

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten erfgoed, stedenbouw, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. In paragraaf [2.5](#) wordt afgesloten met een doorkijk naar ruimtelijke ingrepen in de toekomst. Het merendeel van deze ingrepen zijn niet-juridisch vertaald in onderhavig bestemmingsplan, omdat de projecten nog niet concreet genoeg zijn.

2.2 Relatie met omgeving

'Via Breda' is het begrip dat staat voor de ontwikkeling van de Spoorzone in het centrum van de stad. Dit zal ook gevolgen hebben voor met name de wijk Linie. Zo wordt momenteel een nieuwe Stationslaan aangelegd aan de zuidzijde van Linie. Delen hiervan zijn al in gebruik. Ook andere delen van de verkeersstructuur worden her en der veranderd (zie paragraaf [2.3.4](#)). Met name Linie komt in de toekomst gunstig te liggen ten opzichte van het nieuwe station. Hier wordt in hoofdstuk [2.5](#) nader op ingegaan.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 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.

In deze paragraaf wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

2.3.1.1. Archeologie

Geldend archeologisch landelijk beleid is de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. Om de archeologische resten 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 (figuur 2.1). 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 wijze en omvang van het uit te voeren onderzoek is ter beoordeling van de gemeente Breda die deze vastlegt in een Erfgoedadvies of een Programma van Eisen. De wijze van omgaan met de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, aan de hand van een archeologisch rapport conform de vigerende versie van de KNA, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.



Figuur 2.1 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

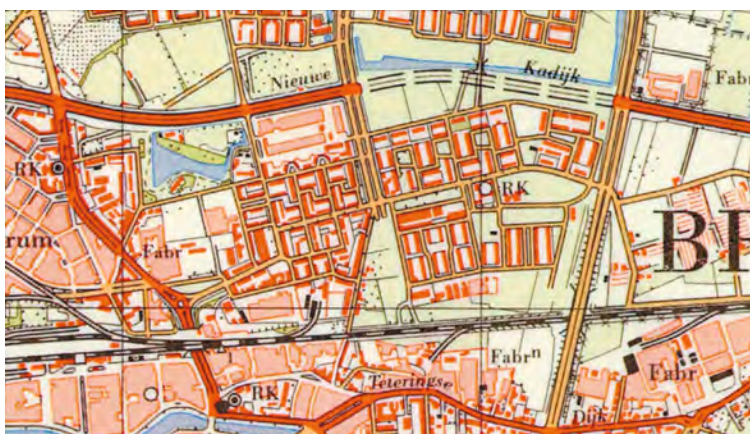
In het plangebied komen geen archeologisch waardevolle gebieden voor. Wel komen de drie typen onderzoeksgebieden in het plangebied voor, te weten:

- Terreinen met een hoge archeologische verwachting
Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting
Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- Terreinen met een lage archeologische verwachting
Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten. Voor deze gebieden is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

2.3.1.2. Historische geografie

Gezien het toenemende besef dat ook de naoorlogse bouw cultuurhistorische of mogelijk monumentale waarde kan bevatten, is ten behoeve van de Structuurvisie Doornbos en Linie een cultuurhistorische verkenning (Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric, maart 2008) uitgevoerd. Het geeft ook de ontstaansgeschiedenis van de twee wijken weer. Hieronder is een korte samenvatting van deze verkenning weergegeven.



Figuur 2.2 De wijken Linie en Doornbos in respectievelijk 1850, 1927 en 1969

Breda bouwt eigenzinnig

Ten noorden van het spoor en het station liggen van west naar oost drie wijken die de opeenvolging van de twintigste-eeuwse stedenbouwkundige concepten illustreren. Het zijn Belcrum (die buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen), Linie en Doornbos. De wijk Belcrum is de bakstenen wereld uit de jaren '30 van de vorige eeuw, met langs de oude route van de Speelhuislaan intieme buurtjes met straten vol hoekverdraaiingen en buurtpleintjes en gebouwen die als poorten een straat afsluiten. Linie is een vroege jaren '50 buurt, met daarin fabrieksvestigingen van eerdere datum en een park dat min of meer toevallig op deze plek terecht is gekomen. Doornbos tenslotte is gerealiseerd in de jaren '60, toen de koop-eengezinswoning de dominante module werd om een buurt mee te bouwen. De idealen van de moderne stedenbouw en architectuur komen terug in het ontwerp van de ruime hoofdstructuur en brede uitwaaierende groene ruimtes: "het groen omspoelt de woningen". Alle drie de wijken/buurtjes hebben hun eigen verdiensten en tekortkomingen, en alle drie hebben een andere elasticiteit en spankracht om te kunnen reageren op ruimtelijke veranderingen.

Rond 1950 ontwikkelde zich ten oosten van de Terheijdenseweg de fabrieken De Faam en Lachapelle. De Liniestraat volgde in zijn beloop de vroegere contour van de verdedigingswerken. Nog meer naar het oosten hadden tuinders hun gronden en stonden enkele verweesde woningen langs de door de spoorlijn doorsneden Vuchtstraat. In een bocht van de Vuchtstraat lag boerderij Doornbosch. Net voorbij boerderij Doornbosch takte de Baliëndijk aan op de Vuchtstraat.

Linie rond het Edisonplein: een autonome enclave te midden van ruimtelijke schotsen

In 1950 werd het rapport 'Het bouwplan en zijn differentiatie' uitbracht. Hierin werd tot 1963 het aantal te bouwen woningen en de verdeling over verschillende bebouwingstypen vastgelegd. Het bouwtempo moest tot 1968 op 662 woningen gemiddeld per jaar liggen, om de 'noodzakelijke woningvoorraad op grond van de evenredige verdeling der huishoudingen te verkrijgen.' Dat betekende flink doorbouwen op plekken die vacant waren, waaronder Linie. Bestaande elementen die in het nieuwe plan Linie moesten worden opgenomen waren behalve de laat negentiende-eeuwse industrieterreinen parketfabriek Lachapelle en De Faam, de spoorzone en een half blok woningen op de hoek van de Vuchtstraat en Liniestraat. Het was dus voor de Dienst Openbare Werken zaak om een woongebied met een eigen sfeer en intimiteit te midden van veelvormige schotsen te ontwerpen. Dat is al direct voelbaar aan de hoofdtoegangsweg die de bewoner als in een trechter de buurt invoert, waarna drie buurtwegen leiden naar het aan de hoofdweg gelegen buurtwinkelcentrum rond het Edisonplein. Daarnaast waren ook de opvattingen over samenlevingsopbouw en differentiatie na de oorlog veranderd. Voor de stedenbouwkundige opzet van Linie betekende dat een omslag van een laagbouwmilieu langs rechte straten rond een groene parkstrook (het jaren dertig ontwerp) naar een verkaveling in buurtjes met een menging van etage- en laagbouw: zogenaamde stempels, een repeterende samenstelling van blokken eengezinswoningen, etagewoningen en bejaardenwoningen om een groene ruimte. Als buffer tussen de woningen en de industrie- en spoorzones werden volkstuinten opgenomen. Aan de noordwestzijde waren enkele sportvelden en een park met waterpartij opgenomen. Er was geen ruimte ingeruimd voor bijzondere bebouwing zoals scholen en kerken, aangezien deze reeds in Belcrum aanwezig waren.

Linie: stedenbouw, architectuur en openbare ruimte als 'Gesamtkunstwerk'

In Linie is niet gekozen voor de na de Tweede Wereldoorlog in zwang geraakte 'wijkgedachte', maar is mede onder invloed van de architecten, de stedenbouwkundige dienst en het katholieke klimaat een unieke mengvorm ontstaan die getypeerd kan worden als 'humaan modernisme'. De stedenbouwkundigen en architecten in Linie namen de moderne verkavelingen van de wijkgedachte als uitgangspunt, maar verwerkten deze in een heel persoonlijke stedenbouwkundige en architectonische vormtaal. Deze architecten werkten in de geest van de architectuurstijl van de prille Bossche School.



Figuur 2.3 Fotobeelden van de wijk Linie

Linie kent een ruimtelijke en architectonische eenheid. Het woongebied is als een 'Gesamtkunstwerk' ontworpen: de buurtpleinen en binnentuinen, tuinmuren en tuinhuisjes, eengezinswoningen en etagebouw, garageboxen en groenaanleg zijn allemaal zorgvuldig op elkaar afgestemd, terwijl er toch voor verschillende doelgroepen woningen zijn gerealiseerd. De ervaring van de architectuur en de openbare ruimte is een spel van massa en ruimte, volte en leegte, assen en besloten zichten, pleinen en doorzichten.

De bebouwing van Linie is te typeren als een bouwdoos van vier repeterende elementen: de portiekflat, de eengezinswoning, de bejaardenwoning en de rij parkeerboxen. Telkens staan deze ruimtelijke bouwstenen gerangschikt in een ander patroon. Niet één straatprofiel is daardoor hetzelfde, elke route heeft zijn eigen compositie. Door een grote variatie in de openbare ruimte aan te brengen ontstaan verschillende 'sferen' en gradaties van meer private naar meer openbare ruimte in de buurt, die door de architectuur versterkt worden. Er zijn collectieve binnentuinen achter de etagebouw, twee soorten buurtpleintjes met rondom voordeuren van eengezinswoningen, buurtpleinen van een hogere orde (met daaraan o.a. bejaardenwoningen) met inmiddels monumentale bomen en tenslotte het Edisonplein, centraal voorzieningencentrum van heel Linie. De woningen staan geclusterd in een compositie van verschillende hoogte en typen, waarbij subtiele variaties zijn verkregen door terugspringende rooilijnen, of net schuin geplaatste rijen eengezinswoningen. De gebouwen zijn van baksteen en versterken de eenheid van de buurt door de identieke architectonische taal die door de architecten is gebruikt, de heren Mol, Oomen en De Wilde.

