt net boven het gemiddelde van Breda.

Ongeveer tweederde van de huishoudens (64%) is klein en bestaat uit een of twee personen. Naar verhouding telt Blauwe Kei echter minder huishoudens van een persoon (33%, vergelijk Breda 42%). Het aantal gezinnen met kinderen ligt met 36% hoger dan Breda totaal (30%).

Het aantal woningen bedraagt 1.633, waarvan het grootste deel koop (ruim 81%). Van de ruim 300 huurwoningen behoort 71% tot de sociale huur van een Bredase woningcorporatie.

De meeste woningen zijn eengezinswoningen (84%) en een beperkt aandeel meergezins (16%). De gemiddelde woningbezetting in Blauwe Kei is 2,37, iets hoger dan het gemiddelde voor Breda (2,3).

### Beleid

De raad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels '**Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet**' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' (2007) zijn gehanteerd. Hierdoor is sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie 'Stad in Evenwicht', december 2007. 'Koers gezet' stelt onder andere vast dat er sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen.

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 deesignaleerde 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 en de 2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering 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 een wijzigingsplan (indien wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in het zogeheten moederplan), bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit 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.

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 ander opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

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

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. project '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.

In onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe ontwikkelruimte geboden voor de actiepunten uit de woonagenda. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen ten behoeve van de woonagenda (zoals kamerverhuur en collectief particulier opdrachtgeverschap) kunnen eventueel wel worden toegestaan, middels een bestemmingsplanherziening of afwijkingsbesluit. Dit moet dan ook gepaard gaan met het niet-realiseren van woningen elders in de stad.

**Verzilvering@Breda** is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid '**Geschied wonen voor iedereen**' (GWI). Verzilvering@Breda scherpst het GWI beleid aan door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar levensloopgeschikt en verzorgd wonen en door aanpassingen in de bestaande voorraad te bewerkstellingen.

In de nota Verzilvering@Breda maken Overakker en Blauwe Kei deel uit van het woongebied Ginneken/ Ijpelaar/ Overakker/ Blauwe Kei en Nieuw Wolfslaar. De acties tot en met 2015, genoemd in Verzilvering@Breda, vinden niet in het plangebied plaats, maar in Ijpelaar.

In het gebied Ginneken/ Ijpelaar/ Overakker/ Blauwe Kei en Nieuw Wolfslaar is de vergrijzing iets hoger dan gemiddeld in Breda. Absoluut en procentueel neemt het aantal en percentage 65 plussers tot 2025 nog iets toe. Nu (22%) en in 2025 (25%) zit het woongebied in de top drie van de vergrijzing. De ontwikkeling ligt boven het Bredaas gemiddelde (15% in 2010 resp. 19% in 2015).

In 2015 is een tekort aan levensloopgeschikte- en nultredenwonen en een overschot aan beschermd wonen. Mocht er in de toekomst programmatische ruimte ontstaan dan zou het wenselijk zijn om zoveel mogelijk gebruik te maken van kansen en initiatieven die kunnen leiden tot een toename van het aantal levensloopgeschikte en/of nultreden woningen in dit gebied.

### **Consequenties beleid voor bestemmingsplan**

De genoemde beleidsdoelstellingen en de daarbij horende activiteiten kunnen slechts ten dele via het bestemmingsplan bewerkstelligd worden, met name omdat het over een bestaande wijk gaat.

In dit bestemmingsplan is er naar gestreefd om, waar mogelijk, verborgen en onverborgen plancapaciteit voor woningbouw terug te dringen:

- In de bestemming 'gemengde doeleinden', bestemming 'bijzondere doeleinden' en de bestemming 'wonen' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgen plancapaciteit. In dit bestemmingsplan wordt, net als in andere te actualiseren bestemmingsplannen, woningvermeerdering niet meer toegestaan in de bestemmingen waar het toevoegen van woningen mogelijk was. Voor een deel van het plangebied was de "Partiële Herziening 2005 Breda Zuid" sinds oktober 2006 van toepassing. Woningvermeerdering is sindsdien voor dat deel van het plangebied al niet meer toegestaan.
- Daar waar in het voorgaande bestemmingsplan 'wonen' was toegestaan (niet verborgen) en waar ten tijde van het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan niet gewoond wordt, is in onderhavig bestemmingsplan uitgegaan van de feitelijke situatie. Dit betekent dat nieuwe extra woningen niet mogelijk zijn.

