

Gebiedsvisie

Claudius Prinsenlaan

ONTWERP
02 · 10 · 2018

Parkway Claudius Prinsenlaan: de weg naar een gezond werklandschap

De Claudius Prinsenlaan fungeert als belangrijkste stadsentree voor het oostelijk deel van Breda. Een aantal grote instellingen en kantoren liggen in de nabijheid van de stadsentree, waaronder het Amphia ziekenhuis, de Bijster, de Trip van Zoudtlandtkazerne en de Avans Hogeschool. Binnen de singel, aan de Claudius Prinsenlaan ligt ook het gemeentelijk stadskantoor, het casino en het Chassétheater. Breda bezit met deze stadsentree in de vorm van een parkway een unieke stedelijke ruimte, met een groot economisch belang voor de stad. Deze ruimtelijke en economische kracht van het gebied is uitgangspunt geweest voor deze gebiedsvisie.

Door in een vroeg stadium verschillende disciplines, gebruikers en eigenaren uit het gebied te betrekken is een integrale visie gemaakt. Hiermee bieden we een ambitieus en realistisch perspectief voor het plangebied Claudius Prinsenlaan. Daarnaast wordt door de 'shaken hands' aanpak tussen ruimte en economie een prettige omgeving ontwikkeld waar bedrijven, voorzieningen en instellingen zich met trots presenteren en waar de autobereikbaarheid gewaarborgd is. De identiteit van het gebied wordt versterkt door juist de verschillen tussen de deelgebieden te bevorderen: eenheid in verscheidenheid.

Voor al deze en mogelijke andere ontwikkelingen zet de gemeente Breda in deze gebiedsvisie de gewenste koers uit naar 2030.

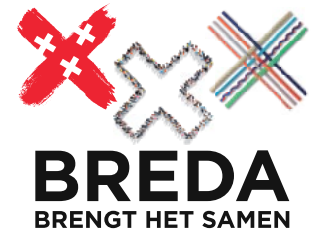
Wethouder Paul de Beer

Vanuit de landschappelijk driehoek vormt de Claudius Prinsenlaan een groene entree naar de historische binnenstad.

Door een toegang met 'groene gebouwen' ontvouwt zich een park met boomgroepen en veel ruimte voor mens en dier.

Een uitgebreid netwerk van wandel- en fietspaden met waterpartijen, planten en bloemen verbindt de wijken Brabantpark en Sportpark met elkaar en maakt de stedelijke functies in het gebied toegankelijk.

Verschillende routes door het gebied worden, zoals de parkway oorspronkelijk bedoeld is, weer beleefbaar voor uiteenlopende gebruikers.



Leeswijzer

In vijf hoofdstukken wordt het verhaal van kansen en aanknopingspunten verteld voor een nieuwe toekomst: het gebied rondom de Claudius Prinsenlaan in 2030. In de inleiding wordt de aanleiding en aanpak voor de gebiedsvisie uiteengezet.

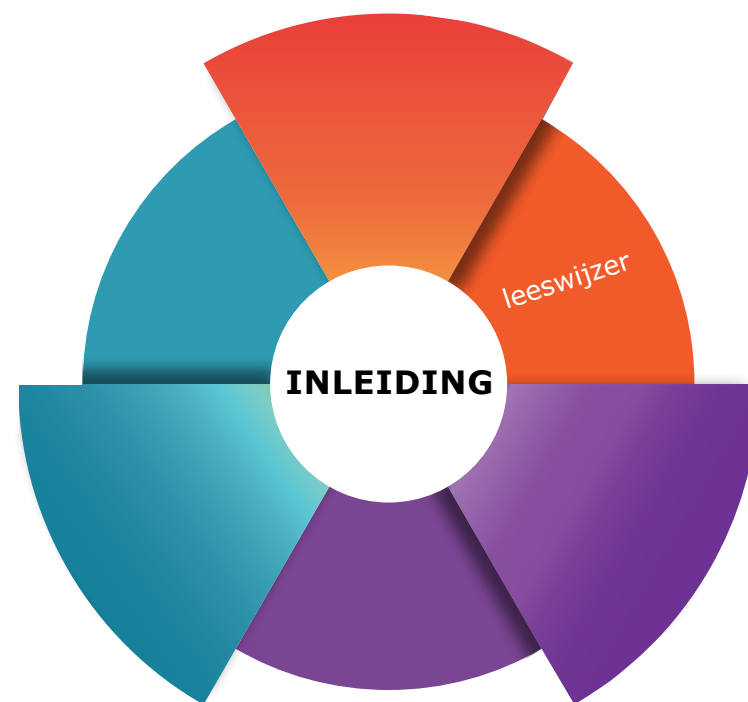
Het verhaal van... vertelt de bijzondere ontstaansgeschiedenis van het gebied rondom de Claudius Prinsenlaan en laat in woord en beeld de huidige structuur zien. In het hoofdstuk **Kaders** wordt het vigerende bestemmingsplan en relevante wetgeving, visies en beleid toegelicht. Hierna volgt het hoofdstuk **Ambitie**. De ambities van de verschillende belanghebbenden vormen de basis voor de **Ontwikkelingsvisie**. In het laatste hoofdstuk **De weg naar...** is de 'stapeling' van uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden vertaald naar een integrale aanpak voor realisatie.

Deze gebiedsvisie biedt de route om tot een dynamisch, gezond werk- en leefmilieu te komen. Het gaat hierbij om het komen 'van droom naar daad'.

In de paragraaf ontwikkelvoorwaarden wordt de inzet van publieke middelen voor de korte en lange termijn beschreven en hoe de gemeente Breda de relatie met marktpartijen kan vormgeven. In verschillende rollen (realiseren, initiëren, stimuleren en faciliteren) wil de gemeente Breda een sterk ruimtelijk raamwerk verder ontwikkelen, transformatiemogelijkheden benutten en richtlijnen voor ontwikkelingsopgaven delen.

Op elke hoofdpagina start het hoofdstuk met de navigatie-ring waarmee naar het begin van elke paragraaf is te navigeren. Door op de balk onderaan op een hoofdstuktitel te klikken wordt direct de desbetreffende hoofdpagina met de navigatie-ring bereikt. Ook is het mogelijk om dit document per pagina door te lopen. Bij beelden of kaarten is onder 'lees meer' extra uitleg beschikbaar.

klik om direct naar een specifiek hoofdstuk te gaan



met de NAVIGATIE-RING direct klikken naar (het begin van) de verschillende onderdelen binnen een hoofdstuk

hier klikken bij een 'volle' navigatiering

op elke hoofdstukpagina staat de NAVIGATIE-RING

Aanleiding

Breda wil het gebied rondom de Claudius Prinsenlaan verder ontwikkelen naar een vitaal en duurzaam vestigingsmilieu en dit gebied profileren als een district voor kennis, zorg en innovatie.

De ambitie van private en publieke partijen is om de komende jaren te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de Claudius Prinsenlaan en omgeving om daarmee het economisch functioneren en de leefkwaliteit van het gebied te verbeteren.

Het college heeft op 26 januari 2016 opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het plangebied Claudius Prinsenlaan. De gebiedsvisie wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad en biedt vervolgens het kader voor het actualiseren van het bestemmingsplan Claudius Prinsenlaan.

Aanleiding voor een integrale visie op het gebied is de aanwezige ruime planologische capaciteit in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de gewenste ontwikkelingsrichting van dit deel van de stad.

Het vigerende bestemmingsplan uit 1997 is opgezet als een 'zoneringsplan' met grote ruimtelijke enveloppen voor een veelheid aan functies om ten tijde van de invulling in de jaren '80 en '90 flexibel te kunnen zijn. De nog altijd aanwezige theoretische planologische capaciteit botst nu met de wensen voor ruimtelijke kwaliteit, de verkeerscapaciteit, de milieubelasting en de gewenste economische richting.

Met deze gebiedsvisie wordt de basis gelegd om een bestemmingsplan te maken waarbij de planologisch-juridische kaders in overeenstemming worden gebracht met de gewenste ontwikkelingen.

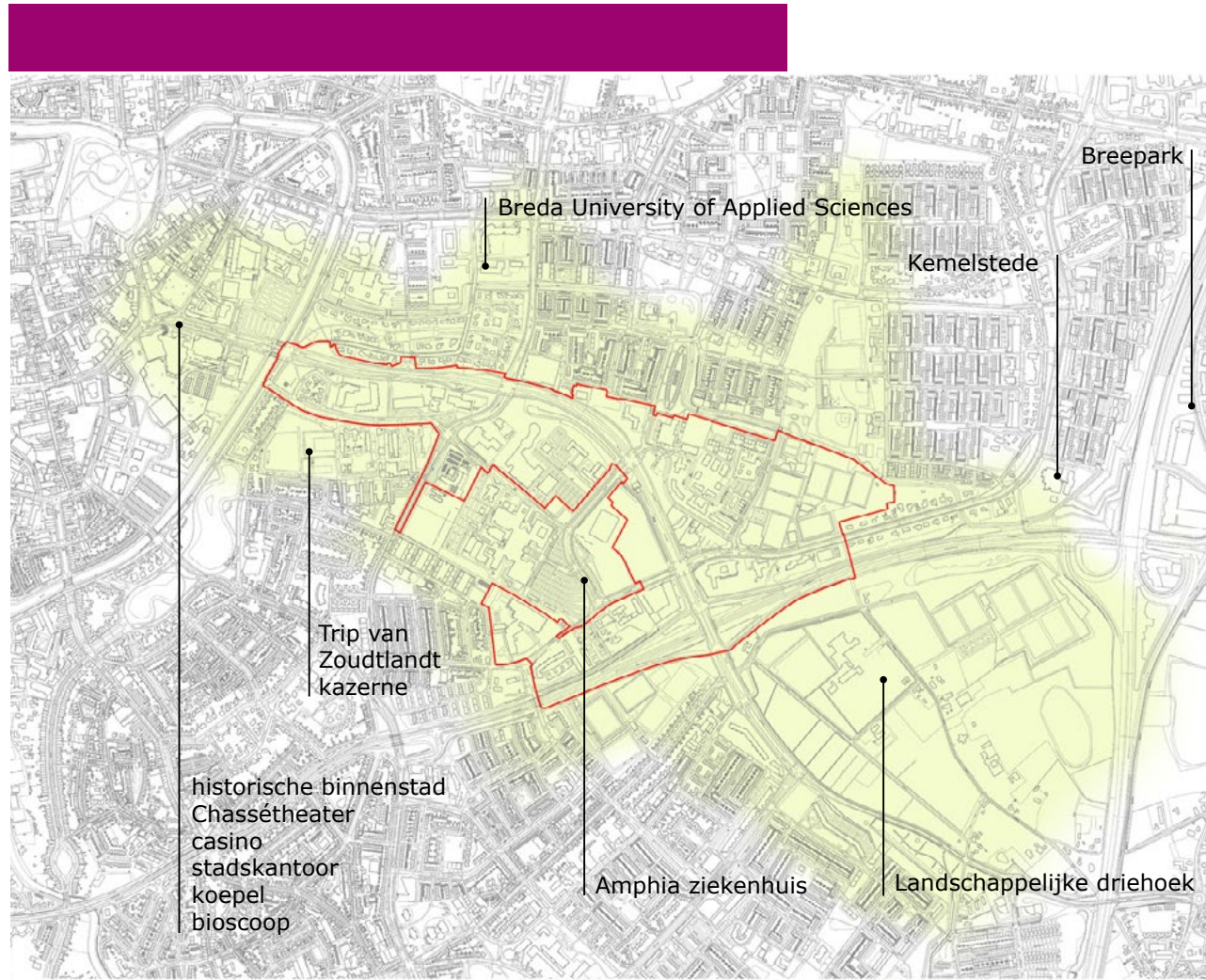
Plangebied

De ruimtelijke ruggengraat van het plangebied wordt gevormd door de in 1954 aangelegde parkway Claudius Prinsenlaan.

In de visie ligt de nadruk op het gebied tussen de noordelijke en zuidelijke woonbuurten en tussen de zuidelijke rondweg en binnenstad. Het invloedsgebied is ruimer en omvat het gebied van de landschappelijke driehoek tot aan de binnenstad met de veelheid aan stedelijke functies en randen van de woonwijken daarbinnen.

De parkway is, vanuit het landschap, de belangrijkste oostelijke entree naar de Bredase binnenstad.

De rode lijn is de grens van het te actualiseren bestemmingsplan.



Doel en Aanpak

De gemeente Breda wil de voorwaarden scheppen voor een goed functionerend, aantrekkelijk en gezond werklandschap... Eraan bijdragen dat de functies in het gebied voldoende spelingsruimte hebben om te blijven groeien, verkleuren en zich te ontwikkelen... Ervoor zorgen dat de infrastructuur de ontwikkelingen ondersteunt, maar ook functioneel blijft voor het verkeersnetwerk van de stad... Een toegankelijke openbare ruimte zo inrichten dat het leefmilieu bijdraagt aan het welzijn van bewoners en gebruikers ... De ruimtelijke identiteit en kwaliteit van het gebied verder versterken... Al deze doelstellingen komen samen in deze gebiedsvisie.

Hoe kan de autobereikbaarheid van de binnenstad via de Claudius Prinsenlaan gegarandeerd blijven?

Hoe kan de openbare ruimte bijdragen in het versterken van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit?

Kan het gebied duurzaam worden ingericht met het oog op gebruik door bezoekers, bewoners en gebruikers?

Welke economische dragers en doelgroepen zijn nodig om voor de toekomst een aantrekkelijk vestigingsmilieu te garanderen?

De sleutel tot succes bleek het organiseren van samenhang tussen deze thema's.

Bij het werken aan de gebiedsvisie is duidelijk geworden dat de waarde vooral 'op de weg ernaartoe' is ontstaan.

Het samenbrengen van mensen en het uitwisselen van kennis en ideeën leidde tot een integrale, breed gedragen visie met een realistisch uitvoeringsperspectief, verwoord in de ontwikkelvoorwaarden.

Voor het opstellen van een gedegen economische analyse is de hulp ingeroepen van onderzoeksbureau STEC. Samen met STEC zijn vele sleutelfiguren in het gebied benaderd en bevroegd om de wensen van eigenaren en gebruikers in kaart te brengen. Het rapport 'Doelgroepenanalyse Claudius Prinsenlaan' heeft een belangrijke bouwsteen voor de visie gevormd.

HET VERHAAL VAN...



Het verhaal van...

Waar 100 jaar geleden nog vooral het landschap domineerde, heeft het gebied tussen Vlaszak en zuidelijke rondweg zich ontwikkeld tot een dynamisch stedelijk verzorgings- en werkgebied, met een regionale aantrekkingskracht.

Onstaansgeschiedenis

Met de eerste bebouwing van de Trip van Zoudtlandtkazerne aan de Lovensdijk is Breda buiten de singels uitgebreid. Nog altijd zijn landschappelijke structuren afleesbaar in het gebied zoals de huidige Lovensdijkstraat en het huidige Van Koolwijkpark. Het meer groene, intieme karakter is hier nog steeds beleefbaar. Met de aanleg van de Claudius Prinsenlaan is in één van de groene vingers van de stad, een brede stadsentree voor de auto als parkway vormgegeven.

In een reeks kaarten wordt het verhaal van de geschiedenis van het gebied verteld.

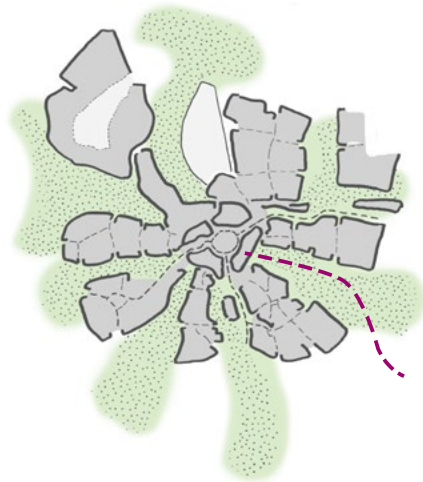
Deze balk verwijst naar de doorlopende hoofdstukken.



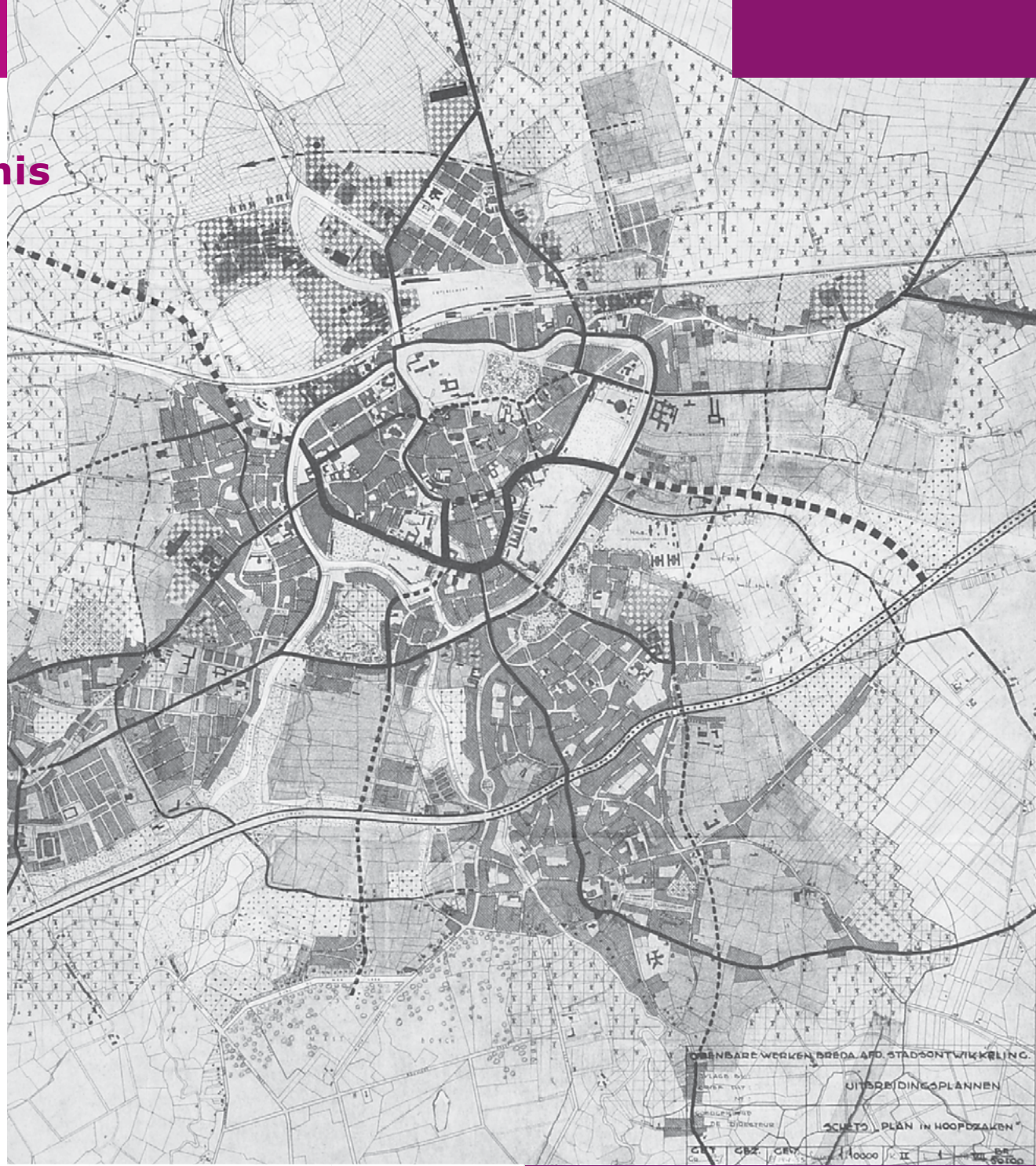
Ontstaansgeschiedenis

Het gebied rond de Claudius Prinsenlaan is een voormalige groene 'long', gerealiseerd vanuit de visie van de compacte stad. Hierin is na 1950 één van de belangrijkste entrees van Breda aangelegd.