Positionering van Linie in toekomstig Breda

In de cultuurhistorische verkenning van Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric (maart 2008) is voor de wijk Linie ook een doorkijk naar de toekomst gegeven. Zij stellen het volgende.

Het woonmilieu van Linie rond het Edisonplein zal zich, wil zij een aantrekkelijk woongebied blijven op de Bredase woningmarkt, tevens moeten prepareren voor nieuwe groepen bewoners zoals gezinnen, ouderen, jongeren en zorgbehoevenden. Grote troef daarbij zijn de ingrijpende ontwikkelingen rond het station, waar onder de titel 'Via Breda' een nieuw station, appartementen en kantoren worden gerealiseerd. Een nieuwe Stationslaan voert momenteel al langs Linie, dat, als het behouden en zorgvuldig opgeknapt wordt, nieuwe woningzoekenden een woonmilieu biedt dat bestaat uit ruime appartementen en eengezinswoningen in beschutte binnenwerelden. Dit is uiteraard een langzaam proces, en kan ook niet te pas en te onpas op elke woonbuurt worden toegepast. Maar het woonmilieu van Linie bevat een aantal componenten die de kans van slagen heel groot zouden kunnen maken. Zo kan een gelaagde buurt ontstaan vol identiteit, die een onderscheidend woonmilieu biedt te midden van de vele nieuwbouwappartementen in de nabije omgeving: Via Breda en de Drie Hoefijzers. Behoud van het Liniekwartier kan bijdragen aan een specifiek en karaktervol buurtprofiel.



Figuur 2.4 Aanleg van de Doornboslaan

Doornbos: moderne stedenbouw in de polder

Toen in 1959 het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Doornbos' werd goedgekeurd, was duidelijk dat de nieuwe wijk (genoemd naar de boerderij Doornbos) een zelfstandige wijk met een eigen winkelcentrum, scholen en kerk moest worden. Doornbos werd ontworpen tussen twee stroken in noord-zuid richting met bijzondere bestemmingen: industrie (langs het spoor) en wijkoverschrijdende voorzieningen (aan de noordrand). In tegenstelling tot Linie, dat als parochie op de Belcrum gericht was, kreeg Doornbos een eigen kerk, ontworpen door Bossche School architect Jan de Jong (1917-2001). De inmiddels gesloopte kerk, die gebouwd was in een sobere, plastische architectuur, kreeg een prominente plek op de dominante drager van Doornbos, de historische Baliëndijk. Langs deze dijk werd de centrale groene ruimte van de wijk ontworpen en verrees het hypermoderne winkelcentrum met horeca van architecten Oomes en Bogaert uit 1961. Dwars op de centrale groene ruimte waren twee kleine groene zones gepland, als geleding tussen de woonbuurten. Ook in deze groene ruimtes was bijzondere bebouwing gepland: een kleuterschool op de noordelijke groenstrook en een wijkcentrum op de zuidelijke groenstrook. Tussen de groene zones kwamen drie woonbuurten met telkens een andere verkaveling en samenstelling van woningtypen, maar allemaal gebaseerd op het naoorlogse stedenbouwkundige principe van 'groen dat tussen de woningen doorspoelde'. Aan de overzijde van de Doornboslaan (dus in Linie) en aan de Kapittelweg sluiten twee hoge woonflats de compositie van Doornbos af. De bungalows aan de noordelijke groene grens van het gebied werden uiteindelijk niet gebouwd en vervangen voor enkele blokken drive-inwoningen uit 1969.

Aan de samenstelling van de woningvoorraad in Doornbos is te zien hoe hier begin jaren zestig de omslag naar de eengezinswoning als dominant type werd gemaakt. De grote aanwezigheid van eengezinswoningen maakt de wijk, juist omdat deze is opgezet volgens het principe van 'spoelend groen', ook wat eentonig. De wandvorming door de bebouwing is niet sterk, zodat het groen als het ware weg loopt. Er is bijvoorbeeld een te weinig sprekende en te lage wandvorming rond de groene velden aan de noordzijde van de Baliëndijk om een stedelijk interieur te kunnen vormen, iets dat juist in Linie de hoofdqualiteit is. De plasticiteit en de afwisseling van de ruimtelijke ervaring is daardoor, in tegenstelling tot Linie, gering. Hoewel de wijk net als Linie is gebaseerd op de principes van de wijkgedachte, is door de gehanteerde openheid van het stedenbouwkundige concept de ruimtelijke samenhang en intimiteit in veel geringere mate aanwezig. Doornbos moet het dus hebben van de maat en schaal van de groene hoofdstructuur met strategisch geplaatste bomen rond de Baliëndijk, van de architectonische gaafheid van het winkelcentrum en van de twee groenzones in noord-zuid richting.

2.3.1.3. Gebouwd erfgoed

Het bureau BAAC heeft een waardebepalend onderzoek uitgevoerd. Het plangebied omvat diverse gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreffen het fabriekscomplex van de Faam, het wijkdeel Linie en de hoofdgroenstructuur met bebouwing in Doornbos. Voor deze gebieden zijn een ordekaart gemaakt door BAAC (zie bijlage). Objecten die in deze ordekaart van belang worden geacht (bijzondere architectuur en karakteristieke architectuur), worden in de huidige maatvoering vastgelegd op de verbeelding. Het betreffen het fabriekscomplex van de Faam, het noordelijk deel van Linie, alsmede één van de gebouwen in de hoofdgroenstructuur van Doornbos.

In augustus 2012 heeft Singelveste AlleeWonen in samenspraak met de gemeente Breda de nota 'Breda Liniekwartier, naar nieuwe Kadasters voor Liniekwartier Noord' opgesteld, ook wel het 'Beeldkwaliteitsplan Liniekwartier Noord' genoemd. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld omdat van alle bezit van Singelveste AlleeWonen deze buurt als eerste gerevitaliseerd zal worden. De kwaliteiten van de woningen en het openbaar gebied is beschreven en bepaald is welke kwaliteiten bij de renovatie en verkoop behouden en versterkt dienen te blijven. Een aantal van deze kwaliteiten heeft een juridische plek gekregen in onderhavig bestemmingsplan. Deze worden nader beschreven in paragraaf [2.5](#).

Gemeentelijk monument

Er zijn geen monumenten in het gebied aanwezig, maar voor het complex van de Faam loopt momenteel een aankondiging tot aanwijzing tot gemeentelijk monument. In het voorjaar van 2013 wordt de beslissing genomen of het wel of niet een gemeentelijke monument wordt. Tot die tijd geldt een voorbescherming.

2.3.2 Stedenbouw

Het plangebied bevat industriële complexen uit de tijd van de industrialisatie van Breda en de gebouwde erfenis van de stadsuitbreiding uit met name de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw. Het gebied wordt omsloten door infrastructuur op stadsniveau: de Nieuwe Kadijk aan de noordkant, de spoorlijn Breda - Tilburg aan de zuidkant en de radialen van de Terheijdensweg, Doornboslaan en Kapittelweg in noord-zuid richting. Door de ligging vormt het gebied een belangrijke schakel voor (langzaam) verkeer tussen het centrum en de Hoge Vucht en ligt het in de invloedssfeer van de veranderingen die in Via Breda, rondom het station, plaatsvinden.

Doornbos

De oostelijke helft van het plangebied, de wijk Doornbos, bestaat voor het grootste deel uit systeembouwwoningen en kent een overwegend particulier bezit. Binnen de buurt is een groot verschil in het aandeel particuliere woningen. Ten noorden van de Baliëndijk liggen de meeste (bereikbare) huurwoningen, terwijl ten zuiden van de Baliëndijk overwegend koopwoningen zijn gelegen.

De Baliëndijk, die de Doornboslaan met de Kapittelweg verbindt, is de ruggengraat van de buurt. Ruimtelijk wordt dit benadrukt door de rol van de ontsluitingsweg voor Doornbos en de groenstructuur aan de Baliëndijk. Deze royale doorlopende groenstructuur uit het oorspronkelijke plan uit 1959 vormt mede door de inmiddels volgroeide bomen een belangrijke basiskwaliteit van de buurt. In en direct aan de hoofdgroenstructuur, (evenwijdig aan Baliëndijk, Beemd en Abdijstraat) zijn de voorzieningen gesitueerd, een kenmerkende uitwerking voor opgaven uit deze periode. De dominant aanwezige hoofdgroenstructuur heeft ook een nadeel. De oriëntatie van Doornbos is sterk daarop gericht, waardoor de herkenbaarheid aan de omliggende structuren achter blijft. Hiervoor ligt met name bij de aansluitingen van de Baliëndijk aan de Doornboslaan en aan de Kapittelweg een opgave.

Tot slot zijn er nog twee gebieden in Doornbos waar bedrijvigheid gesitueerd is. Ten zuiden van de Koele Mei is een bedrijventerrein gelegen waar een aantal auto- en automaterialenhandelaren, steigerbouwbedrijven, een chocoladewerkenfabriek, maar ook de voedselbank gelegen zijn. Ten noorden van de Hooilaan liggen, naast een aantal drive-in woningen, een kantoor en een kinderdagverblijf.