Mocht er te zijner tijd ergens een initiatief zijn om woningbouw te realiseren dan zal onder andere gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Als na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college zal een aparte juridische procedure doorlopen moeten worden. Dit uitgangspunt is ook bij de beantwoording van de inspraakreacties aangegeven.

## **2.3.2 Kantoren en bedrijven**

Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantoren- en bedrijvenlocaties belangrijke vestigingsmilieus. Veel inwoners van Breda en de omliggende regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. De bedrijventerreinen zijn goed voor een derde van de totale werkgelegenheid. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantoren- en bedrijventerreinenvoorraad.

### **2.3.2.1 Kantoren**

#### **Beleid**

Het Bredase kantorenbeleid is vastgelegd in de '**Kantorennota Breda 2020**', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011.

Daarin staat de doelstelling vermeld dat de gemeente Breda toe wil naar een beter werkende markt voor kantoren die inspeelt op de vraag, ook in kwalitatieve zin, de (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn. Daarbij richt Breda zich niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Het gemeenschappelijk streven is een doelmatige en efficiënte aanwending van ruimte en kapitaal.

#### *Lokale kantorenmarkt*

Breda kent drie belangrijke kantorenconcentraties: Westerhage, de Claudius Prinsenlaan en het centrum van Breda (Binnenstad/Station). Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, diverse kleinere kantorenconcentraties en solitaire kantoorvestigingen.

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.

De belangrijkste conclusies van de analyse van de kantorenmarkt in Breda ten tijde van het vaststellen van de Kantorennota 2020:

- In Breda is sprake van een grote kwantitatieve mismatch tussen plancapaciteit, bestemmingsplanruimte en behoefte;
- Breda kent een bovengemiddelde leegstand;
- Meeste vraag naar kantoren in het centrum/ stationsgebied en langs de snelwegen A-16 en A-27.

### **Plangebied**

In het gebied Blauwe Kei/Overakker is sprake van het milieu “kantoren in woonwijken”. De kantorennota stelt: In dit milieu is geen sprake van een ernstige mismatch tussen vraag en aanbod. Veelal betreft het ook relatief kleinschalige ontwikkelingen. Breda laat in principe in dit segment de markt zijn werk doen. De gemeente grijpt pas in als ook in dit milieu vraag en aanbod te ver uit elkaar komen te liggen. (frictieleegstand boven de 5%).” Beleidsmatig is het dus passend dat deze, overwegend kleinschalige, kantoren in de wijk aanwezig blijven. De bestaande kantoren zijn daarom qua bestemming gehandhaafd.

### **2.3.2.2 Bedrijven**

#### **Beleid**

Het Bredase bedrijventerreinenbeleid is vastgelegd in de '**Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020**', vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2009.

De gemeente Breda streeft naar een bedrijventerreinenbeleid voor de periode tot 2020, dat tegemoet komt aan de wensen en belangen van de ondernemers, maar dat tegelijkertijd uitstijgt boven de hectarediscussie en recht doet aan de maatschappelijke eisen van deze tijd. Dit kan door een betere benutting van de bestaande voorraad (herstructurering), tijdige ontwikkeling van nieuwe terreinen, duurzaam, zuinig en veilig ruimtegebruik (op nieuwe en bestaande locaties), segmentering, een selectief uitgiftebeleid en afstemming met lokale belanghebbenden en partners in de regio.

In de discussienota '**Kleinschalige bedrijfshuisvesting**' is een aantal strategielijnen vormgegeven. Deze zijn gebaseerd op de vraag welke rol de gemeente kan vervullen om bepaalde leemtes in de markt op te vullen zonder daarbij de commerciële markt te verstoren.