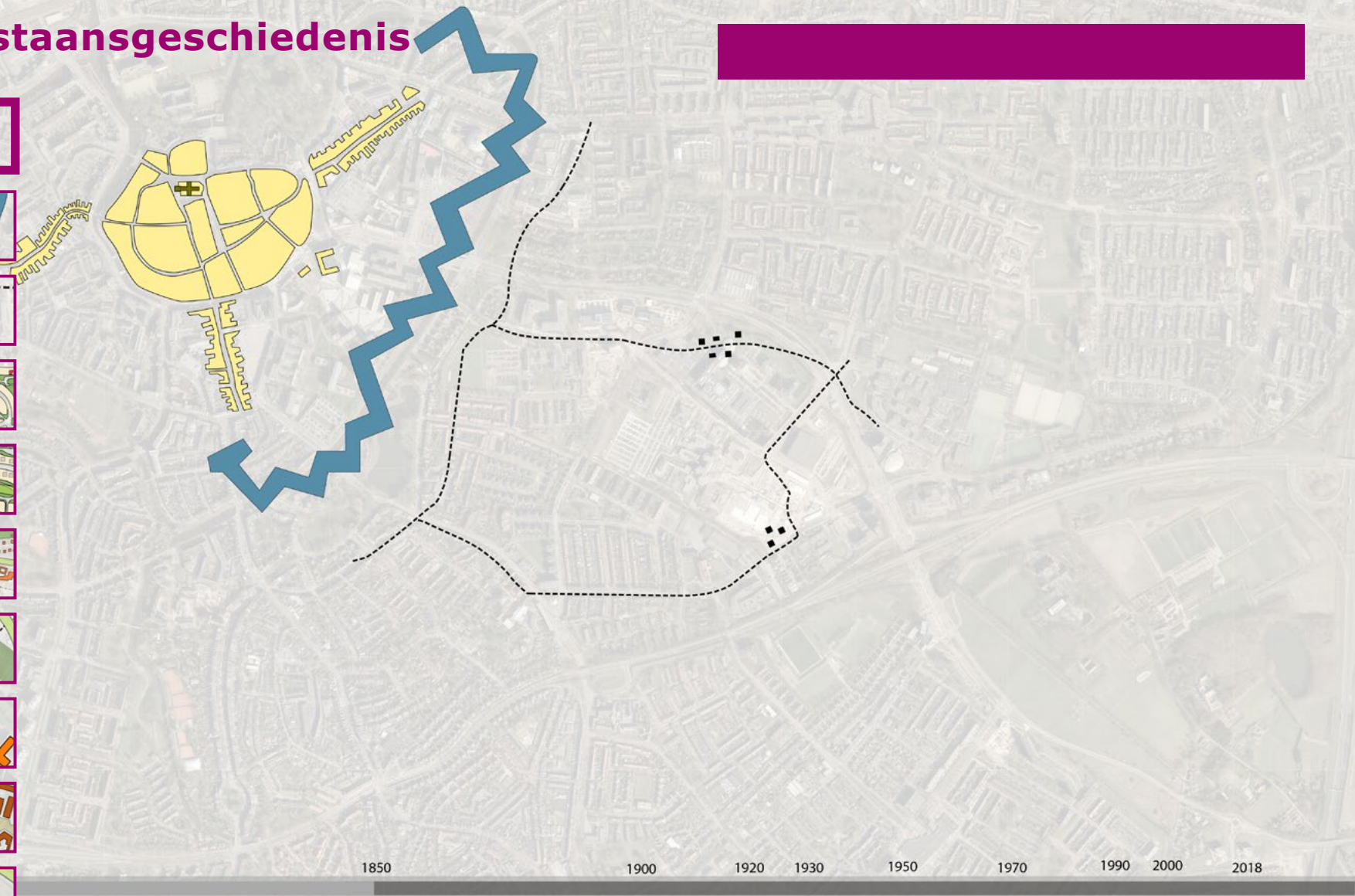
In de afgelopen 60 jaar is Breda fors gegroeid. Anno 2018 is een herbezinning op de relatie verkeer en groen één van de hoofdthema's van de gebiedsvisie.



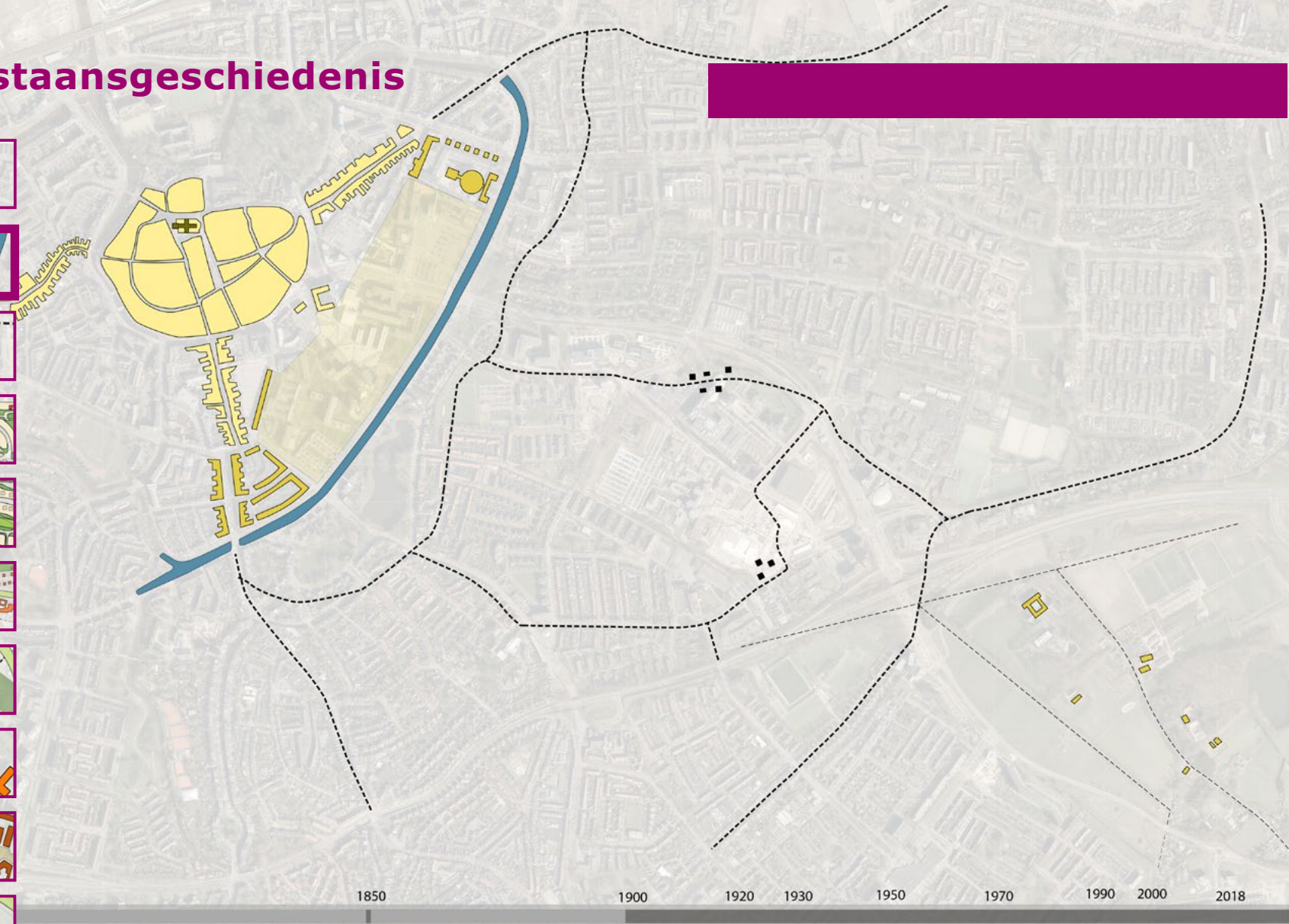
Uitbreidingsplan in hoofdzaak (1947)