Linie

Linie, het westelijk deel van het plangebied, wordt al snel geassocieerd met de zorgvuldig ontworpen woonbuurt Liniekwartier, zoals in de vorige paragraaf uitgebreid beschreven. Feitelijk omvat Linie een aanzienlijk groter gebied met verschillende overblijfselen van de organische groei van de stad direct ten noorden van het centrum. De naam Linie herinnert aan de tijd dat hier de noordelijke verdedigingswerken van Breda lagen. Opvallend zijn de talrijke naar binnen gekeerde grote fabrieksterreinen zoals van de Drie Hoefijzers, aan de Archimedesstraat. Ooit stond de rij woningen langs de Vuchtstraat als pionier in het veld. Afgesneden door de latere Doornboslaan vormt een restje hiervan nu de rand van Liniekwartier.

Het huidige Liniepark functioneert mede door de perifere ligging slecht. Het park is min op meer toevallig ontstaan omdat het beoogd tracé van de noordelijke rondweg anders is uitgevoerd. Aan de randen van het park hebben religieuze- en onderwijsvoorzieningen, evenals een klein woonwagenkamp, een plek hebben gevonden.

2.3.3 Openbare ruimte en groen

Beleid

In 2009 is het 'Masterplan Openbare Ruimte 2020 Hoge Vucht – Doornbos - Linie' vastgesteld (figuur 2.5). Dit Masterplan dient twee doelen: het agendeert openbare ruimte opgaven in Hoge Vucht, Doornbos en Linie voor de komende jaren en dient als toetsingskader voor initiatieven.



Figuur 2.5 Uitsnede uit Masterplan Openbare ruimte 2020 Hoge Vucht - Doornbos - Linie

Ook dienen nieuwe initiatieven getoetst te worden aan de “Visie Openbare Ruimte 2020”. De visie is op 3 juni 2009 door de raad van de gemeente Breda goedgekeurd. Met de visie Openbare ruimte 2020 wordt voortgebouwd op de kwaliteitsbenadering vanuit het perspectief van de gebruiker van de openbare ruimte en wordt naast behoud van de kwaliteiten van de openbare ruimte gestreefd naar een versterking van het gebruik ervan.

De Visie Openbare Ruimte 2020 is gebaseerd op 3 uitgangspunten:

1. *Gedeelde ruimte*

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat bewoners meer op elkaar zijn aangewezen en daardoor ontmoetingen stimuleert. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik toe en stimuleert deze ook. Het concept is gebaseerd op “shared space”, waarin de openbare ruimte niet is opgedeeld in zones, maar ruimte is voor iedereen.

2. *Herkenbare ruimte*

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.

3. *Duurzame ruimte*

Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. Draagt bij aan veiligheid en 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. Een duurzame ruimte is ook sociaal duurzaam.

Bij de aanleg van de openbare ruimte van de projecten in Doornbos en Linie zijn de drie genoemde waarden van toepassing. De openbare ruimte structuur in het stedenbouwkundig plan dient aan te sluiten op de in de visie genoemde waarden.

Gebiedtype

In Doornbos en Linie is het “Gebiedstypeplan Woongebieden” (als onderdeel van het Openbare Ruimteplan) van toepassing, waarin:

- standaardbeheer het beheerniveau is in de openbare ruimte;
- het ontwerp van de nieuw ingerichte delen van de Linie opnieuw gewaardeerd dient te worden met bijpassend beheer.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt onder andere:

- Regenwater en afvalwater zullen gescheiden worden afgevoerd, waarbij het regenwater moet worden geborgen voordat het afgevoerd kan worden naar de hoofdwaterstructuur;
- In relatie tot omliggende woongebieden dient een visie op spelen opgesteld te worden die ook rekening houdt met de ruimtelijke structuur van de woonbuurt;
- Er zal een bewuste keuze gemaakt moeten worden op welke locaties, welke typische gebruiksvormen, zoals evenementen, reclames en dergelijke, wel of niet mogen plaatsvinden;
- In beeld gebrachte beheerknelpunten kunnen mogelijk bij herontwikkeling gecorrigeerd of gereconstrueerd worden. Met het oog op werk met werk maken, dient afstemming van de werkzaamheden te worden aangescherpt.



Figuur 2.6 Huidig groenbeeld

Huidige situatie Doornbos

Er is voor Doornbos en Linie geen sprake van een eenduidige typering van de openbare ruimte. De openbare ruimte van Doornbos verschilt van die van Linie, waarbij binnen Linie er verschillen zijn in de openbare ruimte per gebied.

Doornbos is een rustige woonbuurt in een groene woonomgeving. De buurt kenmerkt zich door kleinere buurtjes, ofwel woonvelden, binnen een samenhangend netwerk van groene ruimtes. De woonvelden bestaan doorgaans uit stempels of stroken met eengezinswoningen en enkele appartementenblokken. De woonoriëntatie op het groen met een kijk- en gebruikswaarde maakt de buurt geschikt voor gezinnen. Rondom het centraal gelegen winkelcentrum heeft de openbare ruimte een formele en representatieve inrichting, terwijl elders de inrichting neutraal en ontspannen is. Er zijn twee hoofdtypen aan groene ruimtes te onderscheiden: binnen de subbuurten zijn kleine plantsoenen gelegen, die bedoeld zijn als verblijf- en speelplek voor de direct omwonenden. Deze plekken kunnen elk een eigen inrichting krijgen en verschillend van karakter worden. Tussen de subbuurten is één grote groene openbare ruimte gelegen: de Baliëndijk met de noordelijke en zuidelijke uitloper. Deze ruimte is eenduidig qua inrichting en heeft een functie voor de gehele buurt. In deze groene ruimte zijn de grotere voorzieningen opgenomen.

Inrichtingsmogelijkheden Doornbos

In de openbare ruimte van Doornbos liggen in de toekomst kansen om de ruimtelijke structuur te versterken en tegelijkertijd de bruikbaarheid te verbeteren. Voor een deel maken deze deel uit van

ingrepen die gerelateerd zijn aan toekomstige bouwopgaven. In andere gevallen gaat het om zelfstandige ingrepen in combinatie met ontwikkelingen in en om Doornbos, of openbare ruimte maatregelen in het kader van beheer. Het is nog niet te zeggen wanneer deze ingrepen uitgevoerd gaan worden.

Kenmerkend aan Doornbos zijn de grote gazonvlakken. Deze zijn door de jaren heen versnipperd geraakt in kleine en slecht bruikbare groenplekjes. Door het opheffen van onvoldoende benutte straten of straatsegmenten en het opnieuw koppelen van de groenvlakken kan de doorlopende centrale groenstructuur worden hersteld. Hiermee kan de oorspronkelijke centrale groene ruimte van Doornbos weer een heldere, bruikbare en goed te beheren ruimte worden. Deze ruimte dient bij herinrichting ook duidelijk begrensd te worden, waarmee benadrukt wordt dat het om een zelfstandig ruimtelijk element gaat met een sterke eigen kwaliteit tegenover de woonvelden, die een woonerfachtige inrichting krijgen. De gazons van Doornbos behoeven een intensief maaibeheer.

Huidige situatie Linie

Linie bestaat uit verschillende deelgebieden met telkens een ander programma. Per deelgebied is de openbare ruimte toegespitst op het specifieke programma en woonmilieu. De inrichting van de openbare ruimte is hierin één van de dragers van de kenmerken van het gebied. Hiermee is de plek onderscheidbaar.

Door de ligging in de nabijheid van het station krijgt de wijk Linie een meer stedelijk woonprofiel. Het Liniepark vormt het samenhangende ruimtelijke element dat alle gebieden bindt en waarop alle gebieden georiënteerd zijn.

Inrichtingsmogelijkheden Linie

In de toekomst zijn de aanpassingen wenselijk. Uitgangspunt bij herinrichting is te vertrekken vanuit het kwaliteitsniveau van de oorspronkelijke inrichting, maar waar nodig met nieuwe vergelijkbare materialen en inrichtingselementen. Het is nog niet te zeggen wanneer eventuele ingrepen uitgevoerd gaan worden.

Als toevoeging op de oost-west gerichte openbare ruimtestructuur van Linie wordt ingezet op een nieuwe verbinding tussen Liniepark en de Stationslaan. Liniepark kan dan uitgroeien tot een aantrekkelijk en goed gebruikt buurtpark voor alle bewoners van Linie. Gezien het stedelijke karakter van de functies en de woonmilieus zal het gebruik van het park intensiever worden: drukte, frequent en divers gebruik, verschillende doelgroepen. Het beheer zal hierop moeten inspelen, door een frequenter beheer toe te passen.

2.3.4 Verkeer

Auto

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

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijk- en dorpsontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).

Stadsontsluitingswegen

De Noordelijke Rondweg fungeert als stadsontsluitingsweg. Dit betekent dat deze weg een functie vervult voor de afwikkeling van het verkeer tussen de verschillende delen van Breda. Doorstroming op deze wegen heeft de hoogste prioriteit. De Noordelijke Rondweg loopt ten noorden van de buurten Doornbos en Linie. Ook de Kapittelweg ten oosten van Doornbos fungeert als stadsontsluitingsweg. Het zijn de belangrijkste routes van en naar beide buurten toe. Over het algemeen zijn dit 70 km/uur wegen.

Wijkontsluitingswegen

Een categorie lager fungeren de wijkontsluitingswegen als ontsluiting vanaf de stadsontsluitingswegen naar de betreffende buurten Doornbos en Linie. De Terheijdensweg en Doornboslaan en ook de reeds aangelegde Stationslaan hebben of krijgen deze functie.