Twee zogenaamde strategielijnen zijn in relatie tot dit bestemmingsplan belangrijk:

1. Zoveel mogelijk behouden van bestaande vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven.  
Bij het herontwikkelen van met name woonwijken is in het verleden geregeld bedrijfsruimte getransformeerd naar wonen. De laatste jaren is steeds duidelijker geworden dat aan deze kleinere bedrijfsruimtes en wijkwerkterreinen behoefte is. Een gevarieerde wijk geldt over het algemeen als een aantrekkelijke wijk. Ook bestaat het risico dat als een bestaand pand leegkomt een volgende eigenaar of gebruiker het niet meer als bedrijfshuisvesting wil gebruiken. De economische functie is geborgd in het bestemmingsplan, door aan de aanwezige bedrijven de bestemming 'Bedrijf', 'Gemengd-1' of 'Gemengd-2' toe te kennen.

2. Zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus voor kleine bedrijven

De gemeente streeft naar (nieuwe en bestaande) vestigingslocaties voor kleine bedrijven die niet alleen qua omvang, maar ook in kwaliteit zo goed mogelijk aansluiten bij de vraag van de kleine bedrijven. Om de vestigingsmogelijkheden van kleine bedrijven in beeld te houden, is het belangrijk het aanbod goed te monitoren.

Kijkend naar het functioneren van de markt op dat moment, kan de gemeente een rol spelen bij het (doen) realiseren van kleinschalige bedrijfsruimtes, kantoren en ateliers, zonder daarbij de commerciële markt te verstoren. In het commerciële segment is er voldoende aanbod om de vraag te kunnen opvangen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Om toch bepaalde ontwikkelingen te stimuleren, kan de gemeente zorgen dat er extra aanbod komt, zij het onder bepaalde randvoorwaarden. De economische functie is zodoende voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

### **Plangebied**

In het gebied Blauwe Kei/Overakker zijn geen bedrijventerreinen gelegen. Er is slechts sprake van enkele solitaire bedrijfsvestigingen. Hier is het bedrijventerreinenbeleid niet op van toepassing. Deze locaties vallen meer onder de werking en doelstellingen van het beleid voor kleinschalige bedrijfshuisvesting.

### **2.3.3 Detailhandel**

#### **Beleid**

De buurt- en wijkcentra zijn er om de dagelijkse boodschappen te doen en om buurtgenoten te ontmoeten. In de '**Detailhandelsnota 2010-2020 en de actualisatie detailhandelsbeleid**' (15 juli 2010) is aangegeven dat het streven is gericht op het handhaven van het boodschappenaanbod dicht bij de burger, geconcentreerd in levensvatbare, centraal in het verzorgingsgebied gelegen winkelcentra. In de kleinste verzorgingsgebieden, en dat zijn vaak de buurten, is het niet altijd meer mogelijk een voldoende en perspectiefrijk voorzieningenaanbod te handhaven. In dergelijke gevallen wordt veelal ingezet op een meer geconcentreerd, strategisch gelegen voorzieningencentrum dat meerdere buurten of zelfs wijken bedient (de hoofdstructuur). De aanwezigheid van een moderne full-service of discountsupermarkt geldt als een minimum-randvoorwaarde voor het handhaven van winkelgebieden. Dit laatste wil overigens niet op voorhand zeggen dat de winkelgebieden zonder full-service of discountsupermarkt geen functie hebben. De aandacht en investeringen van de gemeente zullen zich hier in eerste instantie echter niet richten op het behoud van de winkelfunctie.

### **Plangebied**

In het plangebied Overakker - Blauwe Kei liggen het buurtcentrum Erasmusplein en de winkelstrip Jorisstraat en in beperkte mate solitaire detailhandel. Net buiten het plangebied is het Valkeniersplein gelegen. Dit plein fungeert als wijkwinkelcentrum voor verschillende wijken, waaronder de buurten Overakker en Blauwe Kei.