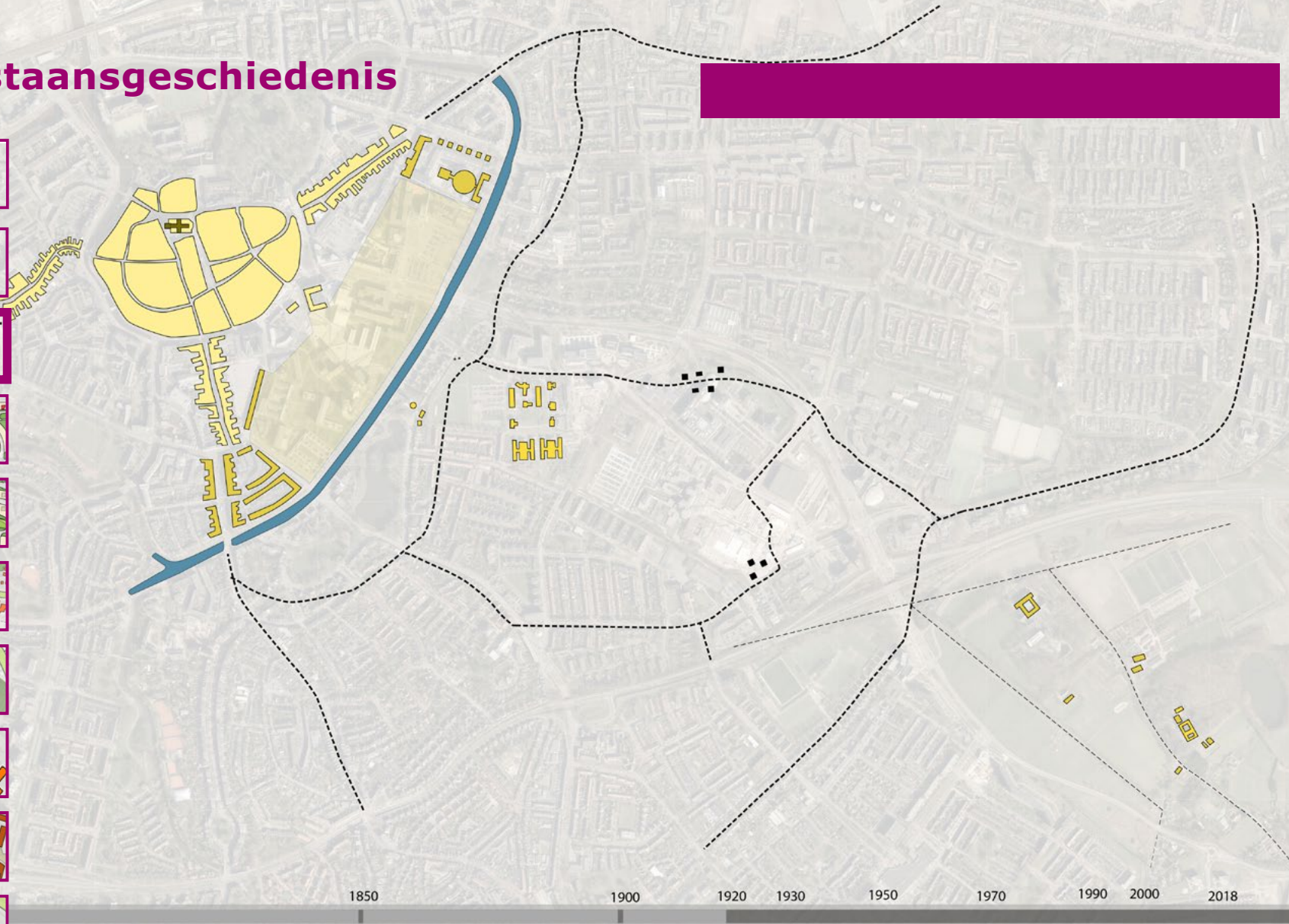
Ontstaansgeschiedenis



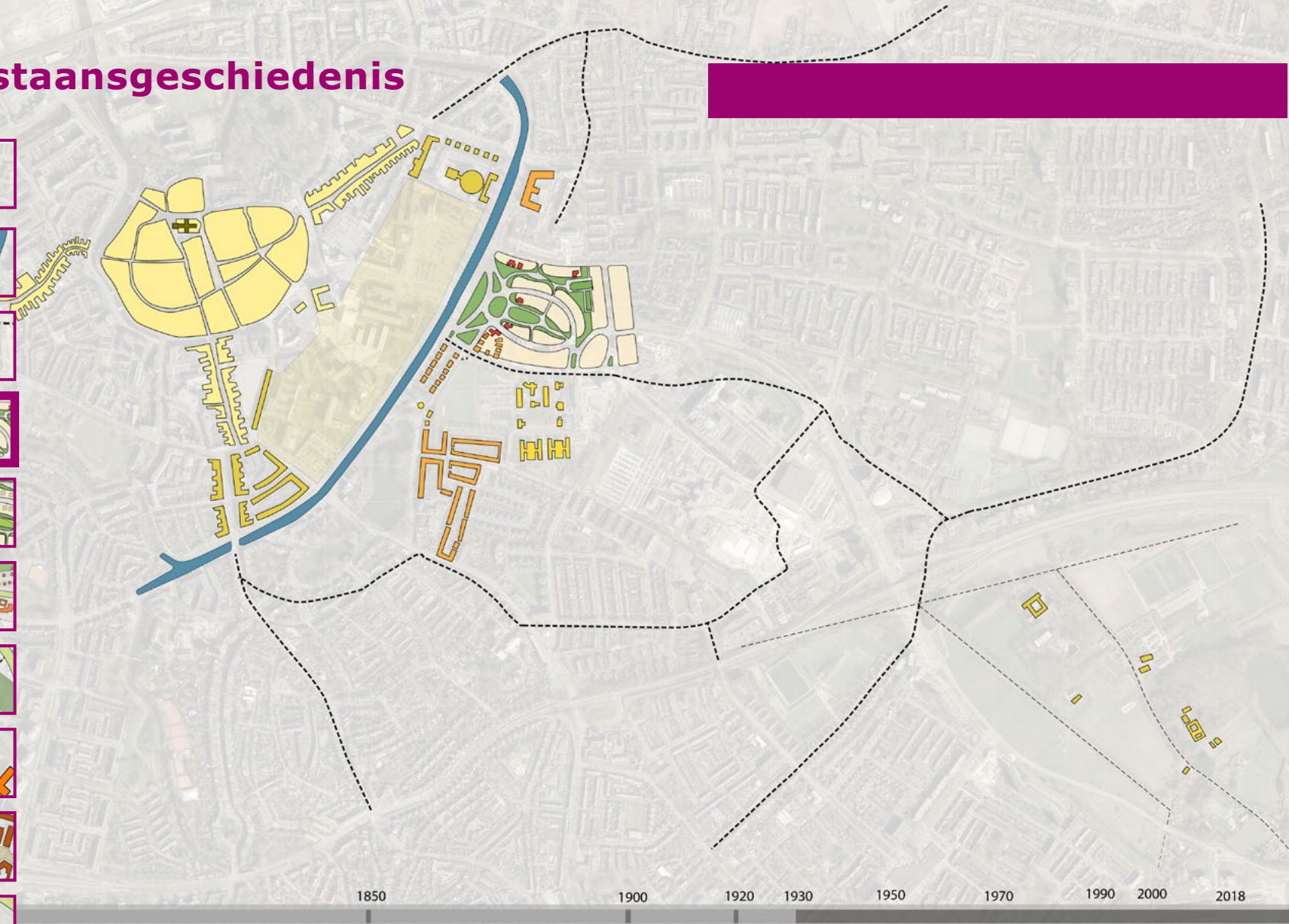
Ontstaansgeschiedenis



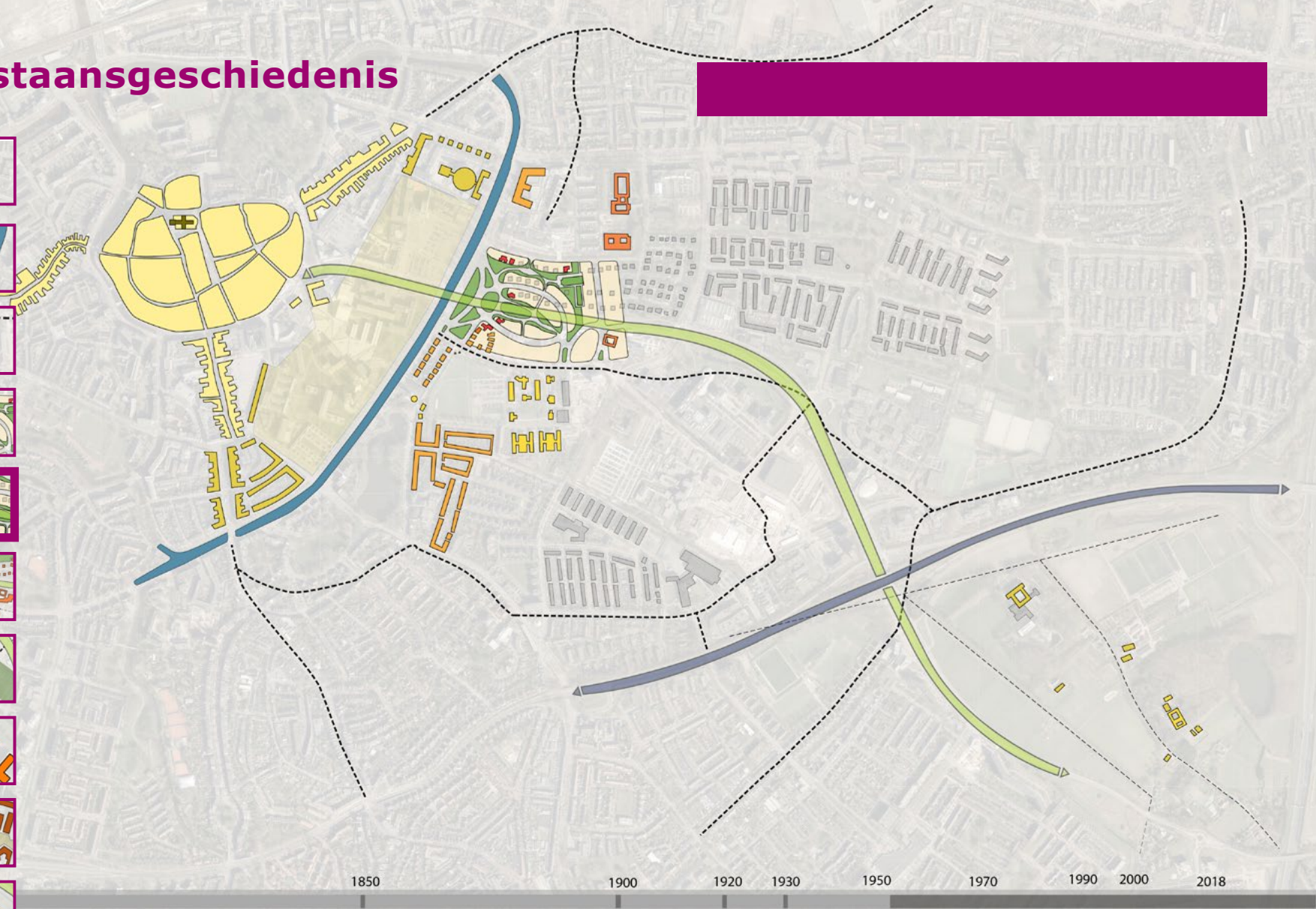
Ontstaansgeschiedenis



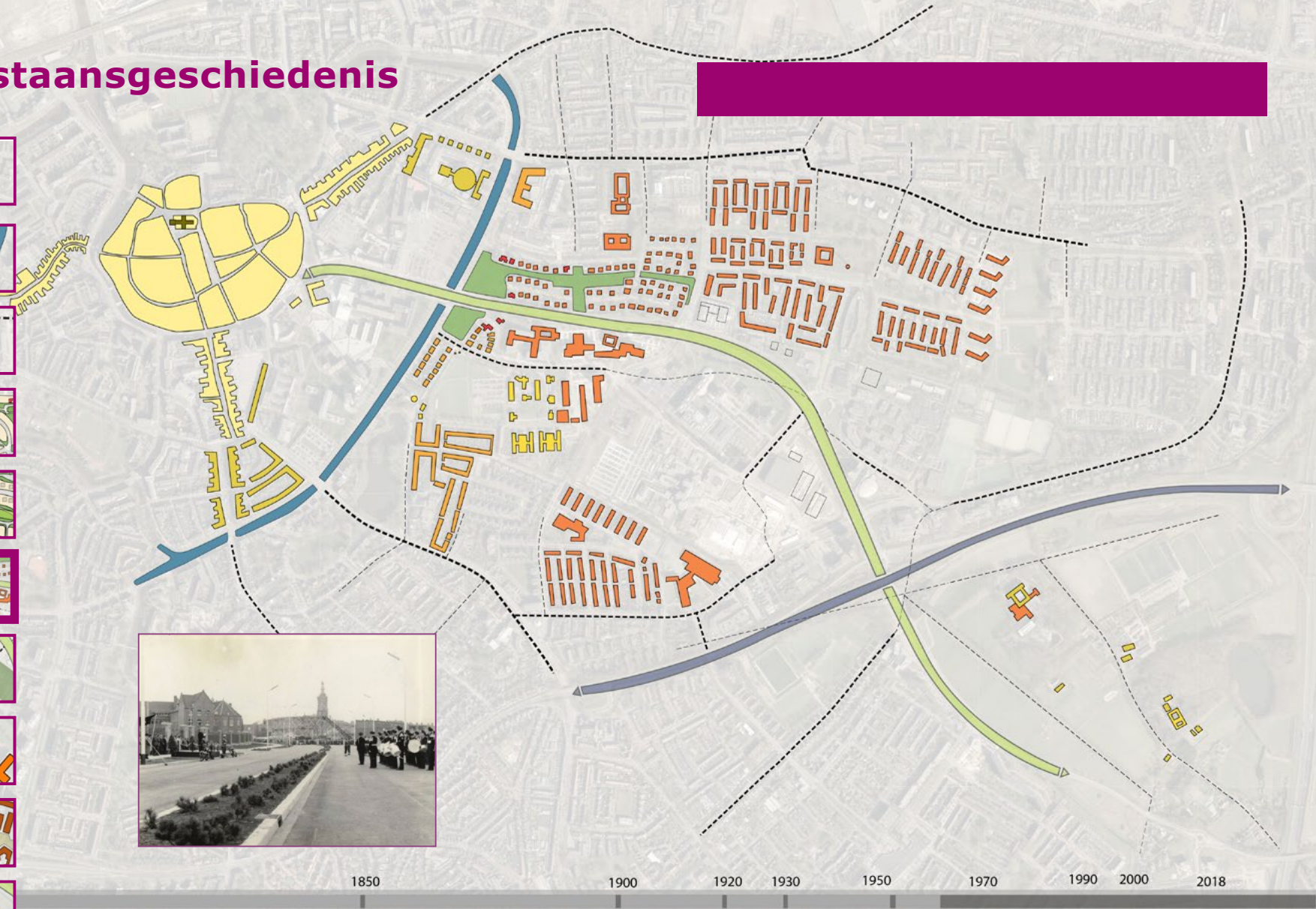
Ontstaansgeschiedenis



Ontstaansgeschiedenis



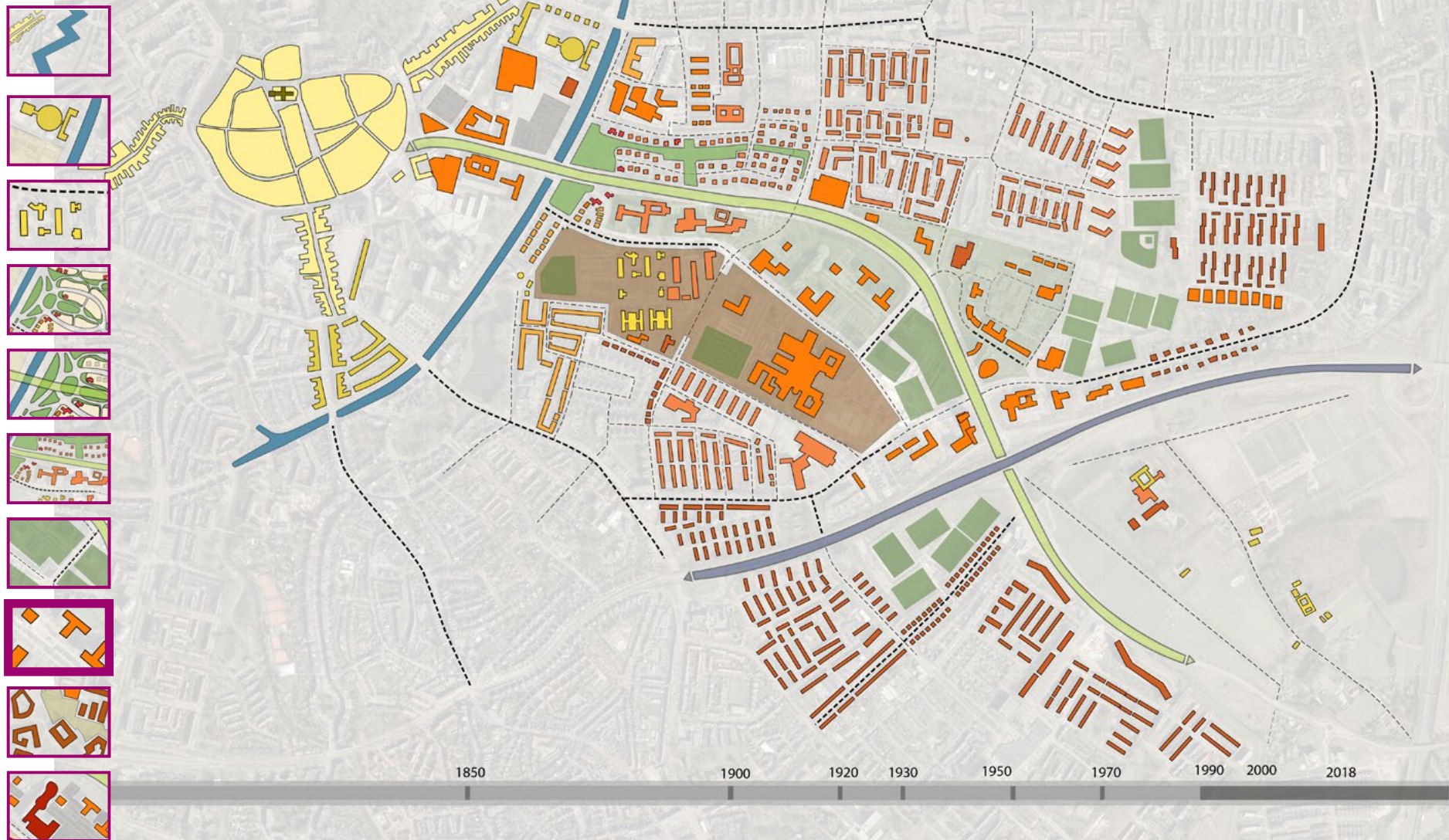
Ontstaansgeschiedenis



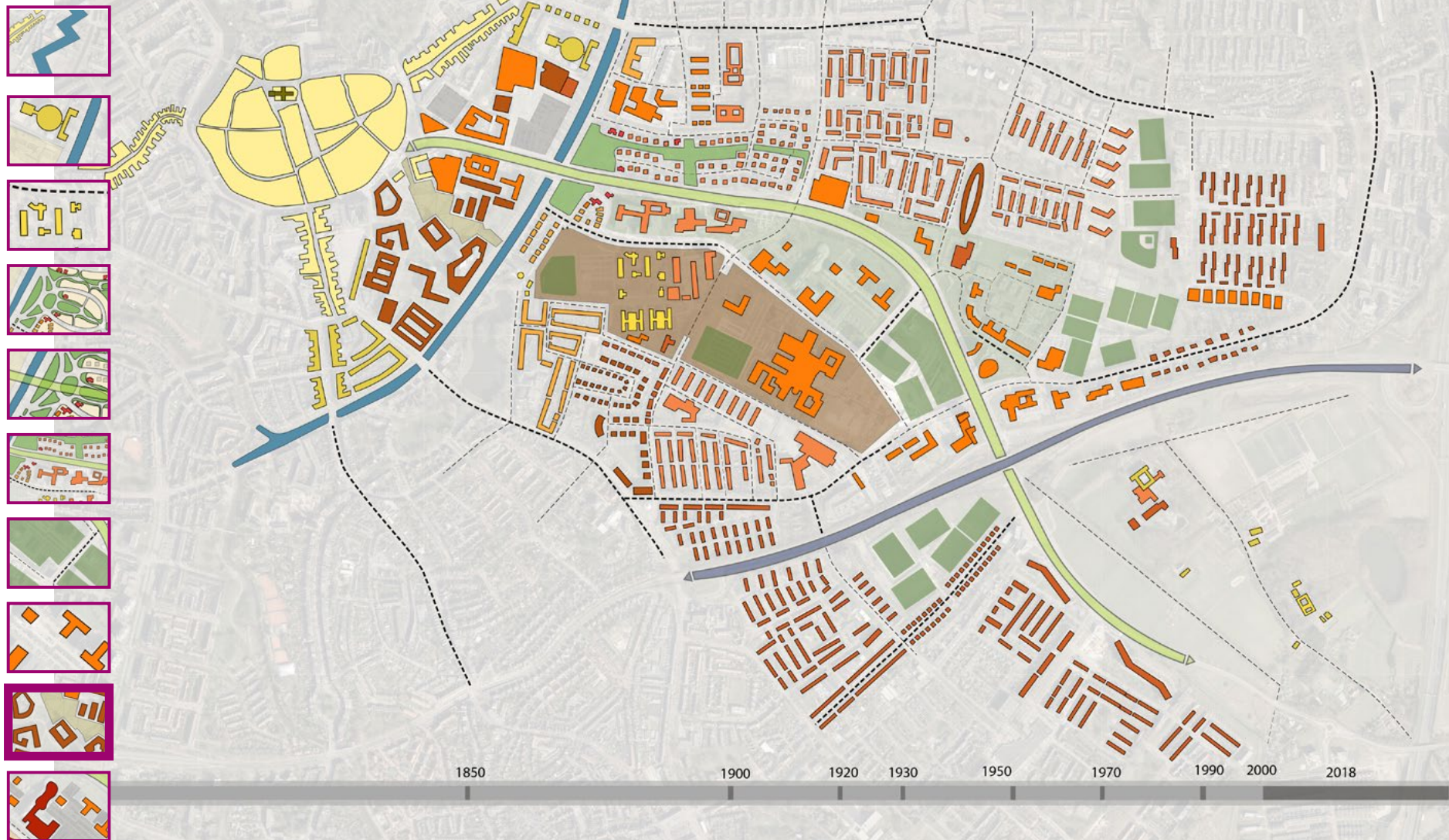
Ontstaansgeschiedenis



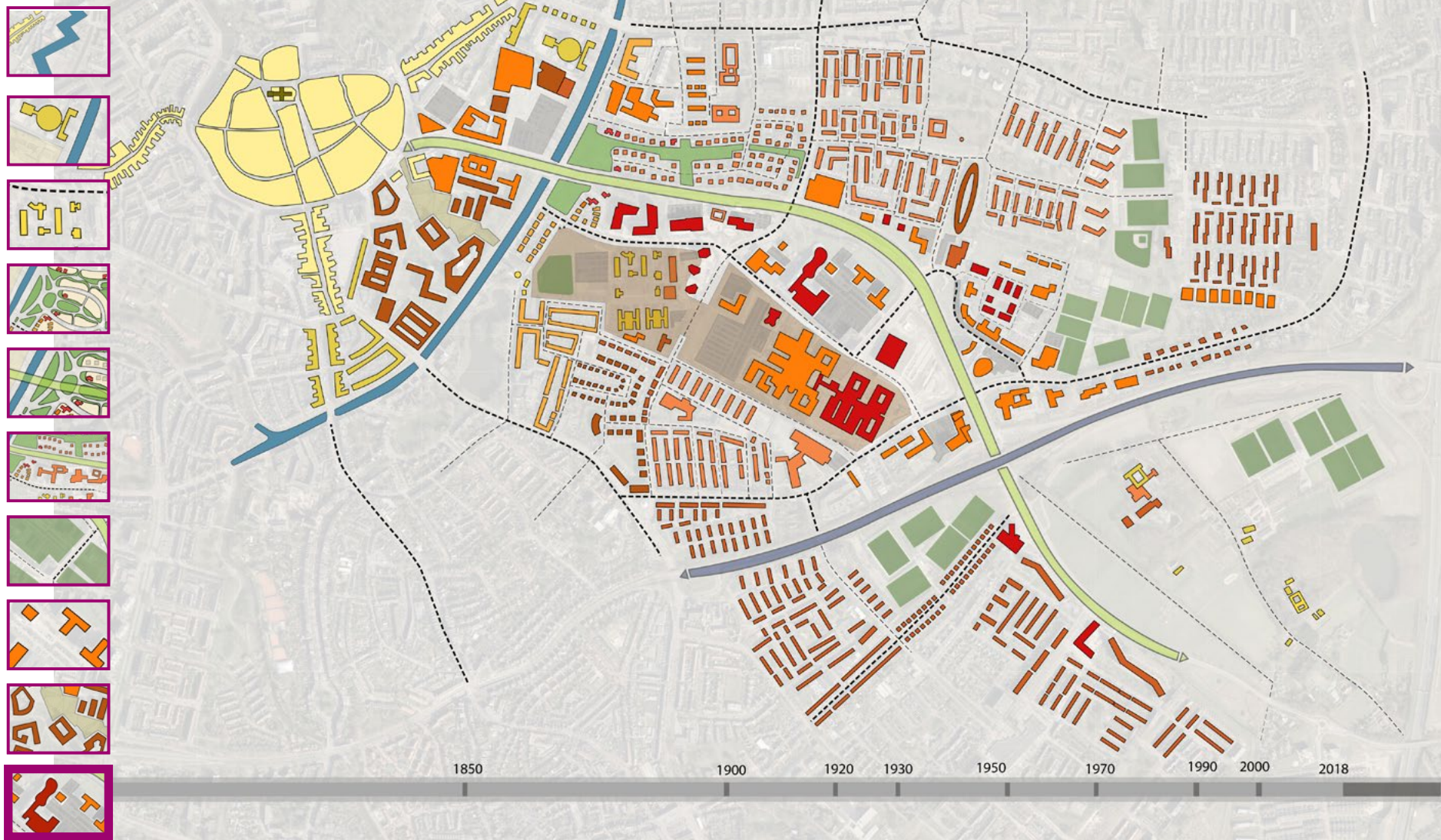
Ontstaansgeschiedenis



Ontstaansgeschiedenis



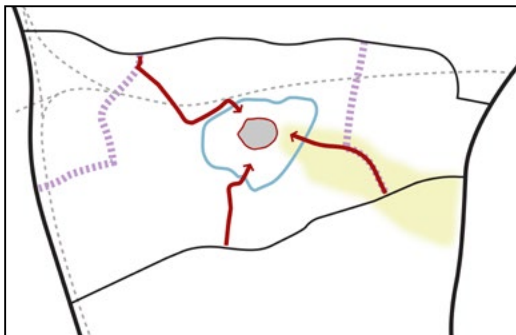
Ontstaansgeschiedenis



Huidige situatie • de opbouw van het gebied

1. De Claudius Prinsenlaan is één van de drie inprikkers van de binnenstad.

Bijzonder is dat de Claudius Prinsenlaan het belang voor bereikbaarheid van de stad combineert met een unieke ruimtelijke kwaliteit; een parkway als entree van de stad.



inprikkers naar de binnenstad

2. Het merendeel van de bebouwing dat zich niet direct aan de parkway oriënteert vormt 'eilanden', afzijdig van de woonwijken.

In het zuidelijke deel zijn dat het Amphia ziekenhuis, de Trip van Zoudtlandtkazerne en (hoge)school-complexen. In het noorden bestaat het tussengebied uit een zorgcentrum, zorgwoningen, woonwagens en een aantal reguliere woningen.



functies afzijdig van parkway en woonwijken

3. De Claudius Prinsenlaan is een continue lijn met verschillende karakters.

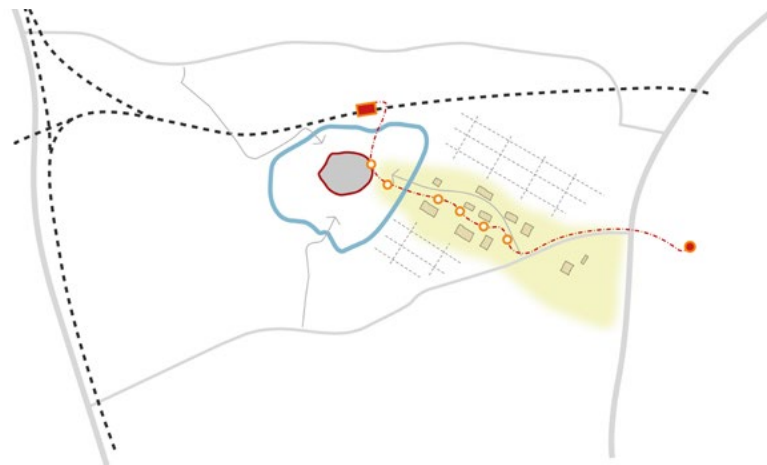
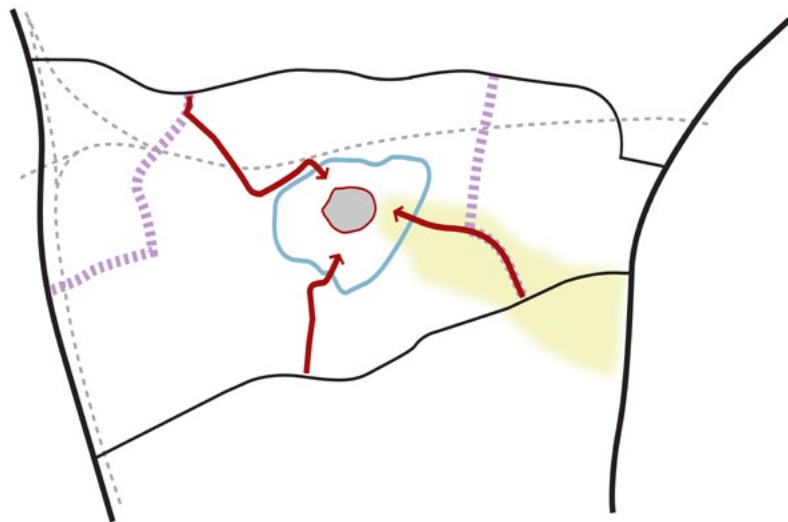
De parkway is aan de singel een meer intieme parkachtige ruimte, na de Beverweg een grote groene parkruimte met vrijstaande grote gebouwen als begrenzing. Lange zichtlijnen op de Grote Kerk, het gemeentelijk sportcentrum en de nieuwbouw van Avans maken de grote groene ruimte beleefbaar. Boomgroepen en bebouwing geven samen de parkruimte vorm waarbij bomen in de middenberm die in één lijn staan dit beeld juist verstoren.



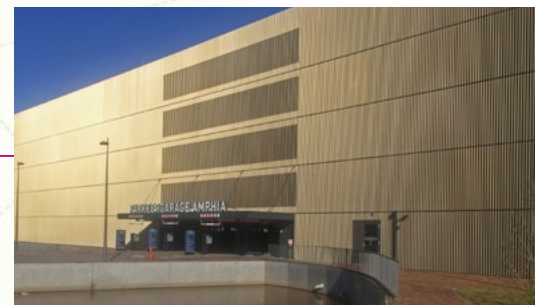
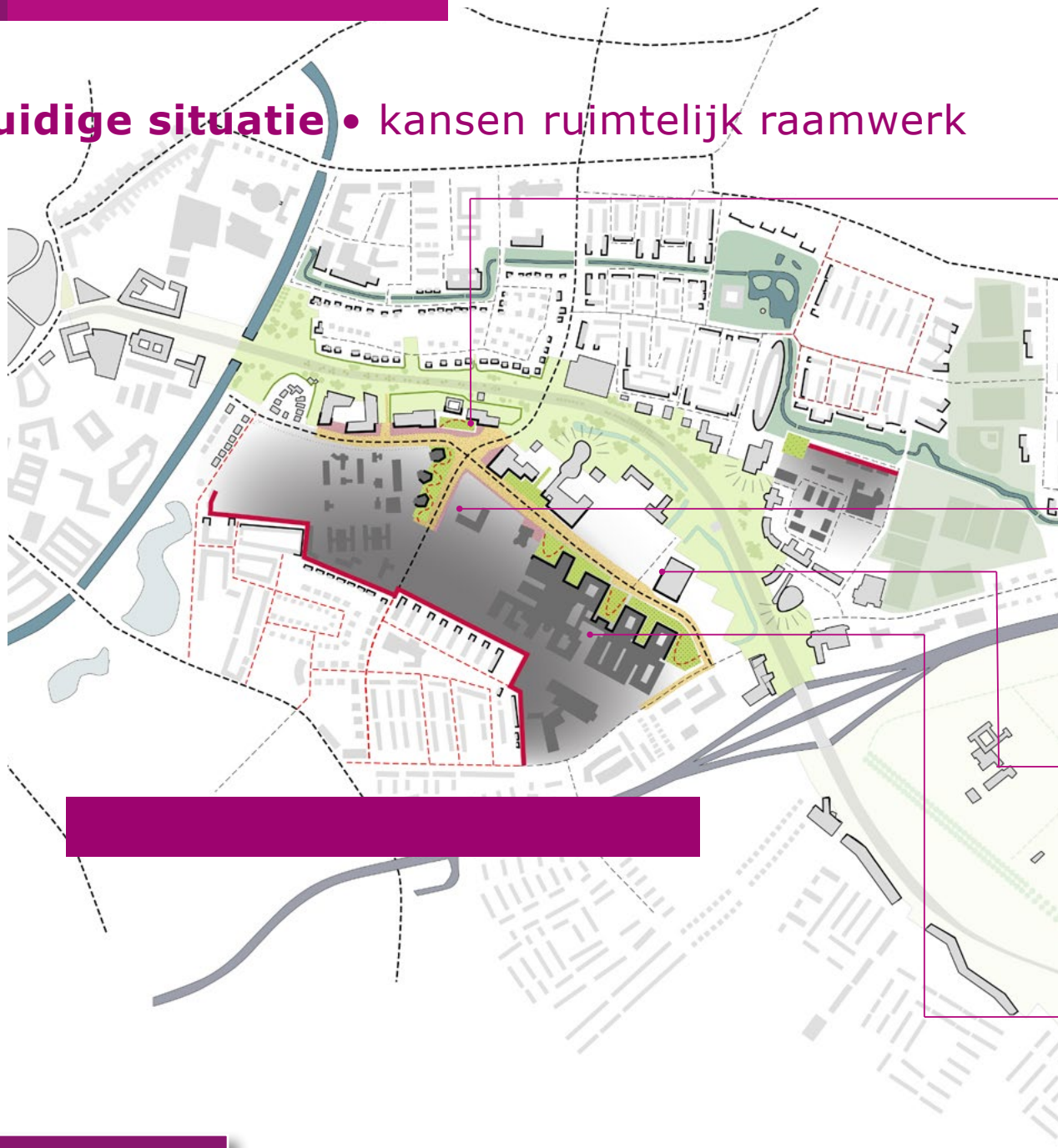
kralenketting van landschap naar binnenstad

Huidige situatie • Claudius Prinsenlaan in het stadsnetwerk

De Claudius Prinsenlaan vervult meerdere economische en maatschappelijke rollen in de stad. Voor het karakter van de parkway en voor het belang van de bereikbaarheid is daarom grote voorzichtigheid geboden als het gaat om het verder intensiveren van deze as.