Erftoegangswegen

De overige wegen in de buurten zijn erftoegangswegen en zijn ingericht als 30 km/uur gebied. Het zijn nadrukkelijk de leefgebieden waar verblijven het belangrijkste uitgangspunt is.

Maatregelen autoverkeer

Door de ontwikkelingen in de mobiliteit en de stedelijke ontwikkelingen in en om Breda neemt de rol van de noordelijke rondweg als stadsontsluitingsweg toe. Om de bereikbaarheid van de stad te waarborgen vinden daarom ingrepen in de noordelijke rondweg plaats die de doorstroming van het verkeer bevorderen. Zo is de aansluiting van de Nieuwe Kadijk en de Tilburgseweg recentelijk verbeterd en is bij de kruising met de Oosterhoutseweg een ongelijkvloerse kruising aangelegd. De kruising met de Edisonstraat - Biesdonkweg is afgesloten voor autoverkeer.

Uitgangspunt voor de toekomst is dat er in de Terheijdenseweg een 'knip' komt waardoor doorgaand verkeer niet meer mogelijk zal zijn. Hierdoor vervult de Terheijdenseweg in de toekomst voor autoverkeer geen ontsluitende functie meer richting het station of richting het centrum. Wel zal de Terheijdenseweg een rol blijven vervullen voor de ontsluiting van het westelijk deel van Linie. De aansluiting van de Edisonstraat op de Noordelijke Rondweg is voor autoverkeer reeds komen te vervallen. Voor de fiets en het openbaar vervoer blijft een oversteek van de noordelijke rondweg behouden. De Doornboslaan wordt derhalve de belangrijkste wijkontsluitingsweg voor Doornbos en Linie. Uitgangspunt is daarbij dat dit niet ten koste gaat van de oversteekbaarheid van de Doornboslaan tussen Linie enerzijds en Doornbos anderzijds. De verkeersinrichting van de kruising Baliëndijk - Doornboslaan - Buys Ballotstraat is, door de ruime middenberm, zodanig dat er verkeerstechnisch sprake is, en zelfs na realisatie van de ingrepen in de stedelijke verkeersstructuur sprake blijft, van een goede oversteekbaarheid. Wel dient er bij de realisatie van ontwikkelingen in Doornbos en Linie aandacht te zijn voor de oriëntatie- en baken functie van bebouwing rondom de kruising. Vanuit het oogpunt van oriëntatie en continuïteit van routes is de ligging en vormgeving van het tankstation aan de Doornboslaan ongunstig. Daar staat tegenover dat aan de zuidzijde van de kruising ruimte is om de oriëntatie bij de oversteekbaarheid te vergroten indien ook de routing naar het winkelcentrum aan de Baliëndijk wordt aangepakt.

Parkeren

In Doornbos en Linie dient parkeren conform de vastgestelde parkeernorm te worden gerealiseerd. Deze parkeernorm geldt per functie en per gebied en wordt in principe op eigen terrein gerealiseerd. Dit betreft het parkeren voor de (toegevoegde) functies in de wijken zelf.

Maatregelen parkeren

De verwachting is dat Doornbos geen hinder zal ondervinden van de overloop van parkeren uit omliggende gebieden. De bestaande parkeerplaatsen zijn voldoende voor de functies in Doornbos en zullen dan ook met name hierdoor worden gebruikt. In Linie echter, dat veel dichter is gelegen bij grotere ontwikkelingslocaties (Via Breda), kan verwacht worden dat de toekomstige druk op het parkeren in de buurt tevens afkomstig zal zijn van functies die buiten Linie zijn gelegen. In het huidige parkeerbeleid is de omgeving van de Lachappellestraat opgenomen als gebied waar toekomstig gereguleerd parkeren mogelijk is. Om te voorkomen dat problemen zich in de rest van de buurt ook gaan manifesteren, dient Linie, bij herijking van het parkeerbeleid, als potentieel toekomstig gereguleerd parkeren gebied te worden aangemerkt.

Fiets

In de fietsbeleidsnota is onderscheid gemaakt naar hoofdfietsroutes en aanvullende fietsroutes. De Noordelijke Rondweg, Kapittelweg, Doornboslaan, Terheijdenseweg en de route via de Christiaan Huygensstraat en Edisonstraat maken onderdeel uit van het bestaande hoofdfietsroute netwerk. De schakel Edisonstraat - Christiaan Huygensstraat is van slechte kwaliteit. Net buiten het plangebied is de fietsroute parallel aan het spoor in de fietsbeleidsnota aangemerkt als ontbrekende schakel. Evenwijdig aan de HOV Breda - Oosterhout wordt hier een nieuwe fietsroute aangelegd.

Maatregelen fietsverkeer

De hoofdfietsroute Edisonstraat - Christiaan Huygensstraat is van slechte kwaliteit. Bij de uitwerking van de plannen in Liniekwartier is het de bedoeling in de toekomst deze route kwalitatief te verbeteren. Er wordt een aanvullende fietsroute voorgesteld door het Liniepark.

Openbaar Vervoer

Twee stadsbuslijnen vormen op dit moment de belangrijkste ontsluiting voor het openbaar vervoer in Doornbos en Linie. Lijn 4 rijdt via de Edisonstraat - Biesdonkweg van en naar Hoge Vucht. Lijn 5 rijdt

van en naar Hoge Vucht via de Doornboslaan. In de toekomst zal lijn 4, net zoals nu, via de Christiaan Huygensstraat, Edisonstraat naar de Biesdonkweg blijven rijden. Lijn 5 zal via de Christiaan Huygensstraat, Edisonstraat, Buys Ballotstraat, Baliëndijk, Hooilaan en Doornboslaan naar Hoge Vucht gaan rijden.

Maatregelen openbaar vervoer

Aan de zuidzijde van het plangebied, evenwijdig aan het spoor, wordt een HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) verbinding gerealiseerd. Dit HOV zal een snelle busverbinding realiseren tussen het station van Breda en het centrum van Oosterhout. In Doornbos en Linie zal geen haltering van de HOV plaatsvinden.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

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' 2020, december 2007. "Koers gezet" stelt o.a. vast dat er sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen.

Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren zoals verwoord in "Koers gezet" is het '**regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering**' vastgesteld door het college op 23 november 2010. Hierin is onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit (woningen die volgens geldende bestemmingsplannen rechtstreeks mogelijk zijn, maar nog niet gebouwd zijn) en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

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

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter afstemmen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad. 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.

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 '**Geschiedt wonen voor iedereen**' (GWI). Verzilvering@Breda scherpt het GWI beleid aan door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar 'levensloopgeschiedt' en 'verzorgd wonen' en door aanpassingen in de bestaande voorraad te bewerkstellingen.

Consequenties beleid voor het bestemmingsplan

Bovenstaande beleidsdoelstellingen en de activiteiten die daarbij horen 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 waar mogelijk de 'verborgen plancapaciteit' (woningbouw) terug te dringen en de onbenutte woningbouw mogelijkheden terug te dringen waar ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan geen concreet initiatief is.

Bij nieuwe aanvragen voor woningbouwontwikkeling wordt dus kritisch gekeken of hier medewerking aan wordt verleend en 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. 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.

Typering Doornbos en Linie

Doornbos

Doornbos is een vijftiger en zestiger jaren buurt met veel eengezinswoningen in de bereikbare huur en de koopsector. Er wonen veel jonge gezinnen en veel ouderen. Het is qua sfeer een prettige buurt voor ouderen. De opzet van de buurt is ruim en luchtig, wat een rustig gevoel geeft en door alle bewoners wordt gewaardeerd. Er is wel een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. De opgave is om bij aanpassingen aan of verbouwingen van de woningen in te springen op het behoud van de opzet van de buurt, maar ook rekening te houden met de behoefte aan meer geschikte woningen voor ouderen.

Het veranderde gebruik van de drive-in woningen aan de noordzijde van de Hooilaan komt doordat een deel van deze woningen niet meer door gezinnen worden bewoond, maar voor kamerbewoning wordt verhuurd. Dit gebruik is niet in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan, maar heeft wel tot resultaat dat er op een andere wijze gebruik wordt gemaakt van de openbare ruimte en er sprake is van toegenomen parkeerdruk. In onderhavig bestemmingsplan wordt nieuwe kamerverhuur echter uitgesloten. Woningen zijn volgens dit bestemmingsplan ook bruikbaar als woon-werkwoning (aan huis gebonden beroep) en zal misschien hierdoor voor nieuwe doelgroepen interessant worden, wat de leefbaarheid kan verbeteren.

Binnen de buurt is een kloof tussen oud en jong, tussen allochtonen en autochtonen en tussen boven (huur) of beneden (koop) de Baliëndijk (Eindrapport De Smaak van Doornbos, januari 2008). Doornbos heeft als uitdaging om een 'levensloopbestendige' buurt te worden. Aantrekkelijk voor jong en oud. Het woningaanbod moet hierop worden aangepast. Er zijn bijvoorbeeld geen gelijkvloerse woningen voor ouderen, terwijl in Doornbos het aantal ouderen de komende tijd zal toenemen. Uit de onderzoeken voor de "Gebiedsdoelen wonen" blijkt dat er behoefte bestaat om meer slagingskansen te bieden voor ouderen. Dit kan door het bouwen van appartementen en patiowoningen, beide geschikte woningtypen voor ouderen.