Op het Erasmusplein is geen full-service of discountsupermarkt aanwezig en het heeft weinig perspectief als winkelcentrum. Het behoort daarom niet tot de hoofdstructuur van de buurt- en wijkcentra en om die reden wordt van gemeentewege beleidsmatig niet actief ingezet op het behoud van de detailhandelfunctie. Het Erasmusplein heeft daarom in onderhavig bestemmingsplan een bestemming gekregen die zich niet alleen richt op detailhandel, maar net als het voorgaande bestemmingsplan ook op andere voorzieningen.

Aan de Jorisstraat ligt een discountsupermarkt. Naast de supermarkt zijn enkele andere winkels en voorzieningen aanwezig. Ook de bebouwing in de Jorisstraat heeft een bestemming gekregen die zich niet alleen richt op detailhandel, maar ook op andere voorzieningen.

Reeds aanwezige solitaire detailhandel of detailhandel waar een omgevingsvergunning voor is verleend, zijn als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

### **2.3.4 Horeca**

#### **Beleid**

Het horecabeleid ligt vast in het '**Horecabeleidsplan**' (2005) en de actualisatie hiervan op het onderdeel categorie indeling (2011). Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisureaanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In onderhavig plangebied mag de bestaande horeca worden gecontinueerd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk.

Op 24 december 2009 is het paraplubestemmingsplan Horeca onherroepelijk geworden. Het doel van deze parapluperziening is om in enkele bestemmingsplannen een regeling op te nemen, waardoor de vestiging van nieuwe horecabedrijven wordt tegengegaan. Het betreft bestemmingsplannen waarin een aantal in kwetsbare gebieden gelegen winkelstrips en winkelcentra is opgenomen en waar zich op grond van het vigerend bestemmingsplan een onbeperkt aantal horecabedrijven kan vestigen. De regeling voorziet in een algeheel verbod op de vestiging van nieuwe horecavestigingen boven een bepaald maximum, in combinatie met een bevestiging van de aanwezigheid van de bestaande horecabedrijven. Uit onderzoek "Problematiek bij winkelstrips" uit 2005 is naar voren gekomen, dat de norm voor maximale omvang van de aanwezige horeca, ongeveer op 15% in een winkelgebied ligt. In

het parapluplan is dit percentage als uitgangspunt genomen voor het toegestane aantal horecabedrijven in een bepaald winkelgebied.

Tevens voorziet de regeling in een wijzigingsbevoegdheid waardoor voorkomen kan worden dat bestaande boventallige horecabedrijven, na het (gedurende een periode van een jaar) beëindigen van hun activiteiten, terug kunnen keren of door een vergelijkbare zaak kunnen worden opgevolgd. In die gevallen bestaat dan nog slechts de mogelijkheid om andere functies uit te oefenen, niet zijnde horeca.

### **Plangebied**

Het Erasmusplein is één van de winkelgebieden waarop het parapluplan Horeca betrekking heeft. De regeling voor het Erasmusplein van het parapluplan is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dat betekent dat er maximaal 4 horecabedrijven zijn toegestaan en dat indien een horecabedrijf vertrekt Burgemeester en Wethouders, middels een wijzigingsbevoegdheid, het maximaal aantal toegestane horecabedrijven kan wijzigen in 3 (conform de 15% norm).

In de Jorisstraat zijn in onderhavig bestemmingsplan maximaal twee horecagelegenheden toegestaan. Het paraplubestemmingsplan Horeca heeft geen betrekking op de Jorisstraat.