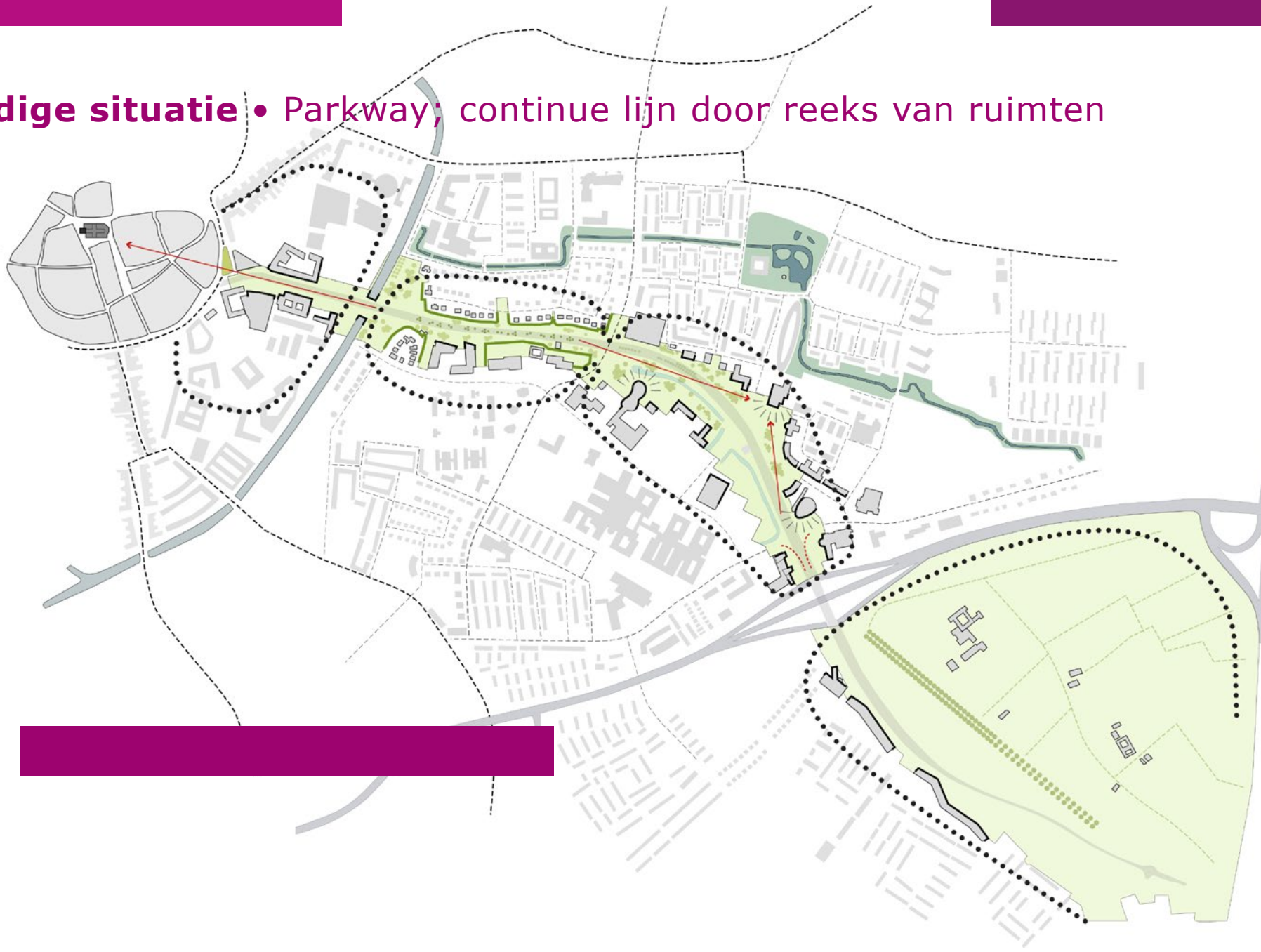
Huidige situatie • kansen ruimtelijk raamwerk



Huidige situatie • kansen ruimtelijk raamwerk



Huidige situatie • Parkway, continue lijn door reeks van ruimten



Huidige situatie • vanuit het landschap door de 'Poort van Breda'...

Vanuit het open landschap van de landschappelijke driehoek, vernauwt de ruimte zich bij het viaduct van de zuidelijke rondweg. Hier is direct de 'Poort van Breda' zichtbaar: de stadsentree wordt gemarkeerd door een hoogteaccent op de hoek Verlengde Poolseweg en door een hotel op de hoek met de Heerbaan.

Beide hoeken ondergaan momenteel een herontwikkeling die kunnen bijdragen aan een meer prominente poortfunctie als overgang naar de parkruimte.

Een poort kenmerkt zich door de bijzondere relatie tussen beide zijden van de poort. Naast het architectonisch beeld kan de poortfunctie ook de ambities van de stad Breda op het gebied van energie en klimaat tonen. De poortfunctie kan door inrichting van de buitenruimten verder worden versterkt. Waterpartijen kunnen hier een belangrijke rol in spelen.



Huidige situatie • ... door het park ...

Na de poort wordt de 'klassieke weg door het park' zichtbaar. Het eerste deel is een ruim en parkachtig gebied. Het tweede deel, na de De la Reijweg/Beverweg, heeft een smaller, intiemer groen profiel.

In het eerste deel begrenzen, aan de zuidzijde, grote vrijstaande kantoor- en schoolgebouwen de parkzone met het groen direct tegen de gevel. De gebouwen worden via de achterzijde ontsloten. De bebouwing aan de noordzijde vormt meer een rand, soms ontsloten aan de parkway-zijde via een parallelweg.

De middenberm en de brede flanken zijn ingericht met gras, boomgroepen en incidenteel een bomenrij. Fiets- en wandelpaden zijn min of meer vrij in de groene ruimte aangelegd.

Door verschillende ontwikkelingen in de tijd is spanning tussen het verhardingsoppervlak en het groen ontstaan. In de tijd zijn meerdere verbredingen van hoofdweg met afslagen ten koste gegaan van groene ruimte. Ook het inrichten van een deel van de middenberm met rijen bomen in plaats van boomgroepen heeft de indentiteit van de parkway verzwakt. Juist boomgroepen zorgen voor een samenhangende ruimte.

In het tweede deel is het park nog duidelijk voelbaar; de middenberm met (meerstammige) boomgroepen, het continue profiel zonder afslagen en de rand met groene hagen maken een prettige ruimte met fietsroutes.



Huidige situatie • ... over de singel naar de Bredase binnenstad

De open ruimte aan de singel is de ruimtelijke tegenhanger van de 'Poort' aan de zuidelijke rondweg: hier opent de ruimte zich juist naar de singel om over de brug de binnenstad in te rijden.

De Claudius Prinsenlaan is hier aangelegd als voorname boulevard met een middenberm met lage beplanting en een dubbel rij bomen met een zichtlijn op de Grote Kerk van Breda.

Inmiddels is de binnenstad van Breda tot aan de singels gegroeid en wordt dit deel van de Claudius Prinsenlaan steeds meer opgenomen in het weefsel van de binnenstad.



Huidige situatie • SWOT-analyse



STERK

- Meerdere grote instituten in het gebied investeren in (oriëntatie op) de buitenruimte.
- De parkway als parkachtige toegangsweg van de stad is uniek in de regio en zelfs in Nederland en is de belangrijkste drager van identiteit van de verschillende deelgebieden.
- De infrastructuur in het gebied dient het belang van de gehele stad.



ZWAK

- De (ad hoc) toename van verharding van wegen, bebouwing en parkeren heeft geleid tot een grote spanning met de gewenste ruimte voor groen.
- Bomenrijen in de Claudius Prinsenlaan hebben het karakter van de parkway verzwakt.
- De projectgewijze investeringen van partijen zijn niet opgevolgd door samenhangende investeringen in de openbare ruimte.
- De huidige capaciteit van de infrastructuur wordt bijna volledig benut; de rek is eruit.



KANS

- Nieuwbouw biedt kansen voor het maken van een sterk openbaar ruimtelijk raamwerk.
- Nieuwe, aantrekkelijke, fijnmazige verbindingen kunnen het gebied vanuit de woonwijken en de binnenstad beter toegankelijk maken.
- Op een aantal locaties is ruimte om de verhouding verharding-groen te verbeteren.
- Dubbelgebruik, ondergronds en/of collectief parkeren kan de druk op de onbebouwde ruimte doen afnemen.



DREIGING

- Nieuwe ontwikkelingen in het gebied zetten de bereikbaarheid (van de binnenstad) verder onder druk.
- Faciliteren van de bereikbaarheid betekent een toename van de verharding.
- Toename van verharding heeft een negatieve impact op de benodigde (groene) ruimte.
- Toename van bovengronds parkeren conflicteert met de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



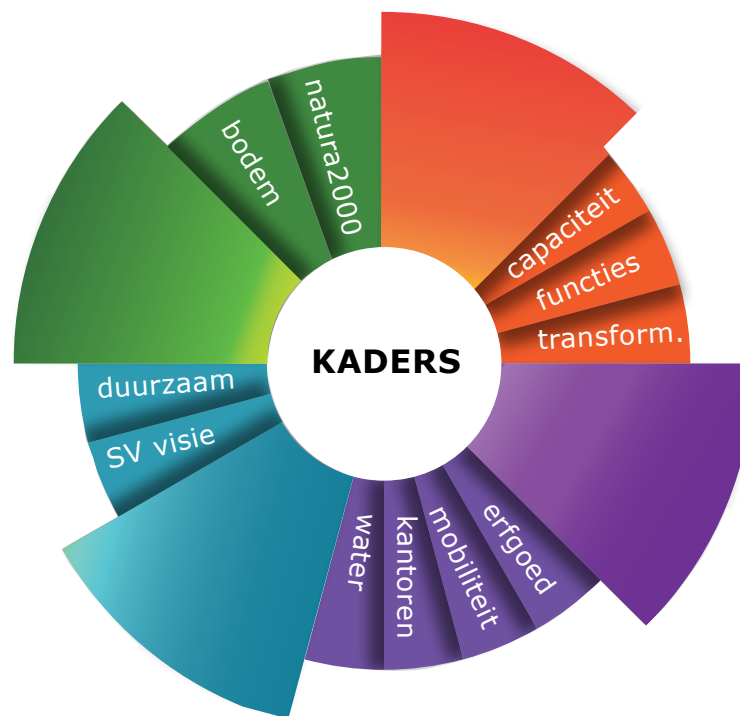
KADERS

Kaders

In dit hoofdstuk worden de relevante kaders kort en overzichtelijk verbeeld en toegelicht.

In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke en programmatische kaders weergegeven. Verder zijn relevante wettelijke kaders, visies en gemeentelijk beleid toegelicht die als input voor de visie zijn gebruikt.

Alle ontwikkelingen die uit deze gebiedsvisie voortvloeien dienen logischerwijs te voldoen aan vigerende wetgeving; hiervoor wordt verwezen naar de integrale documenten.



Deze balk verwijst naar de doorlopende hoofdstukken.

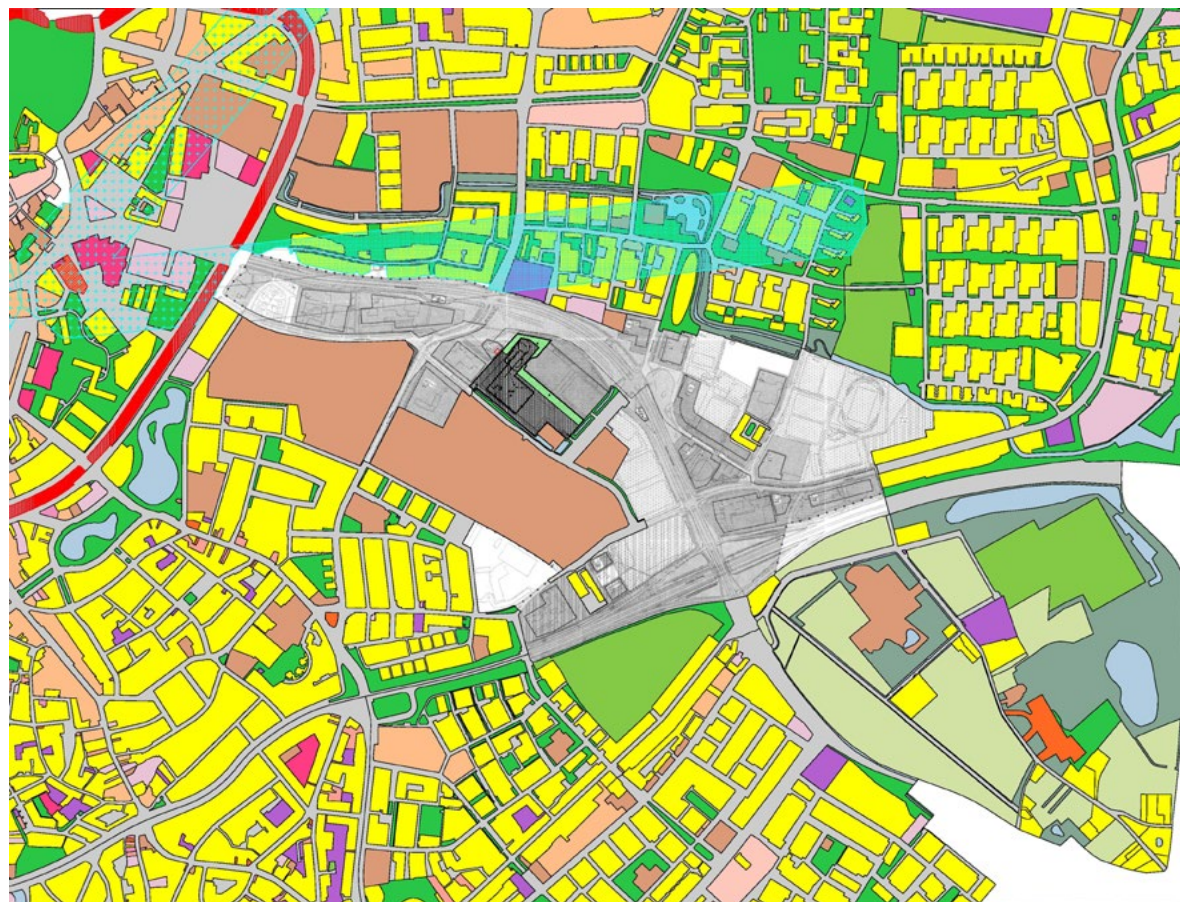
Bestemmingsplan • vigerend

Het vigerende bestemmingsplan uit 1992 is opgezet als een 'zoneringsplan' met grote blokken, zogenaamde 'ruimtelijke enveloppen', voor verschillende functies. Dit is opgezet om tijdens de invulling flexibel met ontwikkelingen om te kunnen gaan.

Na ontwikkeling van het gebied is er een theoretische planologische capaciteit aanwezig die niet overeenkomt met de wensen voor ruimtelijke kwaliteit, de verkeerscapaciteit en de milieubelasting.



*bestemmingsplan 1992
(onherroepelijk 17-08-1994)*



Bestemmingsplan • capaciteit



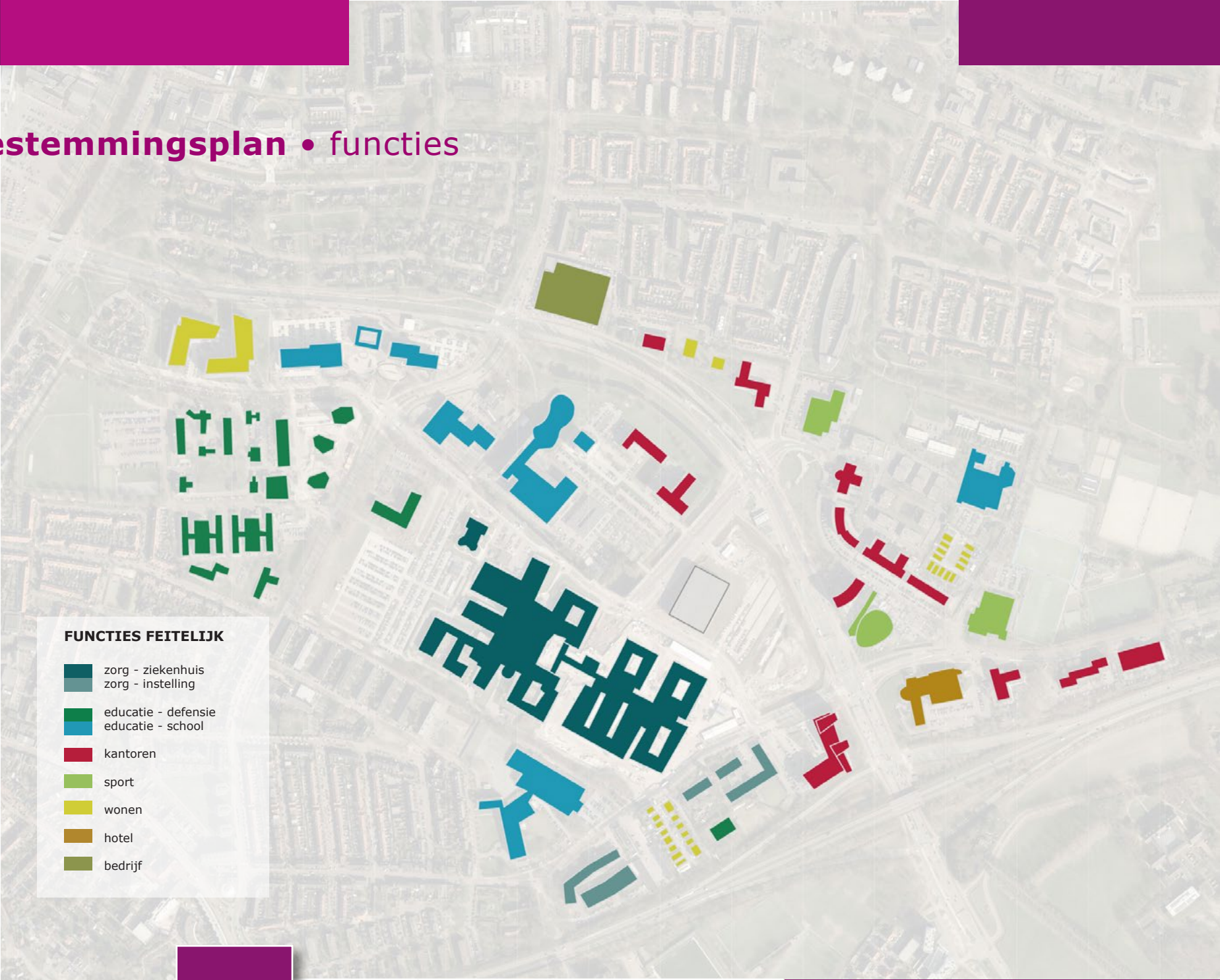
UITBREIDINGSCAPACITEIT

- bebouwing
- ////// uitbreiding binnen vigerend bp mogelijk

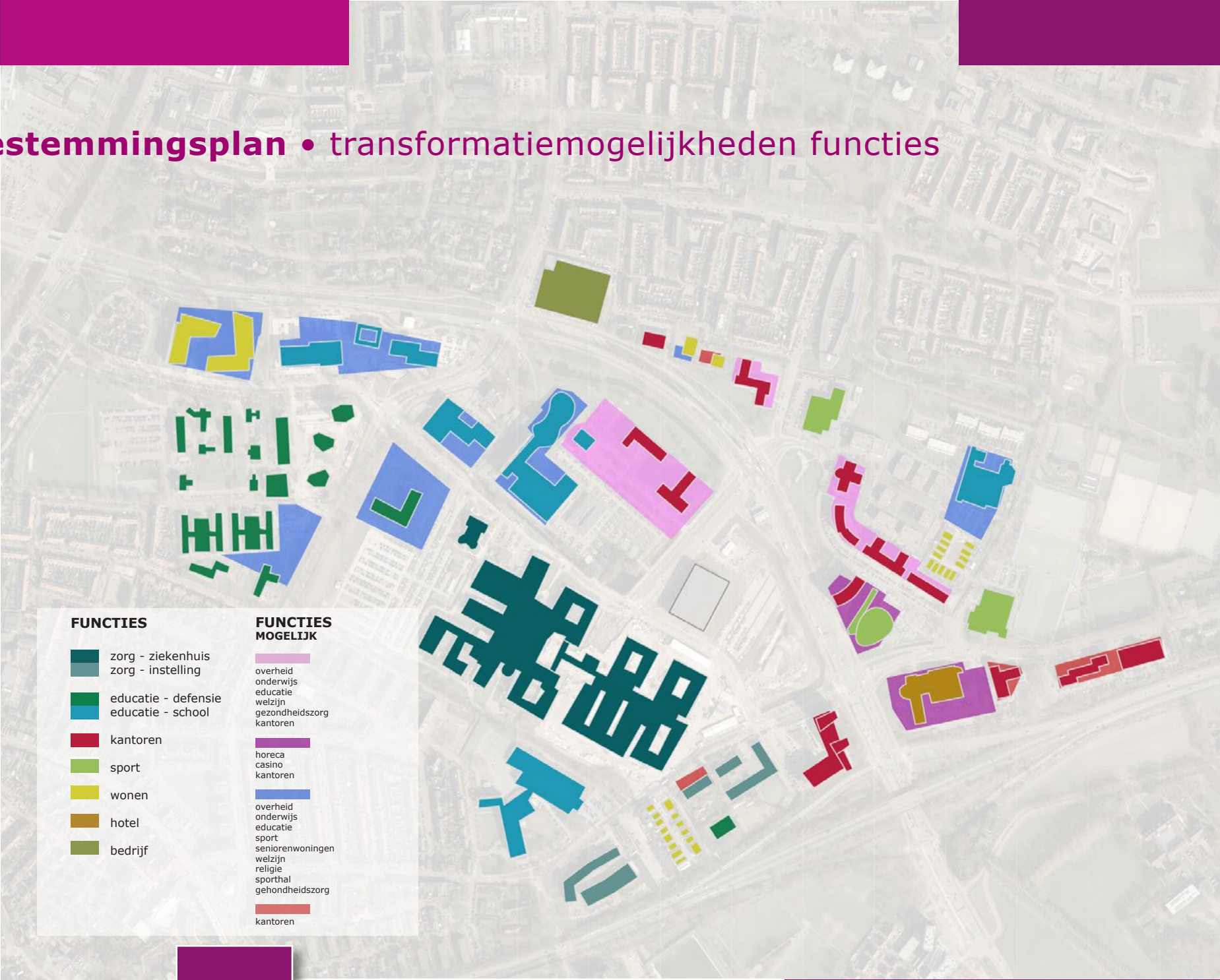
Bestemmingsplan • functies

FUNCTIES FEITELIJK

- zorg - ziekenhuis
- zorg - instelling
- educatie - defensie
- educatie - school
- kantoren
- sport
- wonen
- hotel
- bedrijf



Bestemmingsplan • transformatiemogelijkheden functies



FUNCTIES	FUNCTIES MOGELIJK
zorg - ziekenhuis	overheid
zorg - instelling	onderwijs
educatie - defensie	educatie
educatie - school	welzijn
kantoren	gezondheidszorg
sport	kantoren
wonen	horeca
hotel	casino
bedrijf	kantoren
	overheid
	onderwijs
	educatie
	sport
	seniorenwoningen
	welzijn
	religie
	sporthal
	gehondheidszorg
	kantoren

Visie • Structuurvisie 2030

“Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu. We volgen het principe van de drie P’s: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn.”