Voor het bevorderen van de wooncarrière van de bewoners in de buurt, zijn drie hoofddoelgroepen te onderscheiden: ouderen, gezinnen en starters/jonge huishoudens. Voor ouderen dienen met name appartementen en patiowoningen gebouwd te worden, voor starters en jonge huishoudens bereikbare eengezinswoningen en appartementen/ studio's en voor gezinnen de overige bereikbare huurwoningen en bereikbare koopwoningen.

Linie

Liniekwartier is een voormalige arbeidersbuurt uit de jaren vijftig met overwegend kleine eengezinswoningen in de bereikbare huur, relatief vaak bewoond door alleenstaanden, met een afnemende sociale verbondenheid, relatief veel stedelijke voorzieningen en bovenal een multiculturele identiteit. De omgeving van de woonbuurt Liniekwartier zal op termijn transformeren van bedrijventerrein naar een mix van stedelijk wonen, werken en voorzieningen (zie paragraaf 2.5). De opgave is om bij de vernieuwing van Liniekwartier goed in te spelen op kansen voor bewoners en rekening te houden met de behoefte van nieuwe bewoners, waarvoor de locatie zeer aantrekkelijk zal worden (Via Breda). Daarnaast bestaat de wens om de sociale samenhang in het gebied te vergroten. De woonvisie zegt hierover: "Hoe meer mensen zich thuis voelen in hun buurt hoe hoger zij de leefbaarheid waarderen". Het creëren van ontmoetingsplekken is hiertoe een middel. Ook ruimte bieden aan gelijkgestemden op straat of woningcomplexniveau is een beproefde werkwijze. Een goed voorbeeld hiervan is bouwen in eigen beheer in groepen (collectieven). Ook door verschillende woonbuurten, met onderlinge variëteit, te onderscheiden kunnen mensen zich beter thuis voelen. De algemene identiteit zal een multiculturele stadsbuurt zijn, vanwege de ligging in

combinatie met voorzieningen en huidige en toekomstige bewoners. In Liniekwartier wordt wonen in de bereikbare en middeldure prijssegment, zowel huur als koop en vooral voor starters, jonge gezinnen en stedelingen als uitgangspunt genomen.

2.4.2 Bedrijven

Beleid

De in januari 2009 door de gemeenteraad van Breda vastgestelde “**Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020**” is opgezet rondom een drieledige doelstelling:

- 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 bedrijventerreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Voldoende en kwalitatief up-to-date bedrijventerreinen zijn van groot (sociaal) economisch belang voor Breda. Bedrijventerreinen vormen één van de belangrijkste vestigingsmilieus voor bedrijven. Circa 1.400 bedrijfsvestigingen zijn op de Bredase terreinen te vinden, goed voor een derde (30.000 banen) van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

De komende jaren wil de gemeente Breda doorgroeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen. De banengroei dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren als, groothandel/logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020, over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen te beschikken.

In deze Structuurvisie worden vier strategieën benoemd om de kwaliteit en kwantiteit van de bedrijventerreinen te waarborgen: consolidatie, herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg. Voor de Doornbos en Linie is hieruit af te leiden wat de stedelijke betekenis en toekomstwaarde is van de bedrijventerreinen Koele Mei en Liniestraat/Archimedesstraat (Faam en terrein voormalige locatie Euretco).

Koele Mei

De Koele Mei is in de “Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020” één van de consolidatiegebieden van de stad. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en de ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om „op eigen kracht” en met de tijd mee”.

Het betreft hier een werkterrein in de stad nabij een woonwijk. Dit kleinschalige terrein levert relatief veel werkgelegenheid en zorgt voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. Bij Koele Mei is wel de ontsluitingsstructuur voor verbetering vatbaar.

Liniestraat / Archimedesstraat

De bedrijvigheid op het terrein van voormalig Euretco is grotendeels gestaakt. Totdat het terrein herontwikkeld wordt voor o.a. woningbouw, maakt de NHTV gebruik van een aantal gebouwen. Een aantal van de voormalige bedrijfsgebouwen staat leeg. In dit bestemmingsplan is een breder scala van functies opgenomen om de bestaande gebouwen te kunnen gebruiken tot de herontwikkeling.

De Faam is momenteel nog in bedrijf, maar eind 2013 is bekend geworden dat de Faam in 2014 de gebouwen aan de Liniestraat zal verlaten. Aangezien nog geen nieuwe (tijdelijke) functie bekend is, is in dit bestemmingsplan dit terrein als 'Bedrijf' bestemd.

2.4.3 Kantoren

Linie en Doornbos kennen enkele kantoorpanden aan de zijde van de Noordelijke Rondweg.

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.

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

De economische crisis heeft versneld in beeld gebracht dat er ook in Breda te veel nieuwe meters gepland zijn op te veel plekken. Vraag en aanbod zijn (kwantitatief en kwalitatief) in Breda niet meer met elkaar in overeenstemming. Daarnaast hebben we te maken met een toenemende (structurele) leegstand van bestaande kantoorpanden. Het is van groot belang om de gevolgen van de recessie voor de kantorenmarkt te analyseren en te bezien hoe hier mee om moet worden gegaan. Binnen het kader van het stedelijke programmeringstraject is een actuele en toekomstgerichte kantorennota voor de periode tot 2020 opgesteld.

De belangrijkste conclusies van de analyse van de kantorenmarkt in Breda:

- 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.

Consequenties beleid voor het bestemmingsplan

Om mede invulling te kunnen geven aan deze drie strategische opgaven heeft het de volgende consequenties voor dit bestemmingsplan:

- Een grote onbalans in vraag en aanbod gaat gepaard met hoge leegstandscijfers. Deze zijn onwenselijk voor een gezonde kantorenmarkt. Een belangrijke, maar vaak moeilijke maatregel om de leegstand aan te pakken is de plancapaciteit van kantoren in bestemmingsplannen te verminderen. De kans op overaanbod, versnippering en leegstand wordt hierdoor immers verkleind. In de kantorennota is aangegeven welke nieuwe locaties Breda bij voorkeur op de markt ziet komen. Er wordt naar gestreefd om alle overige plancapaciteit voor kantoren in bestemmingsplannen in principe waar mogelijk te schrappen. Uiteraard worden bij definitieve ingrepen bestaande publiek- en privaatrechtelijke verworvenheden en overeenkomsten meegewogen.
- De bestaande kantoren worden qua bestemming gehandhaafd, maar eventuele verzoeken tot functiewijziging worden op hun merites beoordeeld, gezien de overcapaciteit aan kantoren en plancapaciteit in Breda.
- Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.4.4 Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de '**Detailhandelsnota 2010-2020**' (vastgesteld door de raad op 15 juli 2010). De gewenste verzorgingsstructuur voor de detailhandel is gebaseerd op het uitgangspunt dat iedere bewoner in Breda op een acceptabele afstand zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Ruimtelijk is Breda daarom ingedeeld in vier verzorgingsgebieden waarbij Doornbos en Linie in verzorgingsgebied 'noordoost' vallen. In noordoost is ruimte voor één wijkwinkelcentrum en twee buurtwinkelcentra. De positie van wijkwinkelcentrum Hoge Vucht is relatief sterk en dit moet zo blijven. In de plannen voor het "Hart van de wijk" waarvan Hoge Vucht een onderdeel is, is dan ook een opwaardering en een uitbreiding van dit winkelcentrum voorzien. In Belcrum zal ten oosten van het station een buurtwinkelcentrum worden ontwikkeld in samenhang met de plannen voor Via Breda. Hierin dient een moderne full-service supermarkt een plaats te krijgen in combinatie met een sterk aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen.

Doornbos

Naast het winkelcentrum in Belcrum ligt het tweede buurtwinkelcentrum aan de Baliëndijk in Doornbos. In buurtcentrum Baliëndijk dient te worden gestreefd naar een aanbod van een volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen. Door het efficiënter en effectiever gebruiken van de beschikbare ruimte kan in eerste instantie aan de wensen vanuit de ondernemers worden tegemoet gekomen. Zo biedt bijvoorbeeld de uitbreiding van de supermarkt ter plaatse, het winkelcentrum voldoende perspectief om in de toekomst te blijven functioneren als sociaal en economisch "hart van Doornbos en Linie".

Linie

Het Edisonplein in Linie heeft een eigen positie met specialistische winkels die momenteel geen grote rol speelt in de structuur op het gebied van dagelijkse artikelen. Dit ook omdat er geen supermarkt aanwezig is. Het plein biedt ruimtelijk en economisch onvoldoende perspectief om te functioneren als buurtwinkelplein.

Het beleid is hier gericht op stabilisatie, specialisatie en functie verbreding (bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk die hier reeds gevestigd is). Er wordt gestreefd naar een plein waarin naast kleinschalige detailhandel ook andere kleinschalige economisch functies een plek kunnen krijgen. Het plein moet functioneren als vanzelfsprekende ontmoetingsplek voor de buurt en haar bewoners en zo bijdragen aan de sociale cohesie en de leefbaarheid van de buurt. Gelijktijdig kan door de specialisatie en verbreding van het aanbod op het plein de positie van het plein op stedelijk niveau worden versterkt en ingespeeld worden op de verandering van de positie van Linie. Met de herinrichting van het Edisonplein zijn hiervoor de fysieke condities geschapen.