## **2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

### **2.3.5.1 Onderwijs**

#### **Beleid**

In februari 2011 is de Beleidsvisie '**Brede scholen Breda 2011-2014**' vastgesteld door de gemeenteraad van Breda met de ondertitel 'een kansrijke omgeving voor jong talent'. Deze visie is de eerste deeluitwerking van de visie op het jeugdbeleid, vastgelegd in de nota Jong@Breda. In 2014 moeten alle basisscholen een brede school vormen door samen te werken met tenminste de kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven/peutertuinen/voorschool/buitenschoolse opvang), maar ook met andere voorzieningen in het gebied die de talentontwikkeling van kinderen stimuleren, zoals sport, cultuur, gezondheid. Het gaat vooral om inhoudelijke samenwerking (doorgaande leer- en ontwikkelingslijnen) en betekent niet per definitie een nieuw gebouw. De school wordt gezien als het hart van de wijk. De samenwerking zal de komende jaren worden uitgebouwd. Om daar aan te werken is een uitvoeringsplan vastgesteld in januari 2012 voor de periode 2012-2014 waarin per deelgebied de ontwikkeling wordt benoemd. Fysiek wordt gebruik gemaakt van andere voorzieningen voor de realisatie van dagarrangementen, waardoor kinderen gedurende werkdagen in een sluitend programma de hele dag kunnen worden opgevangen binnen schooltijd en vrije tijd van 7.00-19.00 uur. De functie van schoolgebouwen verandert hierdoor. Als hart van de wijk worden ze niet alleen gebruikt voor het onderwijsprogramma aan kinderen, maar kan er ook buiten schooltijden gebruik van worden gemaakt door zowel kinderen als anderen die bijdragen aan de ontwikkeling van het brede schoolconcept. Daarvoor is een bestemming nodig dat zowel onderwijs als andere maatschappelijke en sportieve activiteiten mogelijk maakt evenals structureel gebruik tijdens avonden en weekenden. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein en ook sportlocaties worden flexibeler ingezet voor onder andere naschoolse activiteiten in het kader van dagarrangementen. Verder is het van belang dat er voldoende groen en buitenruimte in het gebied is om veilig te kunnen buitenspelen (Jong@Breda). Het bestemmingsplan maakt de brede schoolontwikkeling mogelijk op de bestaande locaties.

In het plangebied aan de Groene Woud is het voorbereidend middelbaar beroepsonderwijs "De Rotonde" gevestigd. Er is geen beleid of ontwikkeling die van invloed is op de bestemming van deze locatie.

### **2.3.5.2 Wijkcentra**

#### **Beleid**

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 beëindigd 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. Besturen worden geacht de exploitatie kostendekkend, dus zonder gemeentelijke subsidie, te organiseren.

### **Plangebied**

Voor het gebied Ginneken/Blauwe Kei/IJpelaar Overakker/Wolfslaar staat het volgende in de notitie voor de wijkcentra:

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 19.997 inwoners. In dit gebied is een relatief groot overschot aan voorzieningen.
- Het primair onderwijs, de aanwezigheid van wijkcentrum Erasmus dat niet wordt gesubsidieerd en de voorzieningen voor ouderen bieden extra kansen.
- De gemeente handhaaft één gemeentelijk wijkcentrum in dit gebied, namelijk Vianden (buiten plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen). Vianden is een goed lopende accommodatie en gelegen in de centrale GWI-zone (Geschikt Wonen voor Iedereen). Mogelijk kan de verantwoordelijkheid voor het beheer in de toekomst groter worden. Dit moet worden onderzocht. Er wordt dan ook gekeken naar een passende beheervorm.
- De maatschappelijke wijkfunctie van gemeenschapshuis IJpelaar/Overakker aan de Overakkerstraat 204 is minimaal omdat het draagvlak in de wijk zeer beperkt is. Dit gemeenschapshuis verliest dan ook haar wijkcentrumfunctie.
- De gebruikswaarde en bezettingsgraad van de Vianden is beter dan die van De Overakker. De Vianden kent meerdere goed bruikbare ruimten.