In de structuurvisie 2030 is een fundament voor ontwikkeling geformuleerd; compact, duurzaam en met veel ruimte voor initiatief.

Compact wil zeggen dat de ontwikkelingen concentreren binnen de huidige stedelijke grenzen, en zich niet richten op verdere stedelijke uitbreiding, de huidige kwaliteit van de stad behouden en versterken en in het buitengebied de focus leggen op natuur en landbouw.

Duurzaam betekent de balans van de drie P’s: People, Planet en Profit.

Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. Ontwikkelingen komen tegenwoordig op verschillende manieren tot stand; niet alleen grote projecten vanuit de gemeente en grote ontwikkelaars, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, vanuit de samenleving zelf.

De toekomst van de Claudius Prinsenlaan sluit aan bij de visie zoals die voor de Bredase werklocaties in de Structuurvisie Breda 2030 is weergegeven:

“Een goed functionerende economie is belangrijk voor een dynamisch, duurzaam en toekomstgericht Breda”

Daarom houdt Breda in haar ruimtelijk beleid rekening met het faciliteren van bedrijvigheid die kansen biedt aan de beroepsbevolking. De regionale economische potentie van de Claudius Prinsenlaan is geduid als “health, care”.



Visie • Duurzaamheidsvisie 2030

Uit de duurzaamheidsvisie Breda 2030 zijn de thema's 'Duurzaamheid in de breedte' en 'Samen werken aan duurzaamheid' de belangrijkste pijlers voor de gebiedsvisie Claudius Prinsenlaan.

Daarbij zijn de volgende doelen relevant:

- Bodem
- Duurzame Mobiliteit
- Energie en klimaatmitigatie (vermindering uitstoot)
- Klimaatbestendigheid (adaptatie)
- Impuls Ruimtelijke adaptatie 2030
- Geluid
- Natuur en ecologie
- Luchtkwaliteit

De doelen zijn uitgewerkt in zogenoemde Factsheets. Hierin worden de doelen gedetailleerd beschreven en hoe deze zijn te realiseren.



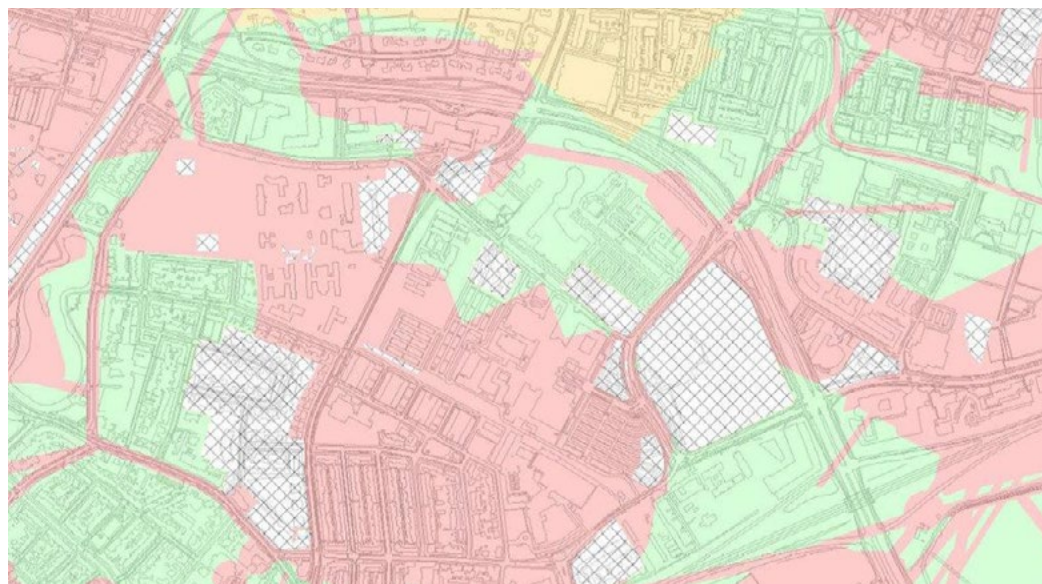
Beleid • Erfgoed

Erfgoed vormt de onderlegger voor ruimtelijke ontwikkelingen. Waar mogelijk worden de cultuurhistorische waarden behouden, versterkt en doorontwikkeld. Het belangrijkste erfgoed wordt al beschermd vanuit erfgoedwetgeving. De overige cultuurhistorische waarden zijn aangeduid op de nog vast te stellen Erfgoedkaart. Deze waarden zullen een planologische bescherming moeten krijgen in het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan. Het plangebied bevat een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen: archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed. Voor deze drie disciplines worden kort de belangrijkste cultuurhistorische waarden genoemd.

Archeologie

Uit de archeologische gegevens komt naar voren dat het gebied vanaf de middeleeuwen vooral op de hogere denkkoppen langs de gehuchtstraten werd gewoond. De lager gelegen delen lijken voornamelijk in de nieuwe tijd (vanaf circa 1500) te zijn ontgonnen. In het westelijke deel van het plangebied zijn in de bodem nog restanten van de voormalige vestingwerken te verwachten, zoals de loopschans, aarden wallen, grachten en stenen muurwerk.

Het plangebied ligt daarom in een zone van hoge en middelhoge verwachting. Dat betekent dat op een aantal locaties in het plangebied bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek verplicht kan zijn.



Archeologische gebieden

- onderzoeksgebied met hoge archeologische verwachting
- onderzoeksgebied met middelhoge archeologische verwachting
- onderzoeksgebied met lage archeologische verwachting

Beleid • Erfgoed

Historische geografie

Bovengronds is een deel van de waardevolle historische geografische elementen nog goed zichtbaar. Met name de infrastructuur, waaronder wegen (bijvoorbeeld de Lovensdijkstraat) en waterlopen.

De verkaveling is grotendeels ongewijzigd sinds 1832. Hoewel de bouw van enkele grote complexen (zoals de Trip van Zoutlandtkazerne) in de twintigste eeuw deze waarden enigszins hebben aangetast, is een groot deel nog afleesbaar en van belang voor de historische structuur van het plangebied.

Een van de grotere twintigste eeuwse ingrepen in het gebied is de aanleg van de Claudius Prinsenlaan. Deze weg is door de stedenbouwkundige Verhagen ontworpen en van grote cultuurhistorische waarde als parkway.

Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen het oorspronkelijke karakter van de parkway te behouden en waar mogelijk te herstellen en versterken. Het gaat hierbij vooral om de inrichting van weg en de relatie met de naastgelegen terreinen en groenzones.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevinden zich een aantal gebouwen van cultuurhistorische waarde. De watertoren aan het Wilhelminapark is rijksmonument. De Trip van Zoutlandtkazerne kent een bescherming middels de Waarde - Cultuurhistorie in het bestemmingsplan.

Het Gemeentelijk Sportcentrum aan de Claudius Prinsenlaan is een rijksmonument. Ook het voormalige casino aan de parkway heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

De stedenbouwkundige positionering van deze en andere gebouwen langs deze weg dragen bij aan het karakter van de parkway. Aan weerszijden van de Claudius Prinsenlaan bevinden zich de wijken Sportpark, Brabantpark en Heusdenhout die vanuit historisch stedenbouwkundig perspectief waardevol zijn. Het gaat hierbij onder andere om de groenstructuren.

Beleid • Mobiliteit

De Structuurvisie 2030 van Breda heeft direct de koppeling weten te leggen tussen ruimtelijke ambities en stedelijke mobiliteit. Het middel hiervoor is de Mobiliteitsaanpak (MAB). Feitelijk is dit de integratie van ruimtelijke ambities versus stedelijke bereikbaarheid.

Ruimtelijke ontwikkeling stuurt mobiliteit, denk hierbij aan de nieuwe weg over Emer. Maar andersom stuurt mobiliteit ook de ruimtelijke ontwikkeling. De keuze om de noordelijke rondweg als centrale planologische ontwikkelas in te zetten, is ingegeven vanuit mobiliteit.

De MAB is een richtinggevend en integraal casco waarbinnen de stad zich kan ontwikkelen tot een stad in het park, een stad die (letterlijk) schakelt op verschillende assen en een stad die het samen doet.

De twee pijlers van de MAB zijn het zoveel mogelijk opvangen van de mobiliteitsgroei door duurzamere vormen van mobiliteit en het bundelen en ontvlechten van het autoverkeer.

De eerste duurzame pijler hangt nauw samen met de CO2 ambities van Breda en zet primair in op

stedelijke snelfietsroutes en meer vraag-afhankelijk openbaar vervoer. Maar ook mobiliteitsmanagement hoort hierbij.

De tweede pijler richt zich op het bundelen van het economisch noodzakelijk autoverkeer op een beperkt aantal assen. Door op deze assen optimaal te faciliteren blijven onze economische toplocaties goed bereikbaar.

Centraal in deze aanpak staat de noordelijke en in mindere mate de zuidelijke rondweg.

Inprikkers

Beide rondwegen worden gekoppeld door de west- (Westerparklaan-Princenhagelaan) en de oosttangent (Kapittelweg-Beverweg-Claudius Prinsenlaan). Voor de binnenstad geleiden de Lunetstraat, Graaf Hendrik III laan en de Claudius Prinsenlaan.

Verschillende rollen

De Claudius Prinsenlaan maakt integraal onderdeel uit van de bereikbare stad. Zoals eerder gesteld maakt de as onderdeel uit

van de oosttangent, maar ook van de parkeerroute naar de binnenstad, de as bedient de omliggend wijken en de voorzieningen die direct erdoor worden ontsloten.

De verkeersafwikkeling staat al enige tijd onder druk. Om die reden is de afgelopen 5 jaar fors geïnvesteerd. De aanpak van een aantal kruisingen in relatie tot Amphia (2014-2017) heeft circa 3 miljoen euro gekost. De programma aanpak van Corridor-Zuid (2015-2018) heeft circa 5 miljoen euro gekost. Beide programma's hebben er aantoonbaar toe geleid dat de Claudius Prinsenlaan extra ruimte heeft gekregen tot 2025.

In het Collegeprogramma 2018-2022 is de lijn van de MAB doorgezet met extra aandacht voor de zuidelijke rondweg. Hierbij is toename van een groot programma in verband met teveel extra verkeersbewegingen ook punt van aandacht.

Beleid • Kantorennota 2020

Breda richt zich op het weer gezond maken van haar kantorenmarkt. De focus verschuift daarbij van kwantiteit naar kwaliteit. Het opbouwen van een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenportfolio van bestaande en nieuwe locaties wordt de belangrijkste opgave.

Aan de kantorennota ligt een analyse van de vraag- en aanbod-situatie op de Bredase kantorenmarkt ten grondslag. De belangrijkste conclusies zijn:

- Er is een grote mismatch tussen vraag en aanbod, door afnemende vraag en te veel meters op te veel plekken;
- Er is een bovengemiddelde leegstand en een hoge structurele leegstand. Daarbij is sprake van grote versnippering;
- De meeste vraag doet zich voor in het binnenstedelijke en het snelwegmilieu.

Als antwoord op de vraagstukken en uitdagingen, die de Bredase kantorenmarkt ons biedt, zijn drie strategische opgaven geformuleerd, die met elkaar een samenhangend kantorenbeleid inhoud geven.

Opgave 1: Het opbouwen van een actuele, duurzame en vitale kantorenportfolio van bestaande en nieuwe kantorenlocaties.

Opgave 2: Het opschonen van niet-toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte.

Opgave 3: Het voorkomen en terugdringen van leegstand.

Regionale samenwerking op de kantorenmarkt is voor Breda van belang. In West-Brabant heeft Breda verreweg de grootste positie op de kantorenmarkt. Met het oog op de toekomst is het van belang om in samenspraak met de markt, waar nodig, te sturen op de kwantiteit en kwaliteit van het regionale aanbod.

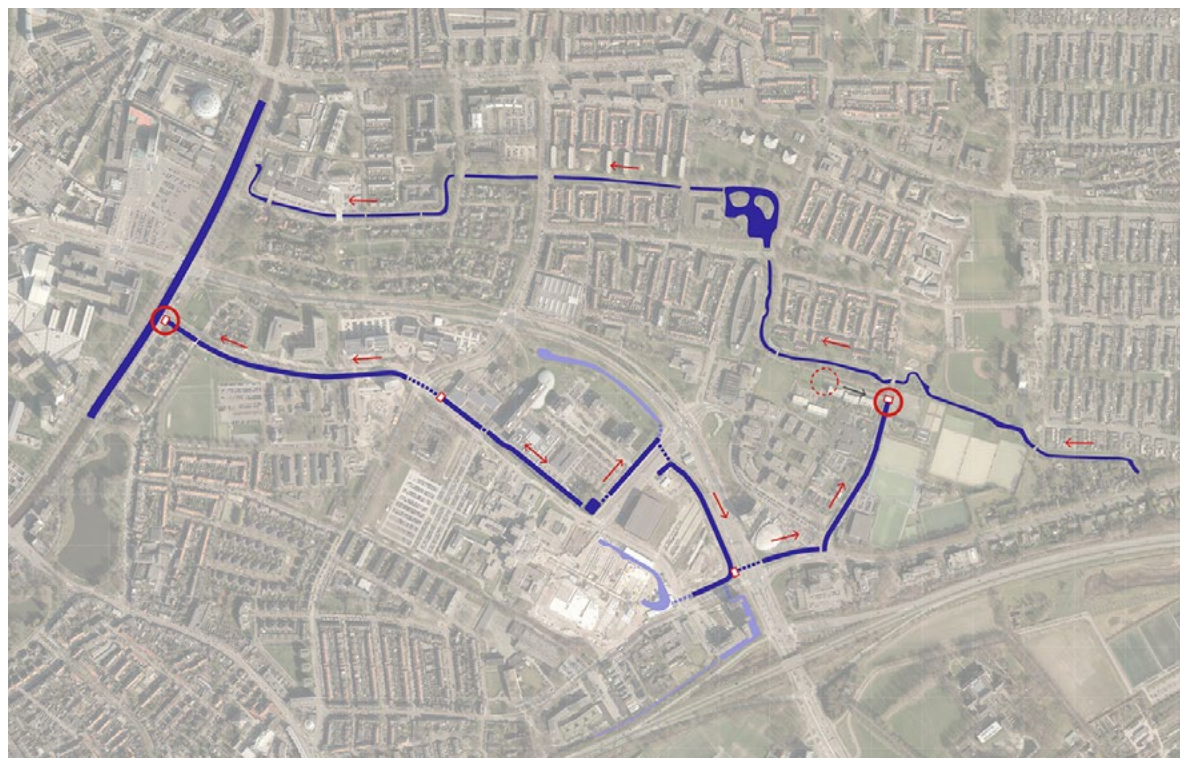
Beleid • Civiele techniek / Waterhuishouding





Het gebied rondom het Amphia ziekenhuis met veel zorg- en onderwijsfuncties is kwetsbaar. Daarom heeft dit gebied prioriteit bij het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Het is van belang dat het een robuust watersysteem heeft dat op meerdere manieren bijdraagt aan een gezond leef- en werkklimaat. Naast het verminderen van wateroverlast zijn de zichtbaarheid (beleving) en de verkoelende werking van een oppervlaktewatersysteem factoren die hieraan bijdragen.

Naar aanleiding van de ontwikkelingen van en rondom het Amphia ziekenhuis is een aanpassing gemaakt in het watersysteem. Afstromend hemelwater wordt als oppervlaktewater vastgehouden in het gebied en kan naast lokaal infiltreren ook vertraagd afvoeren en overstorten richting de Molenleij.

Door hoge waterstanden in de Molenleij is afvoer naar de Molenleij niet altijd mogelijk. Daarom is een alternatieve afvoerroute richting de singel wenselijk. Hiervoor is recent een hemelwaterleiding aangebracht in de Lovensdijkstraat.

Oppervlaktewater in de Lovensdijkstraat is niet alleen vanuit doorstroming maar ook vanuit ruimtelijke kwaliteit gewenst.



-  oppervlaktewater
-  stroomrichting
-  gemaal
-  te wijzigen / gewenste situatie

Wetgeving • Wet Bodembescherming

De ondergrond is een kostbaar goed, het vraagt om een goede ordening van ruimte om onze bovengrondse activiteiten te kunnen ontplooiën. De Bredase bodem vormt letterlijk en figuurlijk de basis voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

In 2013 is het Bodemenergieplan voor de Claudius Prinsenlaan geactualiseerd. In dit bodemplan is een ordeningsplan voor de ondergrond opgesteld. Zo worden de kansen voor bodemenergie in de ondergrond optimaal benut en mogelijke problemen voorkomen. Dit bodemenergieplan vertaalt de ambities in concrete mogelijkheden op locaties.

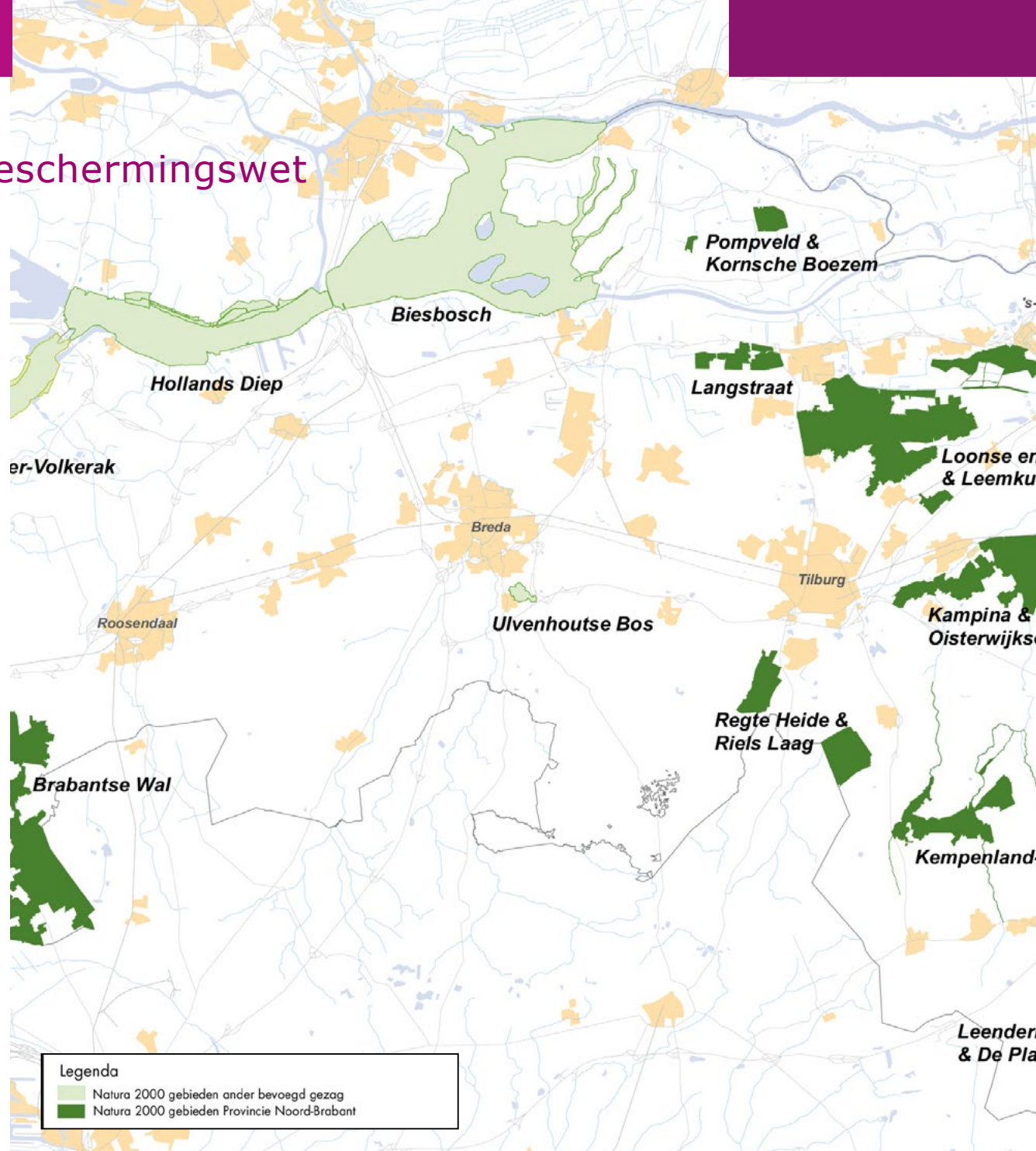


Wetgeving • Natuurbeschermingswet

Natura 2000 schrijft voor dat toekomstige ontwikkelingen geen overtredingen van de Flora en Faunawet teweeg mag brengen. Eventuele effecten kunnen alleen optreden via stikstofdepositie als gevolg van extra verkeer of door energie-opwekking met fossiele brandstoffen.