2.4.5 Horeca

Beleid

Het horecabeleid ligt vast in het '**Horecabeleidsplan 2005**'. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda 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 leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Daarbij is modernisering van een deel van het bestaande aanbod wel gewenst. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling'. Gebleken was dat deze indeling verouderd was en onvoldoende rekening hield met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordeden. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen. De nieuwe vastgestelde indeling luidt als volgt:

- Horeca 1: een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
- Horeca 2: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken;
- Horeca 3: combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4);
- Horeca 4: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar);
- Horeca 5: discotheek, bar-dancing, partycentra;
- Horeca 6: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn

(zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging);

Horeca 7: hotel.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande horecagelegenheden opgenomen. Er mag geen vermeerdering van het aantal gelegenheden plaatsvinden. Wat wel mogelijk is ondergeschikte horeca. Zoals ook omschreven in het horecabeleidsplan 2005 is ondergeschikte horeca bij maatschappelijke-, culturele-, en sportvoorzieningen toegestaan. Voor ondergeschikte horeca bij detailhandel in gebieden zoals Linie en Doornbos gelden de volgende regels:

- Het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling.
- het pand het aanzicht behoudt van een winkel.
- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).
- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel. De hoofdfunctie is detailhandel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij winkels met ondergeschikte horeca niet zondermeer toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

Paraplubestemmingsplan

Kleine winkelgebieden staan onder druk. De consument is steeds mobieler en zoekt voor de dagelijkse boodschappen winkelcentra met een volledig aanbod en voldoende parkeergelegenheid. De kleine centra kunnen niet aan deze wens voldoen waardoor detailhandel verdwijnt. De leegkomende panden zijn moeilijk verhuurbaar aan nieuwe detaillisten waardoor het aandeel detailhandel in het winkelcentrum afneemt en het aandeel laagwaardige horeca toeneemt. Om deze neergaande spiraal een halt toe te roepen heeft de gemeente Breda in 2009 een **“Paraplu bestemmingsplan Horeca”** gemaakt voor de kwetsbare buurtwinkelcentra en winkelstrips. Dit paraplubestemmingsplan bepaalt dat in bepaalde gebieden het aantal horecagelegenheden niet mag worden uitgebreid, dit om de economische functie van deze gebieden te behouden. Hierin is bepaald dat het aantal horecagelegenheden aan het Edisonplein en de Baliëndijk niet mag uitbreiden. De bepalingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Doornbos en Linie zijn ten opzichte van de rest van Breda minder vergrijsd. In 2007 woonden er relatief meer 15- tot 24-jarigen en 25- tot 44-jarigen. De bevolking van Doornbos en Linie bestaat voor een relatief groot deel uit niet-westerse allochtonen. Doornbos en Linie hebben te maken met relatief meer sociale achterstanden (gemeten naar inkomen, werkloosheid, opleiding en gezinssamenstelling). De buurten staat op plaats 30 van de 38 buurten in Breda die in deze rangorde zijn opgenomen. Buurten met een betere sociale situatie scoren hoger op de ranglijst.

De sociale pijler van de wijkontwikkeling Breda concentreert zich rond twee concepten die de functie van ‘hart voor een buurt’ kunnen vervullen: de brede school en woonzorgzones.

Een brede school richt zich op kinderen, hun ouders en buurtbewoners. Het brengt diverse functies samen zodat die elkaar kunnen versterken: onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, ontmoeting (buurthuis) en sport.

Woonzorgzones staat beschreven in de nota ‘Geschikt Wonen voor Iedereen’, de GWI gebiedsanalyse en richtinggevende visie (SOAB, november 2008) en het Uitvoeringsplan en convenant GWI Belcrum/Doornbos/Linie (juni 2010). Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen extra aandacht voor

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

- Voldoende geschikte huisvesting;
- Een toegankelijke woonomgeving;
- De aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank/postkantoor e.a.);
- De aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Voorzieningen in Doornbos:

- RK basisschool Liniedoorn;
- Peuterspeelzaal Blokkendoosje;
- Ouderensteunpunt Balieweide;
- Centrum eerstelijns gezondheidszorg.

Het is de bedoeling ruimtelijke kwaliteiten van Doornbos te behouden en te versterken. In Doornbos worden geen grootschalige ruimtelijke ingrepen voorzien. Als belangrijke functie voor senioren en mensen met functiebeperkingen is het huidige ouderensteunpunt Balieweide, eigendom van Singelveste, uitgebouwd naar een zorgsatelliet. De zorgsatelliet biedt de bewoners van Doornbos en Linie een versterkte restaurant- en ontmoetingsfunctie en een uitgebreid dienstenaanbod.

Van een herontwikkelingsopgave voor basisschool de Liniedoorn is op korte termijn geen sprake. Wel zijn inmiddels- vanwege het opheffen van de wijkcentrumfunctie van het voormalige buurthuis Doornbos- afspraken gemaakt tussen de basisschool en de zorgsatelliet aan de Balieweide om te komen tot een betere afstemming van de vraag naar welzijnsactiviteiten – het aanbod ervan en de huisvestingsmogelijkheden. De wijkcentrumfunctie van buurthuis Doornbos is opgeheven. Het gebouw zal worden verkocht.

Door de grote ingrepen in de directe omgeving wordt echter rekening gehouden met een verslechterende leefbaarheid wanneer op sociaaleconomisch gebied niet wordt ingegrepen. Extra aandacht zal in de komende jaren uitgaan naar de jeugd en naar de senioren in de buurt, naar het verbeteren van mogelijkheden tot participatie en naar het samenleven.

In ruimtelijke zin kan dit enerzijds worden ondersteund door een goede inrichting van het publieke domein waardoor bijvoorbeeld jeugd wordt gestimuleerd te sporten en te spelen en buurtbewoners elkaar vanzelfsprekend kunnen ontmoeten. Anderzijds biedt op langere termijn een brede school de mogelijkheid om naast de onderwijsfunctie van de Liniedoorn andere kind- en buurtfuncties een plek te geven. Om de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling te toetsen wordt in de toekomst een haalbaarheidstudie verricht.

Voorzieningen in Linie:

- Islamitische basisschool Okba Ibnoe Nafi;
- Vrije school De Rudolf Steiner School;
- Twee gymzalen;
- Marokkaanse Moskee.

Het buurtprofiel voor het toekomstige Linie geeft vooralsnog geen aanleiding tot ruimtelijke aanpassingen van de (maatschappelijke) voorzieningen. De bestaande voorzieningen in Doornbos en Linie bieden voldoende voor de (toekomstige) bewoners van beide buurten.

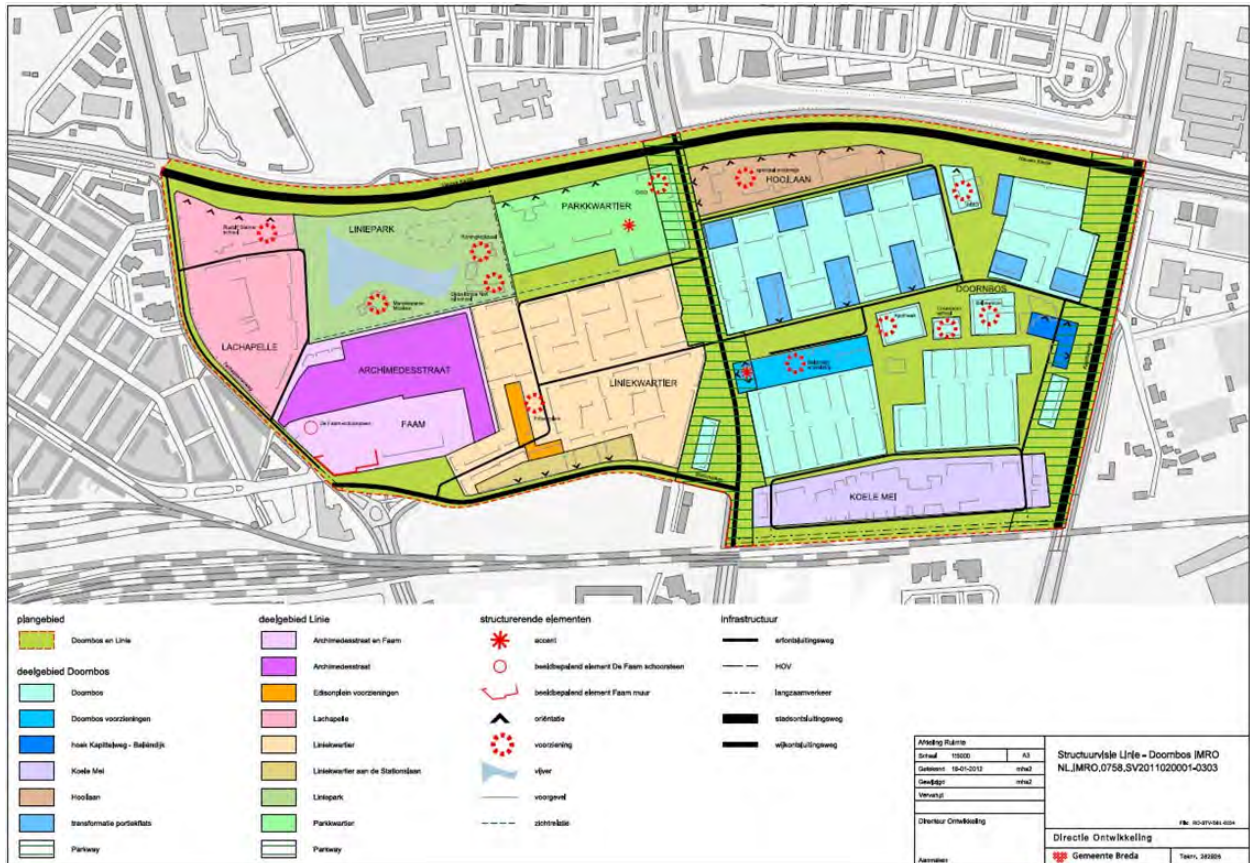
Er ontstaan in de zuid-west punt van deze buurt (voormalig Euretco en wellicht de Faam) in de toekomst eventueel mogelijkheden voor een toevoeging van een (stedelijke) maatschappelijk functie in de sfeer van onderwijs of cultuur en eerstelijns gezondheidszorg.