Er zijn in Ginneken/Blauwe Kei/IJpelaar Overakker/Wolfslaar verschillende alternatieve locaties aanwezig, die ook deels als ontmoetingsplek c.q. wijkfunctie kunnen fungeren:

|                       |                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Primair onderwijs     | Laurentius, Dr. De Visser, Jacinta                                                                                             |
| Voortgezet onderwijs  | Burchtgaarde, Openluchtschool, Liduina                                                                                         |
| Zorgvoorzieningen     | -                                                                                                                              |
| Overige Voorzieningen | Zorgkruispunt Werve, Steunpunt Rhijnstede, woonzorgcentrum Overakker, Woonzorgcentrum IJpelaar, bibliotheek (stadsdeelfunctie) |

### **2.3.5.3 Zorg**

#### **Beleid**

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid 'Geschikt wonen voor iedereen' (GWI).

In Verzilvering@Breda zijn onder andere de opgave en de doelen voor de Zorg 2011-2015 beschreven, mede op basis van het Rijksbeleid. Alle zorgaanbieders hebben hun voorgenomen activiteiten tot 2015 op een rij gezet.

### **Plangebied**

De zorgvoorzieningen en activiteitencentra zijn redelijk goed vertegenwoordigd. De zorgbehoefte scoort boven het gemiddelde van Breda. Er zijn weinig ouderen op het bijstandsniveau.

Aan de Brigidastraat heeft stichting Elisabeth een woonzorgcentrum voor 55 verzorgingsplaatsen. De ontmoetingsruimte in Overakker is vernieuwd en aangepast zodat welzijn en zorg gescheiden van elkaar plaats kunnen vinden, waarbij alle leeftijden welkom zijn. Het centrum biedt zorg aan de nabij gelegen aanleunwoningen van Laurentius en biedt zowel dagverzorging aan voor mensen met dementie als voor somatiek. In het woonzorgcentrum is tevens een inloopvoorziening gecreëerd waar

ook buurtbewoners welkom zijn voor een warme maaltijd of bezoek aan de kapper. In samenwerking met stichting WIJ vinden bewegingsactiviteiten plaats en ook zijn er in samenwerking met woonzorgcentrum de Ijpelaar koffieochtenden om de sociale contacten te vergroten.

Alle aanwezige zorgvoorzieningen in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door op de betreffende locaties maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

#### **2.3.5.4 Religie**

De belangrijkste voorzieningen zijn de Mariakerk, gelegen aan het Mariaplein, en de protestantse begraafplaats De Bieberg, gelegen in het zuiden van het plangebied. Deze voorzieningen hebben de bestemming "Maatschappelijk".

### **2.3.6 Sport**

#### **Beleid**

In het gemeentelijk sportbeleid '**Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014**' (vastgesteld door gemeenteraad in september 2011) is een aantal maatregelen opgenomen dat van toepassing is op het plangebied: het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke sportvoorzieningen, het stimuleren van sportactiviteiten in de openbare ruimte en het investeren in voorzieningen voor sporten en bewegen in de openbare ruimte.

#### **Plangebied**

In het plangebied is één gemeentelijk buitensportcomplex gesitueerd, te weten het sportcomplex Blauwe Kei. Behalve voor voetbal wordt het complex gebruikt voor schoolsport, buitenschoolse opvang en voor onderwijsactiviteiten. De laatste twee activiteiten worden georganiseerd in de sportkantine. De vereniging heeft de ambitie het complex nadrukkelijker te gaan gebruiken voor wijkactiviteiten op het gebied van sport.

Bovengenoemd beleid heeft als consequentie voor dit bestemmingsplan dat de mogelijkheden binnen de bestemming 'Sport' zijn verruimd. Ook ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen, zoals buitenschoolse opvang, zijn op deze locatie mogelijk gemaakt. In de bestemming 'Groen' worden speelvoorzieningen, waaronder ook kunstgrasveldjes, mogelijk gemaakt.