Het Natura 2000 netwerk is een onderdeel van het beleid van de Europese Unie (EU) om de Europese natuur te beschermen. Het beleid voor het Natura 2000 netwerk is door de Nederlandse overheid vastgelegd in de Natuurbeschermingswet die daarvoor in 2005 is aangepast. Er zijn 162 gebieden geselecteerd. Het enige Natura 2000 gebied wat invloed heeft op ontwikkelingen aan de Claudius Prinsenlaan is het Ulvenhoutse Bos.

De afwegingen ten aanzien van mobiliteit en milieu worden in het hoofdstuk De weg naar... toegelicht.





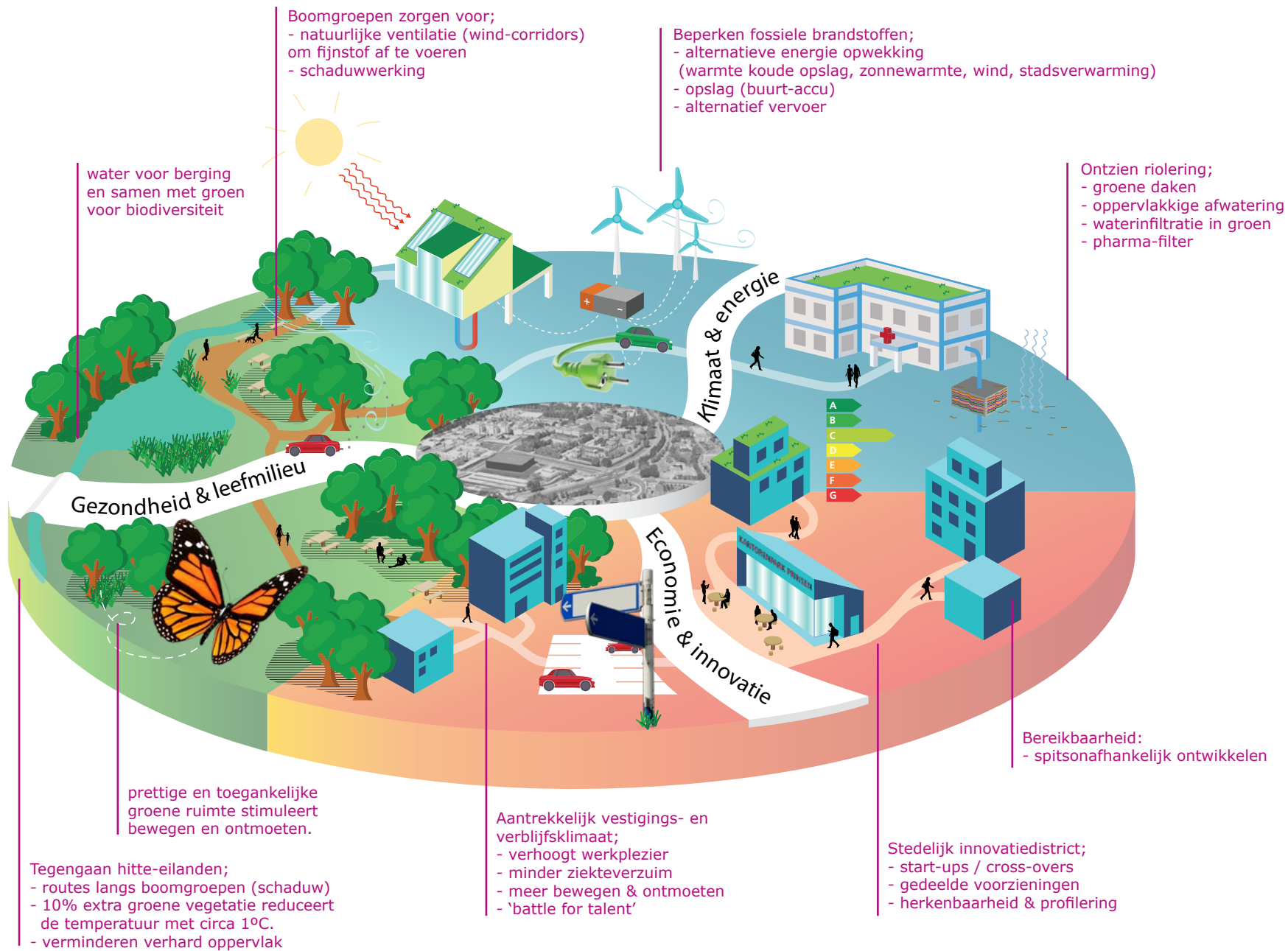
Ambitie

De ambities op het gebied van economie, duurzaamheid, gezondheid, mobiliteit en ruimte worden in dit hoofdstuk beschreven. In een infographic worden de belangrijkste ambities verbeeld. De stedenbouwkundige kaarten laten de ruimtelijke vertaling zien.



Deze balk verwijst naar de doorlopende hoofdstukken.



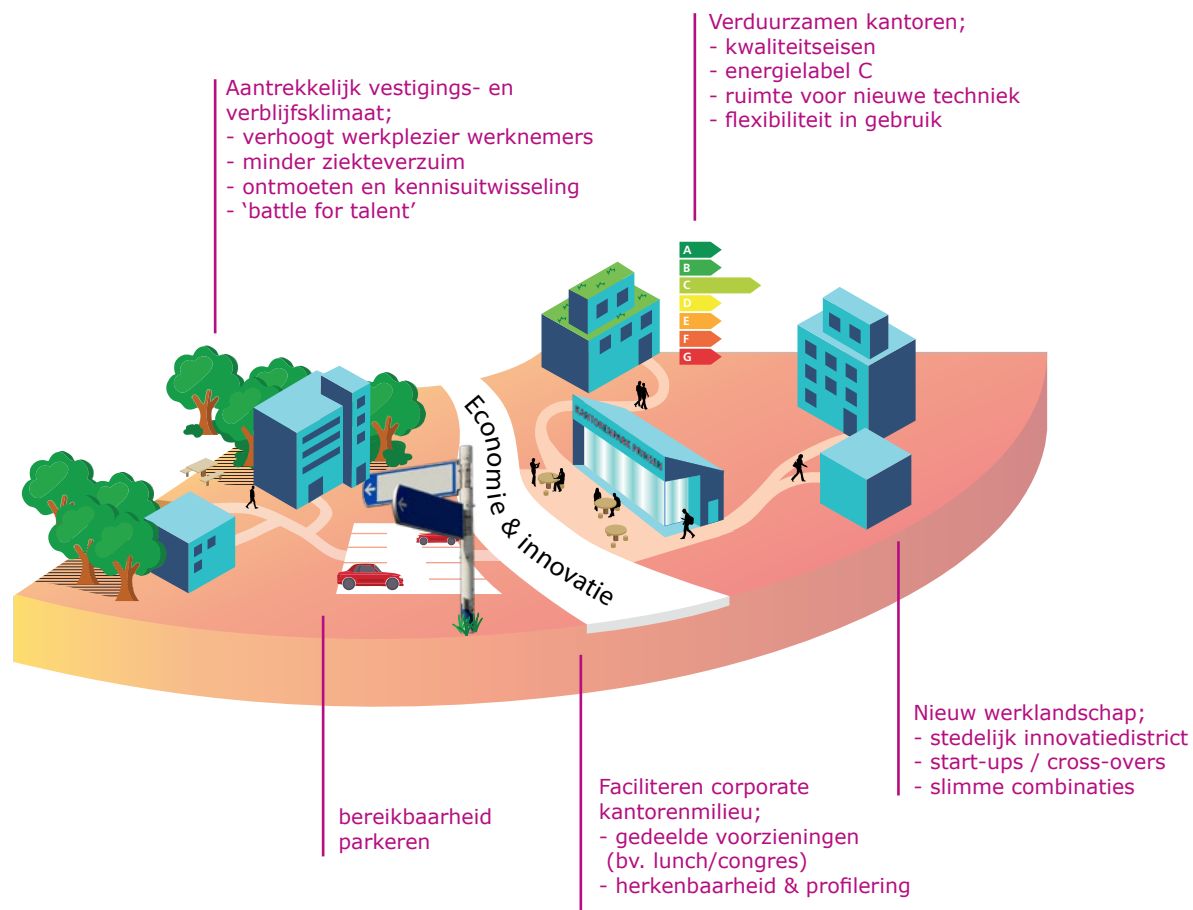


Economie • doelgroepenanalyse

Aan de Claudius Prinsenlaan ligt een aantal werklocaties: het Claudius Prinsen kantorenpark, de Bijster, Heerbaan en de hoek Verlengde Poolseweg. Het betreft een radiaal, waarlangs voornamelijk kantoren en voorzieningen zijn gevestigd. De economische en sociale waarde van het gebied is hoog. Ruim 4.300 arbeidsplaatsen zijn hier te vinden, waarvan bijna de helft in het onderwijs en een kwart in de zorg.

In de afgelopen jaren is het vestigingsklimaat ogenschijnlijk minder geworden; de leegstand in het gebied is fors. Tegelijkertijd staat de bereikbaarheid onder druk. Samen met recente ontwikkelingen vraagt het gebied om een (her-)positionering.

In een ruimtelijke economische doelgroepenanalyse van de Claudius Prinsenlaan zijn de condities voor economische ontwikkeling verkend en is inzicht gegeven in de gewenste toekomstige functies om het vestigingsmilieu te versterken, welke vormen van infrastructuur dit kunnen ondersteunen en welke ruimtelijke kwaliteit hierbij hoort. Voor het complete rapport verwijzen we naar de rapportage 'Doelgroepenanalyse Claudius Prinsenlaan, ruimtelijke-economische analyse naar de ontwikkelkansen voor het gebied', van STEC, februari 2018.



Economie • huidig functioneren

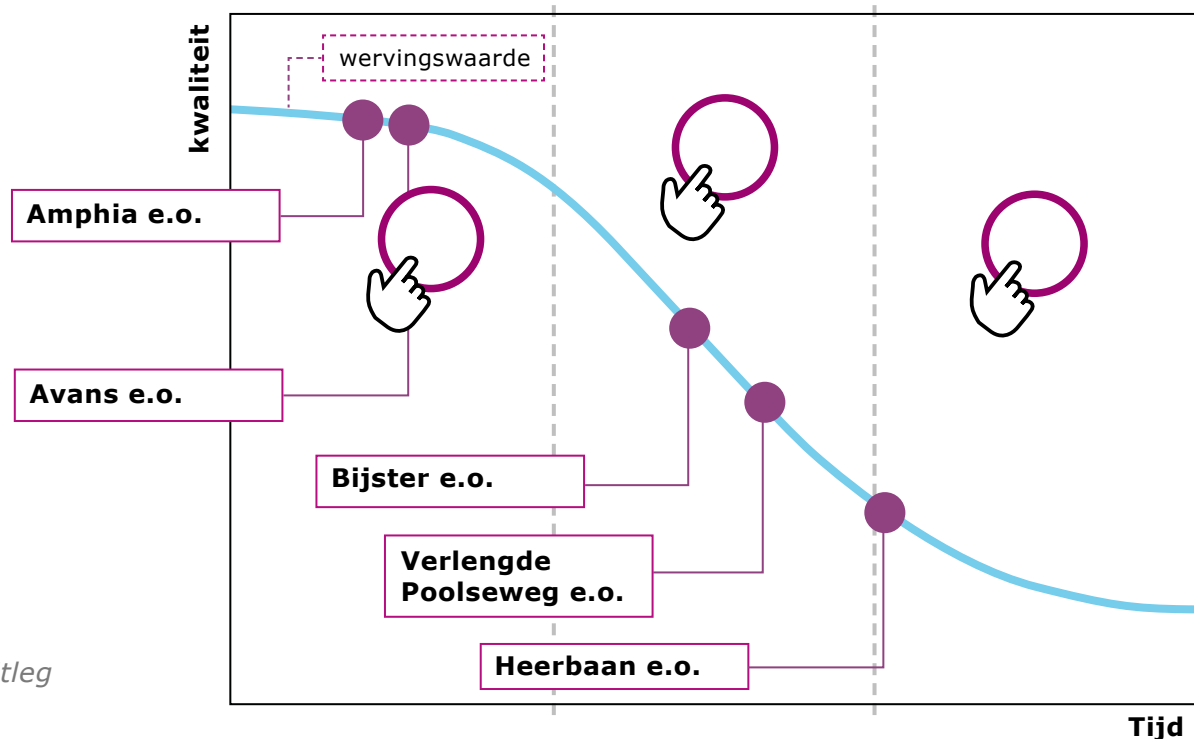
Om de economische ambitie vorm te geven zijn verschillende analyses uitgevoerd: onder andere is gekeken naar de impact van trends en ontwikkelingen op het gebied en het vastgoed, een ruimtelijk-economische data-analyse heeft plaatsgevonden en een groot aantal eigenaren en gebruikers is geïnterviewd om hun wensen en visie op het gebied op te halen. Uit deze analyses volgt een aantal conclusies over het huidige functioneren van het gebied en is een SWOT opgesteld.

Als de kwantitatieve en kwalitatieve analyses worden vertaald naar de levenscyclus voor gemengde economische gebieden, dan kan worden geconcludeerd dat de Claudius Prinsenlaan als geheel zich midden in fase II bevindt. In de afbeelding hiernaast is te zien dat de positie per deelgebied verschilt. Ingrijpen in de Claudius Prinsenlaan is gewenst om verdere afglijding van (delen van) het gebied te voorkomen.

De levenscyclus kent drie fasen, met bijbehorende accenten in de mogelijke aanpak.



Klik op de fase voor uitgebreide uitleg



Economie • huidig functioneren

Gebiedsniveau: belangrijk aan de A27 maar enkele deelgebieden hebben duwtje nodig

Het kantoreng gebied richt zich op zakelijke dienstverleners met een noodzaak tot autogebruik.

De Claudius Prinsenlaan is een belangrijk kantoreng gebied aan de A27. Het is niet zonder meer inwisselbaar met het stationsgebied of een werklocatie aan de A16.

Met de kantoorgebruikers en grote zorg- en onderwijsinstellingen is de reikwijdte van dit gebied groot en zijn de kantoren in de nabijheid van de Claudius Prinsenlaan belangrijk voor de lokale en regionale werkgelegenheid, ook in het midden en hoge segment.

Wel staan deelgebieden onder druk door toenemende leegstand, gebrek aan samenhang van functies, beperkte parkeercapaciteit, verouderde uitstraling en kwaliteit, en een weinig onderscheidende identiteit. Daarbij zijn grote verschillen waarneembaar per deelgebied.

Vastgoedniveau: deel kantoren- en zorgvastgoed toenemend incurant

Een toenemend deel van het vastgoed voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van eindgebruikers. Dit vertaalt zich naar een gebrek aan zichtbaarheid, gebrek aan (individuele) representativiteit, gedateerde uitstraling, overcapaciteit bij gebruikers en een mismatch van vraag en aanbod.

Daarnaast geldt voor een aantal panden dat het hoge investeringen vergt om hier energielabel C te realiseren, dat vanaf 2023 verplicht is. Ook hebben de veranderende zorgmarkt en zorgprocessen invloed op het zorgvastgoed.

Eigenaren en gebruikers: weinig investeringsbereidheid en beperkingen in vestigingsklimaat.

Circa 75% van het leegstaande en in gebruik zijnde vastgoed is in handen van beleggers. Dat bemoeilijkt een gezamenlijke aanpak. Een heldere (gemeentelijke) toekomstvisie op het gebied kan daar een positieve bijdrage aan leveren.

Duidelijkheid en zekerheid is een belangrijke randvoorwaarde voor het doen van investeringen door bedrijven, waaronder beleggers.

Het vestigingsklimaat wordt daarnaast beïnvloed door de toenemende moeilijkheid om het juiste, hoogopgeleide personeel te vinden. Een relevante opgave voor Breda voor de komende jaren is ervoor zorgen dat dergelijke mensen Breda weten te bereiken.

Economie • SWOT- analyse



STERK

- Het gebied heeft een groot sociaal-economisch belang voor Breda met veel werkgelegenheid.
- Goede autobereikbaarheid: gunstige ligging tussen de binnenstad en de zuidelijke rondweg en A27, en een sterke entreefunctie voor de stad.
- Eigen positie in Bredase kantorenmarkt – beperkt concurrerend met het stationsgebied en de A16-locaties.
- Vestigingen van verschillende grote, toonaangevende organisaties.
- Ruime en groene opzet.



ZWAK

- Gebrek aan profiel en identiteit.
- Extra groei veroorzaakt toenemende congestie in de spits en voor parkeerdruk.
- Beperkte synergie van functies.
- Negatief migratiesaldo van kantoorgebruikers.
- Incourantheid van een deel van het vastgoed (omvang, veroudering, uitstraling) in zowel kantoren als zorg.
- Kantoorvastgoed voornamelijk in handen van beleggers.
- Transformatie van panden is een moeilijke opgave.



KANS

- Groei van Amphia en Avans, en toenemend belang van fysieke ruimte voor innovaties en cross-overs hierbij.
- Toenemend aantal aan zorggerelateerde ruimtevragen.
- Initiatieven voor ontwikkeling op verschillende plekken.
- Druk op de woningmarkt; groei in specifieke segmenten (shortstay, vrijesectorhuur, zorg specifiek).



DREIGING

- Krimpemde markt voor kantoorruimte.
- Leegstand neemt aangekondigd toe.
- Grote kantoorgebruikers heroverwegen hun locatie.
- Andere steden profileren zich steeds sterker, waardoor de concurrentie op de kantorenmarkt toeneemt.
- Sterke 'battle for talent' tussen locatie.

Economie • opgave

De fundamenten van het gebied als multifunctionele stadsentree en werkgelegenheidslocatie zijn sterk. Opgave ligt in het innoveren van deze fundamenten om zo de levenscyclus van het gebied te verlengen en vernieuwen. De groene parkway is naast statige stadsentree en ontsluitingsroute de drager van het gebied en is de lijm die de verschillende deelgebieden met hun eigen identiteit bindt en daarmee zorgt voor 'eenheid in verscheidenheid'. De economische ambitie vormt zich rondom drie actielijnen om het vestigings- en verblijfsklimaat en daarmee de toekomstwaarde te versterken:

► Versterken van de economische potentie en werkgelegenheidsfunctie voor Breda en de regio, door:

- In te zetten op clusters met een sterke uitstraling en eigen identiteit zoals een krachtig kantorenmilieu rond de Bijster en stedelijk innovatiegebied rondom Amphia en Avans.
- Binnen clusters de diversiteit aan bedrijven en voorzieningen te vergroten.
- Het acquireren van nieuwe, innovatieve bedrijven en starters.
- Samenwerking tussen de partijen in het gebied te versterken (o.a. parkmanagement, BIZ).

► Versterken van de courantheid van het vastgoed door:

- Modernisering; flexibilisering, uitstraling, voorzieningen, grote vloeren.
- Terugbrengen van het aantal kantormeters in het gebied. Het gebied heeft een prominente positie aan de A27 met ruimte voor 25.000 m² courante kantormeters. Dit betekent een overcapaciteit van ca. 40.000 m² aan bestaand kantoorvastgoed. Daarnaast schrappen van circa 180.000 m² aan bestemmingsplancapaciteit.
- Verduurzaming en investeringen in energetische maatregelen.

► Versterken van de vestigingsmilieus door:

- Passende representatieve uitstraling en profilering van de verschillende deelgebieden.
- Optimaliseren van parkeervoorzieningen.
- Bereikbaarheid van de binnenstad en de gebieden te blijven garanderen, o.a. door in te zetten op nieuwe mobiliteitsconcepten en niet-spitsgebonden functies.
- Aantrekkelijk verblijfsgroen.
- Zichtbaarheid.
- Ondersteunende voorzieningen.
- Investeren in duurzaamheid en klimaatambities.
- Investeren in gezondheid en leefmilieu.

Economie • doelgroepgebieden

De Claudius Prinsenlaan huisvest een grote diversiteit aan functies, waartussen de zittende eindgebruikers en vastgoedeigenaren weinig samenhang ervaren.

De functies zijn op het oog on-samenhangend, zonder eigen herkenbaar profiel en identiteit door elkaar gevestigd. Voor het gehele gebied wordt wel een vrijwel uniforme ruimtelijke uitstraling gehanteerd. Kantoorgebruikers en zorgpartijen hebben echter verschillende wensen en eisen over ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving.

Resultaat hiervan is een gebrek aan uitstraling en profiel naar de buitenwereld; het gebied dreigt een 'vlees noch vis'-status te krijgen voor marktpartijen.

De economische ambitie gaat niet alleen over de stenen en gebouwen, maar vooral ook over het creëren en neerzetten van een duidelijke, onderscheidende sfeer, beleving, identiteit, passend bij – en met aantrekkingskracht op – de gebruikers en doelgroepen.

De parkway kan hierbij hét bindende element zijn: de identiteitsdrager voor de verschillende gebruikersgroepen.