2.5 Ontwikkelingen

Zoals in het eerste hoofdstuk van dit bestemmingsplan al is aangegeven, is dit plan primair te beschouwen als een conserverend bestemmingsplan. In het plangebied zijn in de toekomst enkele ruimtelijk relevante ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen worden uitsluitend direct in het bestemmingsplan verankerd indien definitieve besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Voor de andere nog

niet-concrete initiatieven wordt een 'doorkijk naar de toekomst' gegeven. Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zijn in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

In de Structuurvisie Doornbos en Linie, vastgesteld op 1 november 2012, wordt een toekomstbeeld geschetst van de wijken. De eventuele ruimtelijke consequenties worden hieronder beschreven.



Figuur 2.7 Ruimtelijke visie uit Structuurvisie Doornbos en Linie

Involed van Via Breda

Aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van een verandering van gebruik. Gebieden langs het spoor worden de komende decennia omgevormd van industrie- en rangeerterreinen naar een stedelijk gebied waarin een ov-terminal, kantoren, voorzieningen en woningen worden gerealiseerd. Met name Linie zal in de invloedssfeer van deze ontwikkelingen een nieuwe positie in de stad krijgen; zowel door de veranderende betekenis van de omgeving als door de transformatie van voormalige industriecomplexen in Linie. Onderdeel van de ontwikkelingen in Via Breda is de aanleg van de Stationslaan. Deze wijkontsluitingsweg vormt de zuidelijke grens van Linie. Hierdoor verandert de betekenis van de Christiaan Huygensstraat. De verkeersstroom via de Christiaan Huygensstraat en het Edisonplein zal naar verwachting afnemen.

Doornbos

De opgave voor Doornbos richt zich op: herkenbaarheid van Doornbos aan de hoofdgroenstructuren, een gerichte transformatie van met name de portiekflats, behoud en versterking van de aanwezige voorzieningenstructuur en een kwaliteitsimpuls van het groen en de openbare ruimte.



Figuur 2.8 Modelstudie voor de herontwikkelingslocaties in Doornbos

1. Herkenbaarheid aan de hoofdgroenstructuren

Zowel aan de zijde van de Doornboslaan als aan de zijde van de Kapittelweg liggen kansen om de herkenbaarheid van Doornbos te vergroten. Aan de Doornboslaan kan dit door het realiseren van een appartementencomplex dat als een soort kop in het verlengde van de bouwstrook van het winkelcentrum staat. Aan de zijde van de Kapittelweg is de ingreep groter van omvang. Hier worden kansen gezien om een ontwikkeling mogelijk te maken die zowel georiënteerd is op de Kapittelweg als op de Baliëndijk en Kleine Geren. Deze kans komt in beeld zodra er sprake is van een herontwikkelingsopgave van het oostelijke deel van het appartementencomplex Baliënhoek, eventueel in combinatie met de transformatie van de portiekflat aan Kleine Geren.

Tot slot ligt er ook bij herontwikkeling van de school aan de Hooilaan / Beemd een kans om de oriëntatie en positie van deze school te veranderen en meer op de omgeving, waaronder de Nieuwe Kadijk, in te spelen. Momenteel ligt om deze school de buitenruimte van de school. Bij herontwikkeling zou de buitenruimte van de school juist binnen het bouwblok een positie moeten krijgen zodat het gebouw direct in de groenstructuur en aan de Nieuwe Kadijk gesitueerd is.

Deze toekomstvisie is nog niet concreet uitgewerkt. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Indien deze ontwikkelingen doorgang vinden, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.

2. Transformatie portiekflats

De komende decennia zullen de portiekflats aan de Baliëndijk transformeren. Hierbij worden programmatische en ruimtelijke kansen gezien. Programmatisch gezien biedt de transformatie kansen voor zowel senioren, starters en zorgbehoeftigen. Met de vernieuwing van de portiekflats kan het aanbod aan woningen in Doornbos worden verbreed met eigentijdse woningen en woningtypen die nu ontbreken. Ruimtelijk biedt transformatie de mogelijkheid om een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte te realiseren: verbetering van de aansluiting en situering van de gebouwen op maaiveld en verbetering van de oriëntatie op de Baliëndijk.

Het gaat om de drie gebouwen aan de Baliëndijk tussen Beemd en Doornboslaan. Hier staan appartementen- gebouwen van vijf lagen hoog die geen oriëntatie hebben op de Baliëndijk. Bij de herontwikkeling van deze locaties dient de oriëntatie van het gebouw te worden gekeerd en zich enerzijds, met een gebouw van maximaal 5,5 laag, te richten op de Baliëndijk en anderzijds met een gebouw van maximaal 3 lagen, te oriënteren op het plantsoen in de woonbuurtjes.

Ook staan nog twee flatjes aan de Baliëndijk nabij de Mollenberg. Bij herontwikkeling dienen deze ontwikkeld te worden vanuit dezelfde ambitie als voor de andere gebouwen aan de Baliëndijk.

Aan de Hooilaan staan dezelfde gebouwen, maar dan georiënteerd op de Hooilaan. Momenteel worden deze gerenoveerd. Indien deze toch in de toekomst herontwikkeld gaan worden, geldt hier eenzelfde ambitie als bij de Baliëndijk. Twee locaties aan de Hooilaan liggen op een hoek, aan de Doornboslaan en Beemd. Hier is de opgave een gebouw te ontwikkelen met een voorzijde aan zowel de Hooilaan als aan de Beemd of Doornboslaan.

Deze toekomstvisie op de locaties van de flatjes is nog niet concreet genoeg uitgewerkt om direct op te nemen in dit bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Indien deze ontwikkelingen doorgang vinden, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.

3. Vergroting parkeerterrein Hooilaan 1

Het pand Hooilaan 1 herbergt diverse bedrijven, waaronder een kinderdagverblijf. Deze functie past rechtstreeks in het bestemmingsplan. In praktijk blijkt dat het aantal aanwezige parkeerplaatsen niet voldoende is, zo signaleren de bewoners in de omgeving dat ook in de woonstraten geparkeerd wordt. Om aan deze klachten tegemoet te komen zal de eigenaar van Hooilaan 1 een stukje gemeentegrond aan de zijde van de Noordelijke Rondweg kopen en het parkeerterrein uitbreiden. In onderhavig bestemmingsplan heeft dit stukje grond reeds de bestemming 'Kantoor' gekregen, zodat de uitbreiding juridisch gezien rechtstreeks middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Linie

De ontstaansgeschiedenis van Linie heeft geleid tot een ruimtelijke structuur van losse, naast elkaar bestaande gebieden, zogenaamde 'schotsen'. De hoofdingreep is om deze schotsen als onderscheidbare velden te herontwikkelen. Uitbreiding van het Liniepark zoals heeft plaats gevonden bij de ontwikkeling van BinnenBuiten ten noorden van de Copernicusstraat en het realiseren van aansluitende openbare ruimte is een middel om de schotsen van elkaar te scheiden en biedt tevens een verbindende, visuele en functionele buitenruimte op buurtniveau voor de omliggende woon- en werkmilieus.



Figuur 2.9 Modelstudies voor herontwikkelingen in Linie

1. Liniekwartier

Liniekwartier is onder te verdelen in Liniekwartier-noord en Liniekwartier-Zuid, gescheiden door de Buys Ballotstraat. Beide delen bevatten betaalbare grondgebonden eengezinswoningen, flats en goedkope winkelruimte in de directe nabijheid van het stadscentrum. De inzet is dan ook om vanuit de bestaande stedenbouwkundige structuur, de cultuurhistorie en het wonen binnen Liniekwartier een laagbouwmilieu te behouden.

In augustus 2012 heeft Singelveste AlleeWonen in samenspraak met de gemeente Breda de nota 'Breda Liniekwartier, naar nieuwe Kaders voor Liniekwartier Noord' opgesteld, ook wel het Beeldkwaliteitsplan Liniekwartier Noord genoemd. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de kwaliteiten van de woningen en het openbaar gebied beschreven en bepaald is welke kwaliteiten bij de renovatie en verkoop van de woningen behouden en versterkt dienen te blijven. Liniekwartier-Noord is nog betrekkelijk oorspronkelijk en gaaf en biedt daardoor kansen om een specifiek en karakteristiek buurtprofiel te ontwikkelen.

Kwaliteiten Liniekwartier-Noord

Het gebied is als eenheid ontworpen. Pleintjes, tuinmuren, bergingen, garages en woongebouwen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Stedenbouw, architectuur, woonomgeving kennen een mooie, sterke samenhang. De wijk geeft de indruk opgebouwd te zijn door middel van een 'compositorische bouwdoos' van steeds dezelfde elementen anders gerangschikt. Dit leidt tot samenhang en verschillende sferen.

Liniekwartier Noord is opgebouwd uit een herhaling van herkenbare volumes van rijwoningen, portiek-flats, garageboxen en bergingen. Met behulp van zes woonvolumes (vijf rijwoningen en een portiekflat) is in Liniekwartier Noord een 'stempel' gecomponeerd, met in het hart een hof. Deze stempel is drie keer volledig herhaald zodat er een spel van volumes ontstaat. De herhaling en ritmering, verkregen door het 'stempelen' is een van de belangrijkste karakteristieken van Liniekwartier.