### **2.3.7 Verkeer**

#### **Autoverkeer**

In het '**Verkeersplan Breda**' (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

De Franklin Rooseveltlaan is een stadsontsluitingsweg die langs de noordkant van het plangebied loopt en waarmee de wijken Overakker en Blauwe Kei optimaal worden ontsloten. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De route Fatimastraat - Allerheiligenweg - Ulvenhoutselaan vormt de belangrijkste toegangsweg voor Overakker/Blauwe Kei en zijn wijkontsluitingswegen. Daarnaast vormen ook de Loevesteinstraat en de route Marialaan - Zwijsbergenstaat belangrijke wijkontsluitingswegen met een ontsluitende functie voor de wijken. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijken Overakker en Blauwe Kei.

Alle overige straten in de wijk zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijken zijn als 30 km/uur gebied ingericht en vormgegeven. De belangrijkste erftoegangswegen tot de wijken zijn de Bavelse laan en Valkenierslaan.

## **Parkeren**

De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota '**Parkeer- en Stallingsbeleid Breda**' (2004) en geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Hierbij wordt dan ook verwezen naar deze bouwverordening. De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

## **Openbaar Vervoer**

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda naar de wijken Overakker en Blauwe Kei. Het gaat om de lijnen 6, 8 en 12. De lijnen 6 en 12 kennen een route tussen Haagse Beemden en Nieuw Wolfslaar via diverse haltes in het plangebied, zoals aan de Zwijnsbergenstraat, Marialaan en Fatimastraat (lijn 6), en langs de route via Blauwe Kei, Mathenesestraat en de Groot IJpelaardreef (lijn 12). Lijn 8 is een verbinding tussen het centraal station en IJpelaar die onder andere ook via laatstgenoemde straten onder andere rijdt. Lijn 9 richting Blauwe Kei rijdt eerst ook via de route St. Ignatiusstraat en Beverweg.

## **Fietsverkeer**

In de nota '**Fietsen, net zo makkelijk**' (2007) wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route via de Fatimastraat en Allerheiligenweg richting Ulvenhout, de route Zwijnsbergenstraat - Marialaan en de Bavelse laan richting Nieuw Wolfslaar.

Het secundaire netwerk bestaat uit de route vanaf Blauwe Kei via de Groot IJpelaardreef aansluitend op de Zwijnsbergenstraat, de route over de Valkenierslaan en de route vanaf de Marialaan zuidwaarts over de Jorisstraat richting Wolfslaardreef.

## **2.3.8 Openbare ruimte en groen**

### **Beleid**

In het voorjaar van 2009 is de '**Visie Openbare Ruimte 2020**' vastgesteld, waarin staat beschreven dat de gemeente streeft naar een openbare ruimte die uitgaat van het gebruik ervan. De inrichting, het beheer en de gebruiksregels moeten bijdragen aan de stedelijke kwaliteit. 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 in te richten, te beheren en te (laten) gebruiken. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. De gemeente kiest daarom voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

### **Gedeelde ruimte**

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

### **Herkenbare ruimte**

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het totale netwerk van openbare ruimten. De strategie is om de openbare ruimte zodanig in te richten, te beheren en te (laten) gebruiken dat gebruikers ervan 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 inrichting, beheer en gebruikssturing. De openbare ruimte draagt bij aan de stedelijke kwaliteit in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en beheer van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

## Plangebied

De openbare ruimte en het groen in het plangebied worden beschreven aan de hand van de te onderscheiden herkenbare 'gebieden', 'lijnen' en 'punten'. Met name de herkenbaarheid maakt deze 'gebieden', 'lijnen' en 'punten' duurzaam en draagt bij aan de stedelijke kwaliteit (zie figuur 2.3). Kenmerkend en aantrekkelijk voor het gehele plangebied is dat het een menging is van ontworpen buurten die doorkruist worden door historische linten.