Om het samenspel aan (kansrijke) functies en ontwikkelingen op harmonische wijze naast elkaar te laten functioneren, worden zes deelgebieden onderscheiden. Ieder deelgebied heeft, afhankelijk van haar sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen een eigen ontwikkelvisie en strategie om hiertoe te komen.

doelgroepgebieden



Economie • stedelijk zorg-innovatiedistrict

De ambitie voor het gebied is een stedelijk zorg-innovatiedistrict, opgebouwd rond het Amphia ziekenhuis. Vooruitstrevende bedrijven en instellingen kunnen zich hier samenvoegen en verbinden, zodat slimme combinaties ontstaan en Breda vooruitstrevend blijft in haar zorgvoorziening.

Het deelgebied rond Amphia en omgeving moet een profiel en hoogwaardige uitstraling krijgen.

In het gebied vestigen zich meerdere aan zorg gerelateerde partijen, die zoveel mogelijk samenwerken en in elkaars verlengde opereren – een 'one-stop-shop' voor zorgverlening. Voor de patiënt moet het een prettige locatie zijn om te komen, per auto, fiets of OV, en te verblijven, zodat de zorgdrempel zo laag mogelijk is.

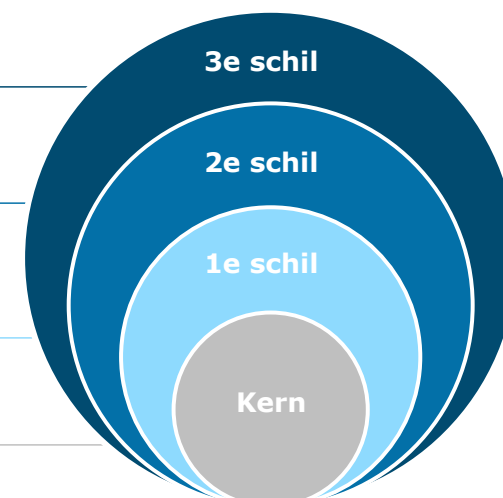


aanvullende voorzieningen, zoals horeca, congres- en ontmoetingsruimte

R&D, onderzoek, bedrijven en start- en scale-ups

aanvullende zorg- en onderwijsinstellingen, zoals eerstelijnszorg, zorghotels en volwassenonderwijs

zorg- en onderwijsinstellingen



Economie • stedelijk onderwijs-innovatiedistrict

Ambitie voor dit gebied is een stedelijk onderwijs-innovatiedistrict, opgebouwd rond Avans. Vooruitstrevende bedrijven en instellingen voegen zich samen en verbinden, zodat slimme combinaties ontstaan en Breda vooruitstrevend blijft in haar onderwijsvoorziening.

Het deelgebied rond Avans en omgeving moet een profiel en hoogwaardige uitstraling krijgen passend bij de onderwijsactiviteiten. In het gebied vestigen zich meerdere aan onderwijs gerelateerde partijen. Het idee is dat een omgeving ontstaat, die studenten en externe partijen uitnodigt elkaar te ontmoeten en mogelijkheid geeft elkaar te inspireren en kennis uit te wisselen. Dit district moet daarmee studie, waardevolle ontmoetingen en cross-overs bevorderen en bijdragen aan een hoogwaardige internationale uitstraling. Het gebied heeft daarvoor een prettige verblijfswaarde.

Daarnaast is een duidelijke link aanwezig met het naastgelegen zorg-innovatiedistrict. Avans verzorgt nu al diverse opleidingen in de zorgsector. Nieuwe samenwerkingskansen moeten worden benut. Ook bevindt zich in het gebied het landelijk opleidingscentrum van Defensie, dat een forse ruimtelijke impact heeft op het gebied. De locatie moet voor Defensie een vooraanstaande en passende plek zijn, dat ondanks de 'gesloten' en op zichzelf staande functie, in harmonie staat met zijn omgeving. Waar mogelijk wordt samengewerkt met Defensie aan de relatie met de omgeving.



Economie • kantoren of zorg/onderwijs

De toekomstpotentie van deze gebieden is gericht op aansluiting bij de aangrenzende innovatie districten.

De doelgroepen en functies voor deze gebieden kunnen zowel kantoren, bedrijven en voorzieningen zijn die een relatie met onderwijs of zorg hebben.

Tegelijkertijd worden kantoorgebruikers die een relatie hebben met het coporate kantorenmilieu van de Bijster niet uitgesloten.



Economie • corporate kantorenmilieu

Het gebied moet een krachtig kantorenmilieu worden, helemaal ingericht en geprofileerd als dé plek voor 'corporate' partijen aan de A27-kant van Breda.

Het gebied moet zich onderscheiden door een sterke profilering naar buiten toe. Moderne, op autoverkeer gerichte kantoorgebruikers voelen de plek als representatief en marktconform aan. Dat betekent dat parkeren op orde moet zijn, de panden goed onderhouden en courant moeten zijn. Een zakelijke en groene openbare ruimte. Het is gewenst om ondersteunende voorzieningen te realiseren, zogenaamde 'shared-facilities', zoals een lunchroom of vergaderruimtes.

De aanwezige skatebaan lift mee in de verbetering van openbare ruimte. Een goede inpassing in de wereld van de zakelijke dienstverlening en in het parklandschap van de Claudius Prinsenlaan is gewenst.

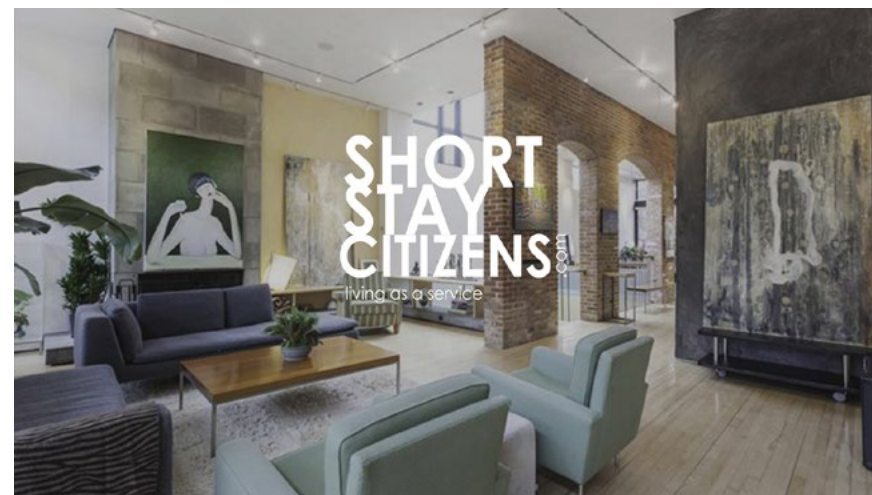
Aanvullend zijn in het gebied enkel kantoren gevestigd die voldoen aan het wettelijk verplichte energielabel. Dat betekent Energielabel C in 2023 en Energielabel A in 2030. Op die manier draagt het kantorenmilieu bij aan de noodzakelijke verduurzamingsopgave.



Economie • hotel

Het gebied kenmerkt zich door een aantrekkelijke, toonaangevende eyecatcher met een hoogwaardige uitstraling en verblijfskwaliteit.

De nieuwe voorzieningen op deze locatie moeten complementair en ondersteunend zijn aan de functies in de overige deelgebieden. Enerzijds kunnen de functies de innovatiedistricten ondersteunen met bijvoorbeeld short-stay faciliteiten voor expats, buitenlandse studenten en artsen in opleiding. Anderzijds kan het ondersteunend zijn aan het corporate kantoormilieu met hotelkamers en horecavoorzieningen. De verduurzaming van het vastgoed zet hier als 'poort van Breda' de toon voor overige ontwikkellocaties.



Economie • kansen voor stedelijke transformatie

In het gehele gebied aan de Claudius Prinsenlaan is een overschot aan kantoor m2. Vanuit economische marktperspectief zijn de kantoorpanden aan de Heerbaan het minst courant en kennen de meeste leegstand.

Het ligt voor de hand dit gebied te transformeren naar toekomstige grootstedelijke functies die de Next Economy vormgeven. Naast de huidige functie kunnen nieuwe stedelijke en regionale functies hier een plek krijgen. Breda wil daarbij met name inzetten op bedrijven die bijdragen aan het top-sectoren beleid of anderszins van onderscheidende waarde zijn. Tegelijkertijd is een spits-onafhankelijke invulling van dit gebied gewenst. Wonen wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

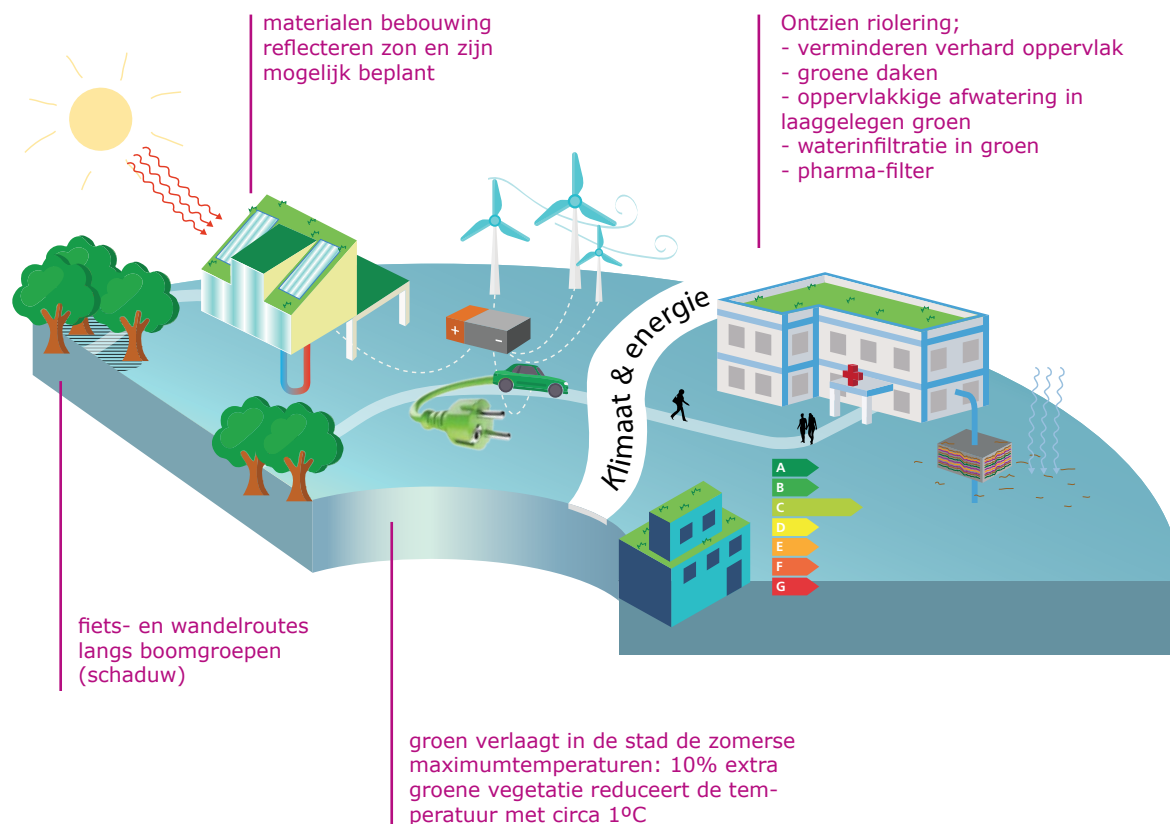
De bedrijfslocatie Otten is eveneens een locatie waar transformatie plaats kan vinden. Deze locatie kan doelgroepen bedienen van het innovatiedistrict. Gedacht wordt aan een mix van urban living en workspaces.



Klimaat & Energie • klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. De gemiddelde (mondiale) temperatuur stijgt. Hierdoor nemen de weers-extremen zoals hevige regenval, zwaardere stormen, grotere periodes van droogte en meer hitte toe. De gemeente Breda heeft daarom de beleidsvelden 'Gezondheid', 'Natuur' en 'Klimaat' verenigd in een integrale aanpak voor een gezonde, groene en robuuste stad tegen de gevolgen van klimaatverandering.

De ontwikkeling tot een klimaatbestendige stad biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van Breda te versterken. Ruimtelijke adaptatie is méér dan klimaatadaptatie. Ruimtelijke adaptatie haakt aan bij andere thema's zoals natuur en gezondheid maar ook economie en recreatie, zodat in de breedte meerwaarde ontstaat, de leefbaarheid toeneemt en oog is voor bewustwording.



Klimaat & Energie • klimaatadaptatie

Wat betekent dit voor het gebied Claudius Prinsenlaan?

De Claudius Prinsenlaan heeft het profiel van een parkway. Het behoud van de ruime, groene opzet met ruimte voor infiltratie van regenwater en berging in het geval van piekbuien is belangrijk. Open ruimte tussen boomgroepen is ook waardevol als natuurlijke 'ventilatiecorridors' (verkoeling door wind) en voor verdamping (temperatuur). Het oppervlak verharding binnen de Parkway dient daarom niet uitgebreid maar waar mogelijk gereduceerd te worden. Daarnaast is het belangrijk om antropogene warmte* en fijnstof te reduceren. De vrijliggende fietspaden en trottoirs liggen in de huidige situatie veelal in de zon.

Langzaamverkeer routes moeten onderdeel gaan uitmaken van 'koele' (fiets) routes: routes met afwisseling in zon en schaduw.

Langs de randen van de Claudius Prinsenlaan zijn bij het Amphia ziekenhuis, de schoolcampus (Avans), en diverse kantoor-

complexen grote verharde oppervlakten aanwezig zoals parkeerplaatsen, infrastructuur en platte daken. Nu en in de toekomst is het van belang dat functies en bebouwing op zodanige wijze gecombineerd worden dat meer ruimte ontstaat voor robuuste en klimaatbestendige onverharde buitenruimte.

De robuuste groenstructuren zijn biodivers en hebben de capaciteit om hemelwater te bergen en/of te infiltreren.

Naast een reductie van het verharde oppervlak en het creëren van meer schaduwplekken en ruimte voor water is het vergroenen van gevels en daken noodzakelijk. Bij bouwplannen dient er rekening gehouden te worden met type en kleurkeuze van materialen van gebouwen en de buitenruimte welke warmte reflecteren in plaats van absorberen.

De Claudius Prinsenlaan moet als belangrijke verbindingsweg ook in zeer natte perioden altijd bereikbaar zijn. In het kader van duurzaamheid is gekozen hemelwater bovengronds te bergen en af te voeren. Er ligt dus geen riool waar op aangesloten kan worden.

voldoende, laaggelegen groen naast de verharding is cruciaal om alle buien op te kunnen vangen.

Een strategie voor het bergen en afvoeren van (piek)buien is voor dit gebied mede urgent in verband met de continuering van bedrijfsvoering van cruciale maatschappelijke functies zoals het Amphia ziekenhuis.

* Het stedelijk hitte-eiland effect wordt veroorzaakt door absorptie van zonnestraling door (stenige) materialen, het gebrek aan verdamping en de uitstoot van warmte door menselijke activiteiten

Mobiliteit

Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan Claudius Prinsenlaan is in 2013 al verkeerskundig onderzoek gedaan naar deze as en is dit onderzoek voor deze visie geactualiseerd. Voor de gebiedsvisie is berekend wat het afwikkelp plafond van de as is bij een aantal ruimtelijke scenario's.

In de berekeningen is de verkeersbelasting van het nieuwe Amphia ziekenhuis en de 5 legeringstorens van de Trip van Zoutdlandtkazerne al meegenomen.

Na de realisatie van de nieuwbouw van Amphia, Avans, Trip van Zoutdlandt, en uitbreiding van Molenstaete is de rek uit de verkeersafwikkeling van de Claudius Prinsenlaan. Er is geen ruimte meer zonder grootschalig in te moeten grijpen. De vraag is natuurlijk ook of extra asfalt vanuit financieel en ruimtelijk functioneel perspectief wenselijk is.

De Mobiliteitsaanpak in de Structuurvisie Breda 2030 legt de prioriteit voor investeringen in autobereikbaarheid (asfalt) op en rond de noordelijke rondweg. Voor de zuidelijke helft van de stad ligt het accent tot 2030 dan ook op een transitie naar verduurzaming van de mobiliteit.

Het aanpakken van het verkeersvraagstuk op en rond de Claudius Prinsenlaan dient dan ook in een grotere context gezien en aangepakt te worden. Het gaat hierbij onder andere om de (auto)bereikbaarheid van de binnenstad en de wijken rond de Claudius Prinsenlaan. Door bijvoorbeeld een deel van de bestaande (stedelijke) autoritten via de Claudius Prinsenlaan om te buigen naar fiets en openbaar vervoer ontstaat ruimte voor regionaal economisch noozakelijk autoverkeer.

In het verlengde van de duurzaamheidsambities in deze visie zal binnen gebiedsontwikkeling nadrukkelijk en randvoorwaardelijk gezocht moeten worden naar spits-onafhankelijke ritproductie en -attractie.

Daarnaast wordt ook gekeken in hoeverre de samenstelling van het werknemersverkeer veranderd kan worden. Denk hierbij aan mobiliteitsmanagement en de transitie van parkeernormering naar mobiliteitsnormering.

De nieuwe campusontwikkeling van de Brede University of Applied Sciences aan de Sint Igantiusstraat kan hiebij als inspiratie dienen. Twee keer zoveel studenten met behoud van de bestaande parkeercapaciteit is in de praktijk mogelijk. Maar ook de community aanpak rondom de Claudius Prinsenlaan staat hiervoor model.

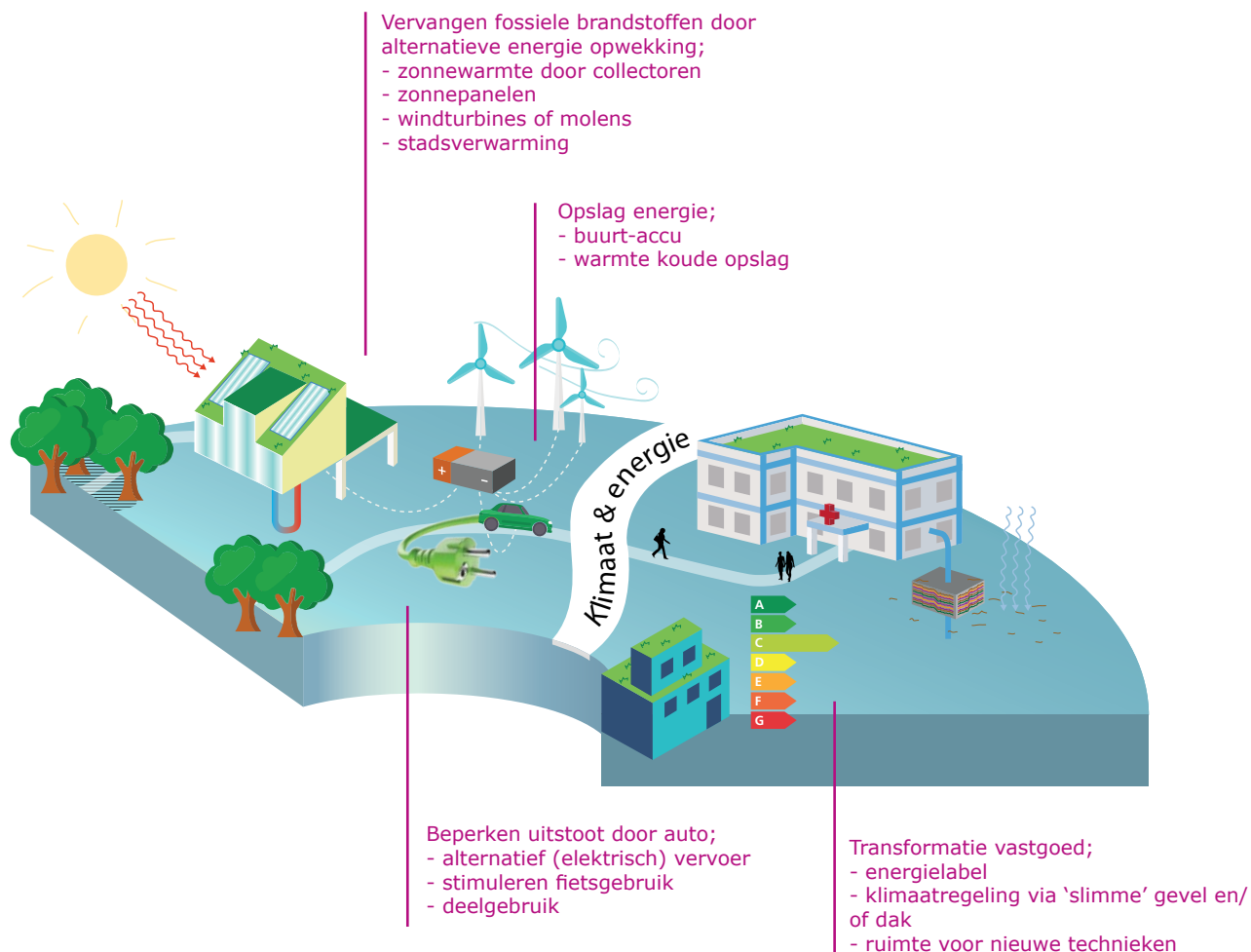
Het aanpakken van het mobiliteitsgedrag kent een uitgesteld effect. Voor de komende 10 jaar zal daarom ook nog extra gezocht worden naar infrastructurele aanpassingen op netwerk- en kruispuntniveau. Leidend hierin is de verwachte verkeersproductie van de som van de afzonderlijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de confrontatie tussen verkeersbelasting en ambitie.