De architectonische taal in de hele wijk is traditioneel (metselwerk, kleine ornamentiek rond entrees en bij kopgevels), gemixt met meer moderne elementen (betonnen kaders, open stedenbouw). De gebouwen zijn begrensd door sprekende kopgevels, dakvlak met langskap en doorgaande goten. Ze worden geritmeerd door schoorstenen en entrepertijen/balkons. De kleurstelling van deze elementen is dragend. Het ritme van de raamopeningen speelt een secundaire rol door de eenduidige en terughoudende kleurstelling. Dat her en der kleine ramen zijn samengesmeed tot een groot woonkamerraam is daardoor minder problematisch.

Het groen is integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. Blokhagen geven de overgangen tussen openbare ruimte en bebouwing vorm. Bomen markeren kruisingen en de toegangen tot de hoven in de stempel. In het groenplan spelen ook de private voortuinen een belangrijke rol.

Renovatie en verkoop Liniekwartier-Noord

Het plan van Singelveste AlleeWonen gaat uit van behoud van bebouwing. Er wordt niet gesloopt. Alle woningen in Liniekwartier Noord zijn momenteel in bezit van Singelveste AlleeWonen. De zogenaamde 'kluswoningen' zullen verkocht worden, een aantal woningen zullen gerenoveerd worden (waaronder de 'nieuwe woonvormen') en voor de portiekflats is nog niet duidelijk of ze verkocht zullen worden.



Figuur 2.10 Vastgoedaanpak Liniekwartier Noord

Per woningsoort zijn in het Beeldkwaliteitsplan spelregels opgesteld waaraan de verbouw dient te voldoen. Hieronder zijn de ruimtelijke relevante regels opgesomd. De ruimtelijk vertaalbare spelregels zoals maximale hoogten, diepten en cultuurhistorische aspecten zijn opgenomen in de planregels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Kwaliteiten Liniekwartier-Zuid

Liniekwartier-Zuid heeft dezelfde kenmerkende opzet. De uitstaling van de woningen is iets minder sprekend en kenmerkend dan de woningen in Liniekwartier-Noord, maar heeft zeer zeker een behoudenswaardig karakter. De spelregels die vertaald zijn in de planregels en verbeelding gelden ook voor deze buurt.

Kluswoningen, renovatiewoningen en Liniekwartier-Zuid

- **Functioneel:**
De 'nieuwe woonvormen' geeft ruimte aan bijzondere woonvormen. Hierbij kan gedacht worden aan woonwerkwoonwoningen, zorgwoningen, atelierwoningen etc. Ook kan de woninggrootte veranderen door bijvoorbeeld twee woningen samen te voegen of van drie woningen twee nieuwe te maken, maar er mogen niet méér woningen gemaakt worden dan er nu zijn. Dit moet gebeuren binnen het casco van de huidige woningen, de voorgevelindeling mag hierbij niet wijzigen. Indien nodig zal voor de functieverandering van het pand apart een procedure gevolgd worden.
- **Handhaven voor-, zijgevels en kap:**
De voorgevel, beide zijgevels en het dak mogen niet veranderd worden, evenals de belangrijke onderdelen als dakgoot, schoorstenen, entreepartijen (de witte kaders) en entrees op kopgevels.
- **Ramen en deuren:**
De ramen in de voorgevel zitten in betonnen kaders. Bij het plaatsen van nieuwe ramen blijven deze betonnen kaders gehandhaafd. De profielen van eventuele nieuwe ramen of deuren moeten vergelijkbaar zijn met de oorspronkelijke ramen en deuren. Het maken van een groot woonkamerraam mag.
- **Uitbouw in achtertuin:**
 - *Kluswoningen noordzijde, tussenwoning:* De tussenwoningen mogen in twee bouwlagen uitbouwen in de achtertuin tot in totaal 10 meter diep. Het totaal bebouwde oppervlak is maximaal 60% van het kavel. Het volume sluit onder de dakgoot aan op de bestaande gevel.
 - *Kluswoningen zuidzijde en hoekwoning:* De zuidelijke kluswoningen grenzen met de achterkant aan huurwoningen en mogen daarom maar in één bouwlaag uitbouwen tot 10 meter diep. Ook de hoekwoningen van de noordelijke kluswoningen zijn beter zichtbaar vanaf de straat en mogen daarom maar in één bouwlaag uitbouwen.
 - *Renovatiewoningen en Liniekwartier-Zuid:* mogen maar in één bouwlaag uitbouwen tot 10 meter diep.
- **Voortuinen of stoepjes:**
De voortuinen en stoepjes horen bij de woningen. De uitstraling van de buurt wordt mede bepaald door hun inrichting. Voortuinen werden vroeger omzoomd door hagen. Als dit in ere wordt hersteld, wint de buurt sterk aan kwaliteit.
- **Tuinmuur bij kopwoningen:**
De tuinmuren aan kopse zijde van de blokken wordt gehandhaafd. Als de eindwoning uitbouwt, wordt de gevel in samenhang met de tuinmuur ontworpen. Tussen tuinmuur en trottoir ligt een zone met groen, blokhaag met bomen, schuttingen zijn niet toegestaan. Bij de renovatiewoningen kunnen de twee bergingsgebouwtjes grenzend aan de hof worden vervangen door nieuwbouw in paviljoenvorm, in één bouwlaag, in samenhang met de tuinmuur ontworpen.

Portiekflats

- **Functioneel:**
Binnen het casco van de huidige flats kunnen nieuwe woonvormen ontstaan. Zo kan bijvoorbeeld de woninggrootte veranderen door twee appartementen samen te voegen of kunnen zelfs grondgebonden woningen ontstaan door van drie boven elkaar gelegen appartementen één woning te maken. Indien nodig zal voor de functieverandering van het pand apart een juridische procedure gevolgd worden.
- **Handhaven hoofdopzet:**
Het hoofdvolume van gevels en kap blijft in stand. Op onderdelen kunnen er ingrepen of toevoegingen worden gedaan; bijvoorbeeld het vergroten van balkons, het maken van dakterrassen in de kap, het transparant maken van de entreehuisjes, etc. Belangrijke onderdelen

als dakgoot, schoorstenen, positie entreepartijen (waaronder die op de kopgevel) worden niet veranderd.

- Ramen en deuren:

De ramen in de voorgevel zitten in betonnen kaders. Bij het plaatsen van nieuwe ramen blijven deze betonnen kaders gehandhaafd. De nieuwe ramen krijgen slanke profielen (vergelijkbaar met de oorspronkelijke stalen ramen). Bij voorkeur worden nieuwe ramen en/of deuren seriematig geplaatst. Dit komt de eenheid ten goede.

- Voorgebied:

De groenzone tussen trottoir en gevel blijft gehandhaafd in huidig opzet (blokhagen). Dit geldt ook voor de groenzones langs de beide kopgevels.

- Bergingen, tuinmuur en garageboxen:

De bergingen aan de hof, de tuinmuur en de gebouwtjes langs de Buys Ballotstraat (garages, winkels of traforuimte) worden gehandhaafd en opnieuw ingeplant met blokhagen.

2. *Liniekwartier aan zijde Stationslaan*

Aan de zuidkant van Liniekwartier vragen de Stationslaan en de toekomstige transformatie van Drie Hoefijzers-noord om een stedenbouwkundig en milieutechnisch antwoord. Hier zou woningbouw in circa vier lagen, georiënteerd op de Stationslaan op zijn plek zijn. De voordeuren van deze woningen liggen aan de Stationslaan, terwijl de parkeergelegenheid, die gerealiseerd dient te worden op eigen terrein, vanuit de Snelliusstraat wordt ontsloten.

Deze toekomstvisie is nog niet concreet uitgewerkt. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Indien deze ontwikkeling en doorgang vinden, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.

3. *De Faam en Archimedesstraat (voormalig Euretco)*

Een transformatie op deze prominente plek in de stad heeft de potentie om deze plek tussen het Liniepark en de Stationslaan op termijn te veranderen in een gemengde stedelijke buurt met compacte bebouwing.

Op de terreinen is volgens de Structuurvisie Doornbos en Linie op termijn mogelijk ruimte voor een gedifferentieerd milieu met o.a. wonen en eventueel werken. Tussen Liniepark en de Liniestraat ontstaat zo een stedelijke woonbuurt met (grondgebonden) woningen, die aan de noordzijde een verbinding aan kan gaan met het Liniepark. Vanuit het Liniepark kan een as richting Station ontstaan. Het nieuwe woon-werkmilieu kan inspelen op de nabijheid van het station. Hierdoor zal het gebied zich onderscheiden in de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte, de architectuur en de geboden parkeeroplossingen. Op deze manier wordt een schots aan Linie toegevoegd.

Er is momenteel nog geen concreet plan. Het is niet duidelijk om dit binnen de looptijd van onderhavig bestemmingsplan (10 jaar) zal gebeuren. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Wel zijn in dit bestemmingsplannen voor de bestaande gebouwen op het Euretco-terrein ruimere functiemogelijkheden opgenomen, om ze zo aantrekkelijker te maken voor verkoop/verhuur. Momenteel maakt de onderwijsinstelling NHTV al gebruik van een deel van de gebouwen. Voor het terrein van de Faam is nog geen concrete (tijdelijke) invulling bekend. Hier is dan ook de bestemming 'bedrijven' voor opgenomen.

Indien op termijn een herontwikkeling doorgang vindt, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.