Figuur 2.3 Toelichtende schets 'gebieden', 'lijnen' en 'punten' in plangebied

### Gebieden:

- In de jaren '60-wijk 'Blauwe Kei' is veel ruimte voor straatgroen. De straten zijn herkenbaar asymmetrisch ingedeeld volgens het principe groene voortuin, stoep en aan de overzijde groene grasberm met solitaire bomen, stoep en een voortuinstrook. Er zijn groene pleintjes met diverse speelmogelijkheden.
- Mariaveld is een woongebied met een groen karakter ten noorden van de Bavelselaan. Hier is sprake van een planmatige opzet. In de jaren '60 vond op grote schaal nieuwbouw plaats met woonstempels in een rasterstructuur. Openbaar groen wordt gevormd door groen in de woonstempels en bomen en kleine plantsoenen in de straten.
- Villabuurt Wolfslaar ligt ten zuiden van Bavelselaan. De villa's staan op ruime percelen en zijn gebouwd in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. De ruim opgezette villabuurt heeft geen centrale openbare ruimtes. De woonstraten zijn breed en asymmetrisch ingericht met aan één zijde stoep en verlichting, aan de andere zijde een groenstrook. Parkeren geschiedt op opritten,

nauwelijks in de straat. De veelvuldig toegepaste berken als boomsoort in de straat geven een mooi transparant karakter aan de openbare ruimte.

- Een agrarische zone ten zuiden van het plangebied fungeert als buffer tussen de wijk Overakker en buiten het plangebied gelegen natuurgebied Bavelse Leij.

#### Lijnen:

- De Franklin Rooseveltlaan is een stadsontsluitingsweg die langs de noordkant van het plangebied loopt. De wal en de sloot langs de rondweg fungeren als een groene buffer naar de woonwijk Blauwe Kei.
- De route Fatimastraat- Allerheiligenweg vormt de belangrijkste toegangsweg voor Overakker en Blauwe Kei en betreft wijkontsluitingswegen. De route heeft aan weerszijden bomen en de geleding is niet strak.
- De Ulvenhoutselaan is een historische route tussen Breda en Ulvenhout, die in de loop der tijd is omgevormd tot een aaneengesloten bebouwingslint.
- De Valkenierslaan is een wijkontsluitingsweg die autoluw is gemaakt door drempels en plantenbakken op de rijbaan.
- De Overakkerstraat is voorzien van laanbeplanting.
- De Marialaan is een laan met een stedelijk karakter door de ligging van tien woonblokken van vier bouwlagen langs de laan. De Marialaan heeft een belangrijke ontsluitende functie en is de "ruggengraat" van de buurt. In de bocht ligt de Mariakerk, die een herkenningspunt is in het gebied.
- De Bavelse laan heeft de allure van een ruime laan met oudere meestal vrijstaande en geschakelde woningen (lintbebouwing).
- De sportvelden van sportcomplex "Blauwe Kei" vormen een besloten groene lob in het noordoosten van het gebied.

#### Punten:

- Daar waar de historische linten Marialaan en de Bavelse laan de Overakkerstraat elkaar kruisen is een verruiming van de openbare ruimte.
- Eén van deze openbare ruimtes is het driehoekige plein aan de Marialaan. De Mariakerk en de voormalige pastorie, klooster en school liggen aan dit plein. Deze katholieke enclave dateert uit de jaren '30 en had het centrum van Overakker moeten worden. De Tweede Wereldoorlog heeft de ontwikkelingen doorkruist, waardoor het idee niet meer is opgepakt en de kerk geïsoleerd in de wijk is blijven staan.
- Het wijkpark Vrederust is gelegen tussen de Lorentzstraat en de Overakkerstraat. Dit park opent zich naar de Overakkerstraat en geeft een groene impuls aan het gebied.
- De tuin van residentie Valkenhorst op de hoek van de Fatimastraat en Valkeniersplein heeft een parkachtig karakter en ligt enigszins besloten door de situering van de gebouwen aan de randen.
- Het Erasmusplein is een winkelplein met een (beperkte) ontmoetingsfunctie voor de buurt.

In onderhavig bestemmingsplan heeft de openbare ruimte de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' gekregen.

## 2.4 Ontwikkelingen

In onderhavig bestemmingsplan vinden in juridisch planologische zin geen ontwikkelingen plaats.