Klimaat & Energie • energietransitie

De energietransitie is een gezamenlijke ambitie van de internationale gemeenschap, neergelegd in het Klimaatakkoord van Parijs. Dit is om van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen zoals zonne-, en windenergie over te stappen. In de 'overgangperiode' wordt het aandeel conventionele energiebronnen, zoals kolencentrales steeds verder verkleind, en wordt tegelijkertijd gewerkt om zo veel mogelijk energie te besparen.

Het doel is om uiteindelijk tot een volledig duurzame energievoorziening te komen. Energietransitie omvat niet alleen het bouwen van bijvoorbeeld windmolens maar ook onderzoek naar duurzame technologie, zoals opvang en afvang van CO₂ (CCS) en elektrisch vervoer.

De gemeente Breda heeft de ambitie om in 2044 CO₂-neutraal te zijn. Dit moet gebeuren door minder energie te gaan gebruiken, de energie die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt en indien fossiele brandstof nog nodig is dient deze zo efficiënt mogelijk te worden gebruikt.



Klimaat & Energie • energietransitie

Wat betekent dit voor het gebied ClaudiusPrinsenlaan?

Minder energie gebruiken

Duurzaamheid wordt geborgd door gebouwen en processen geschikt te maken voor toekomstige energievoorzieningen en door ervoor te zorgen dat minder energie wordt gebruikt in het gebied. Het borgen van duurzaamheid kan door:

- Compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon etc.
- Ruimte in een gebouw reserveren voor installaties en nieuwe technieken zoals warmtepomp en zonnecellen.
- Ruimte in een gebied reserveren voor collectieve installaties om duurzame energie op te wekken.
- Flexibele energie-infrastructuur aanleggen in ontwerpfasen die eenvoudig is aan te passen aan nieuwe energiebronnen etc.
- Gebruik van duurzame materialen.
- Utiliteitsgebouwen met een kantoorfunctie moeten verplicht energiezuiniger gemaakt worden. Vanaf 1 januari 2023 geldt energielabel-C als minimumeis.

Duurzame energie in het gebied

Fossiele brandstoffen moeten worden vervangen door duurzame brandstoffen. Duidelijk is dat dit grote impact heeft op het gebied (windmolens, zonnepanelen, gebruik van de bodem).

In het gebied zijn mogelijkheden om elektriciteit op te wekken door middel van zon. Hiervoor zijn meerdere daken geschikt. Verder is in het gebied een stadsverwarmingsnetwerk aanwezig. Regionaal is een traject ingezet om het stadsverwarmingsnetwerk verder te verduurzamen. Binnen het gebied zijn meerdere bedrijven aanwezig die nu gas gebruiken.

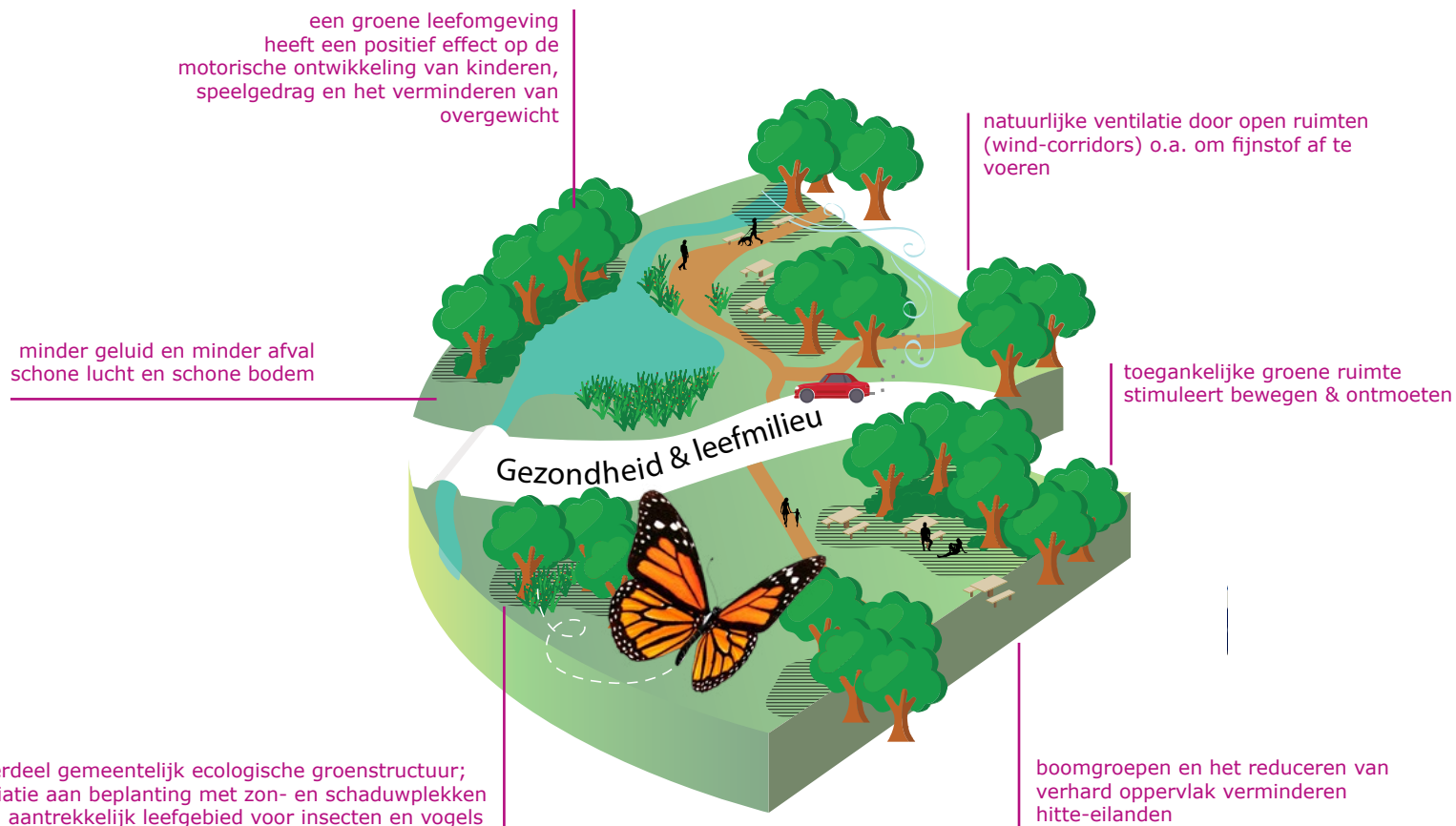
In het kader van energietransitie zullen bestaande gebruikers over moeten stappen op alternatieve energiebronnen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt hier al vanuit gegaan.

Dit kan door aansluiting op stadsverwarming maar er zijn ook potenties aanwezig voor warmte-koude opslag en wellicht ook voor (on)diepe geothermie.

In de komende jaren zal duidelijker moeten worden wat de specifieke mogelijkheden zijn voor dit gebied, welke ruimte dit vraagt en welke infrastructuur hiervoor nodig zijn. Opslag van energie wordt ook belangrijk. Opgewekte zonne-energie dient te worden opgeslagen om op een later moment te kunnen gebruiken.

Gezondheid & Leefmilieu

Een fysiek en sociaal duurzame leefomgeving bevordert de kwaliteit van leven (gezondheid en welzijn) van bewoners en gebruikers, zowel nu als in de toekomst. De gemeente Breda heeft als doelstelling om een gezonde leefomgeving te realiseren voor alle burgers, zowel binnen- als buitenshuis, die uitnodigt tot gezond gedrag en die positief beleefd wordt.



Gezondheid & Leefmilieu

Wat betekent dit voor het gebied ClaudiusPrinsenlaan?

Meer groen

Stedelijk groen heeft veel positieve effecten op de gezondheid en het welzijn van mensen. Een groene leefomgeving helpt bij herstel van stress, heeft een positief effect op kinderen voor de motorische ontwikkeling, speelgedrag en het verminderen van overgewicht.

Een gezonde stad daagt mensen uit om te bewegen en elkaar te ontmoeten.

Groen verlaagt in de stad de zomerse maximumtemperaturen. Het streven is dat in 2030 iedere inwoner van Breda op 'pantoffelafstand' (200 meter) een groene rustplek heeft. Voor het gebied Claudius Prinsenlaan is de ambitie om het oppervlakte groen te vergroten, in ieder geval minimaal in stand te houden.

Minder geluid

De bedrijvigheid in het gebied heeft een verkeersaantrekkende werking, die geluids- en luchtemissie tot gevolg heeft.

Nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk geluidarm worden gerealiseerd. Voldaan moet worden aan voorkeursgrenswaarden op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Het is wenselijk dat bestaand (auto)vervoer zo stil en schoon mogelijk is.

Schone lucht

De gezondheid van inwoners van Breda ten aanzien van luchtkwaliteit wordt actief nagestreefd, terwijl diverse infrastructurele en ruimtelijke projecten mogelijk moeten blijven. Dit streven betekent dat er de komende jaren continu gezocht zal worden naar passende maatregelen en slimme oplossingen.

De verkeersaantrekkende werking wordt zoveel mogelijk beperkt door het toepassen van alternatieven voor het autoverkeer.

Schone bodem

In 2020 zijn alle risico's van bodemverontreinigingen beheerst. Na 2020 worden resterende verontreinigingen ontwikkelgestuurd opgepakt. De focus ligt op de kracht van het natuurlijk kapitaal dat onze bodem vormt, denk aan bodemenergie, basis voor biobased economy en waterberging. De bodem is geen onuitputtelijke bron voor energie. Er moet goed gekeken worden naar de ondergrondse planning voor warmtegebruik uit de bodem. Dit kan door middel van een bodemmasterplan zoals eerder voor de ontwikkeling van Amphibia is opgesteld.

Gezondheid & Leefmilieu

Meer biodiversiteit

Het vergroten van de biodiversiteit is een belangrijke ambitie voor de stad Breda.

De Claudius Prinsenlaan is onderdeel van de gemeentelijke ecologische groenstructuur; een deel van het groen wordt daarom ecologisch beheerd.

Gestreefd wordt naar doorlopende groenzones met veel variatie. Dus naast het cultureel beheerd gras ook ruig bloemrijk grasland, met struiken en bomen.

Robuuste groenstructuren met een variatie aan beplanting en met zon- en schaduwplekken zijn aantrekkelijk voor insecten en vogels. Zo zorgt bijvoorbeeld bloemrijk grasland niet alleen voor mooie planten maar ook zorgen de diverse zaden voor eten voor kleine zoogdieren. Bloemen zorgen voor nectar voor diverse insecten zoals de bij. Struiken zorgen voor schuil- en nestmogelijkheden voor dieren.

Bomen zijn o.a. belangrijk voor vogels en vleermuizen. Variatie in droge en natte omstandigheden zorgt ervoor dat diversiteit ontstaat in soorten planten, struiken en bomen.

Minder afval

Afval wordt steeds meer gezien als grondstof. Rekening houden met inzamelen van grondstoffen is de norm. Het Amphiaziekenhuis denkt concreet na over de aanleg van een Pharmafilter. Het Pharmafilter bestaat uit een vermalder en een afvalwaterzuivering voor andere medicijnen die tevens energie opwekt.

Externe veiligheid

Als gevolg van het toekomstige bestemmingsplan mogen de normen voor het plaatsgebonden risico niet worden overschreden. Ook het groepsrisico moet aanvaardbaar zijn. Voor gevoelige bestemmingen aan drukke wegen worden in het bestemmingsplan (omgevingsplan) minimale afstanden opgenomen.

Prettige leefomgeving

Voorzieningen dienen toegankelijk en bereikbaar te zijn voor een divers publiek en aan te sluiten bij de (steeds veranderende) vraag. In de openbare ruimte zijn plekken voor kunst- en cultuuruitingen waar burgers/bewoners toegang tot hebben.

Een prettige leefomgeving ziet er aantrekkelijk uit, voelt veilig en het is helder van wie de ruimte is. Dit bevordert een gezond en sociaal (samen) leven.

Stedenbouw • een sterk ruimtelijk raamwerk voor ontwikkeling

Het verbinden van de openbare ruimten maakt een raamwerk dat kansen schept voor:

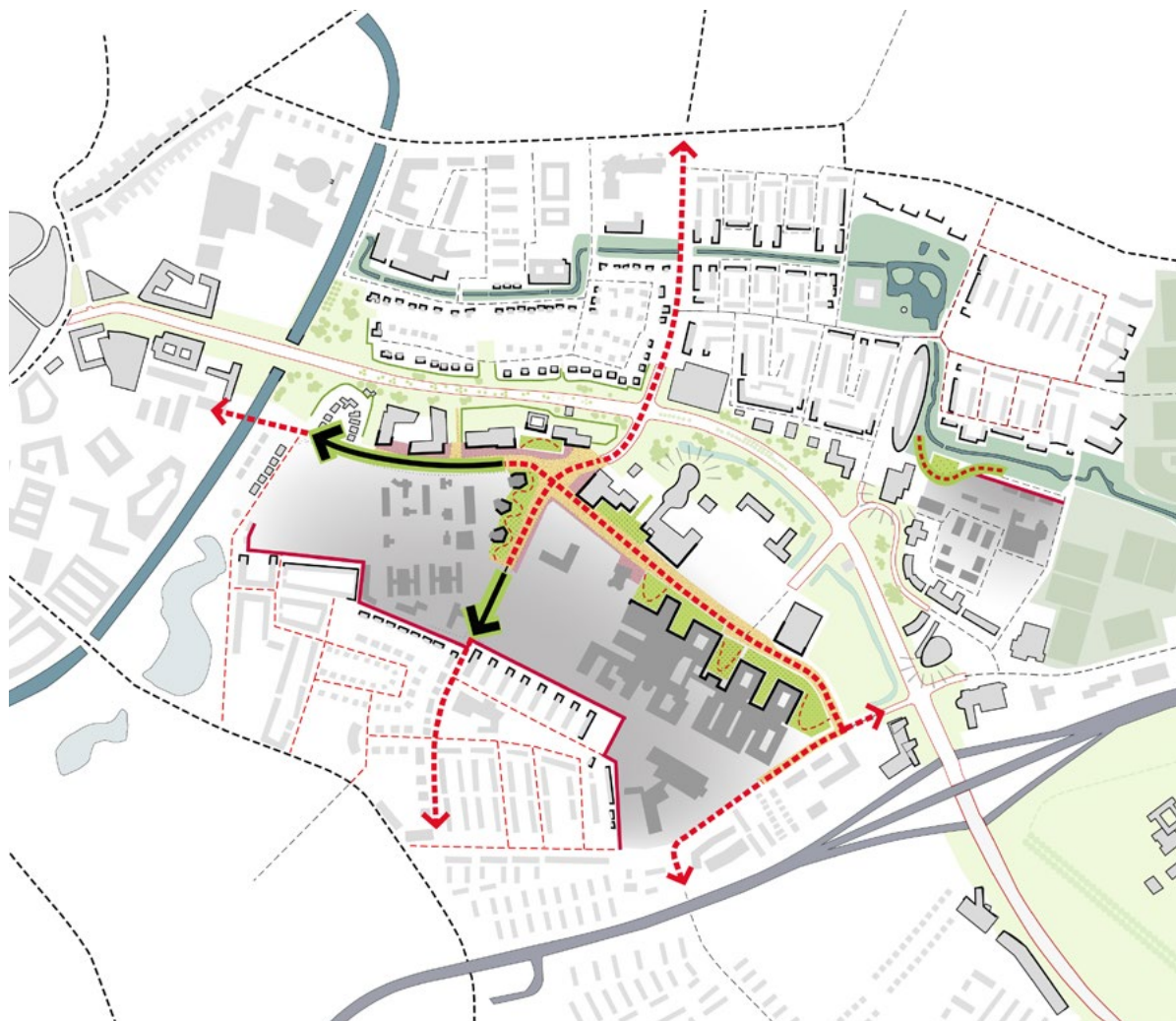
- toekomstige vestigingsmilieus
- gezondheids- & leefmilieuambities
- klimaatadaptatie
- bredere toegankelijkheid

Prettige verkeers- en verblijfsruimten stimuleren de uitwisseling tussen gebruikers. Het raamwerk biedt ruimte voor (nieuwe) toekomstige functies en doelgroepen en is daardoor toekomstbestendig.

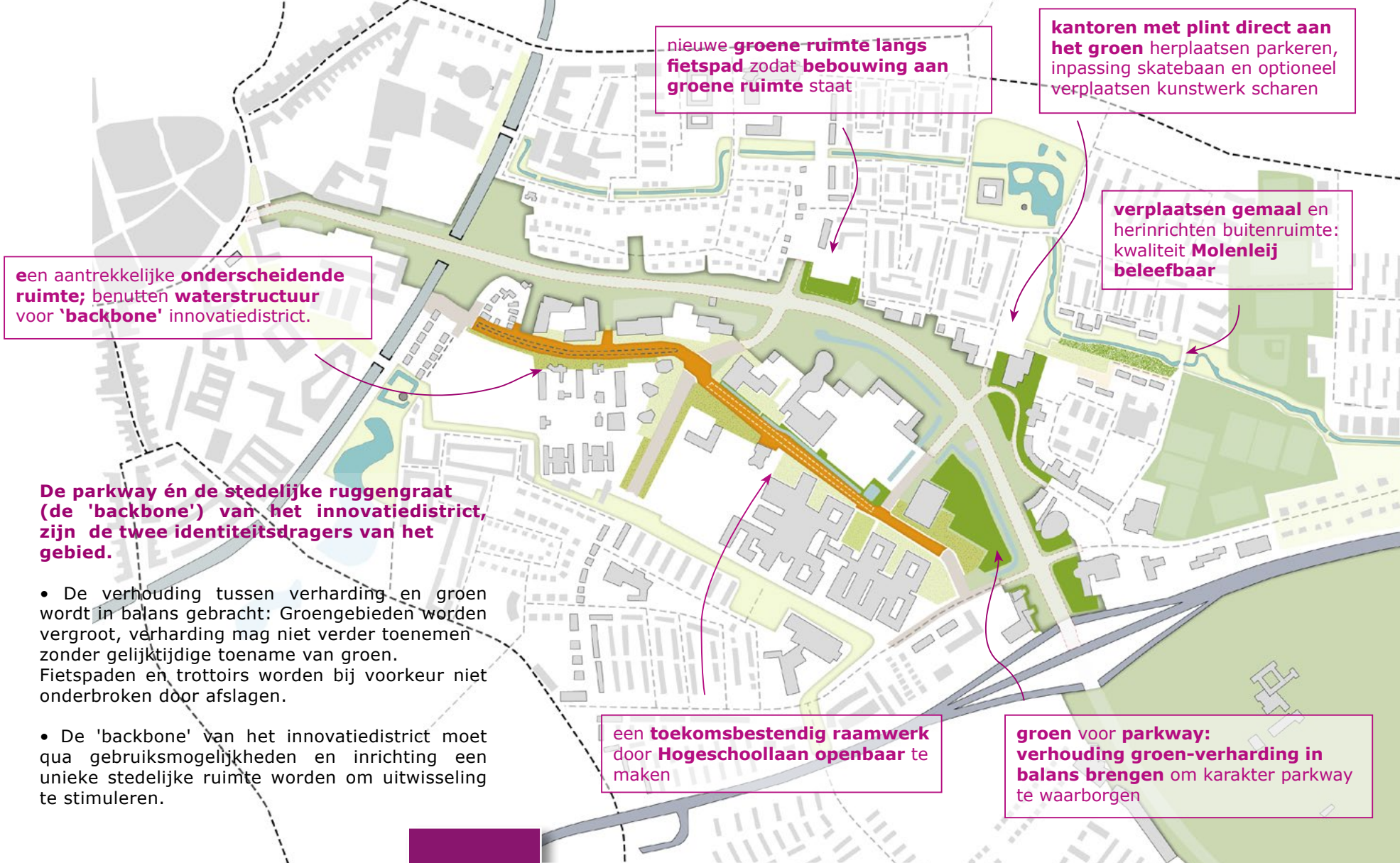
Samen met nieuwe fijnmazige verbindingen wordt het gebied voor meerdere gebruikers aantrekkelijk en beter toegankelijk.

Een samenhangend, doorgaand raamwerk vormt de ruggengraat. Dit betekent voor de Lovensdijkstraat dat de huidige overlooplocatie voor parkeren zal moeten transformeren naar ruimte voor groen en langzaam verkeer.

Openbaarheid van het raamwerk is cruciaal. Dit betekent dat de Hogeschoollaan, nu in eigendom van Amphia, onderdeel dient te worden van dit openbare raamwerk.



Stedenbouw • condities voor een sterke identiteit van het gebied



een aantrekkelijke **onderscheidende ruimte**; benutten **waterstructuur** voor **'backbone'** innovatiedistrict.

De parkway én de stedelijke ruggengraat (de 'backbone') van het innovatiedistrict, zijn de twee identiteitsdragers van het gebied.

- De verhouding tussen verharding en groen wordt in balans gebracht: Groengebieden worden vergroot, verharding mag niet verder toenemen zonder gelijktijdige toename van groen. Fietspaden en trottoirs worden bij voorkeur niet onderbroken door afslagen.
- De 'backbone' van het innovatiedistrict moet qua gebruiksmogelijkheden en inrichting een unieke stedelijke ruimte worden om uitwisseling te stimuleren.

nieuwe **groene ruimte** langs **fietspad** zodat **bebouwing aan groene ruimte** staat

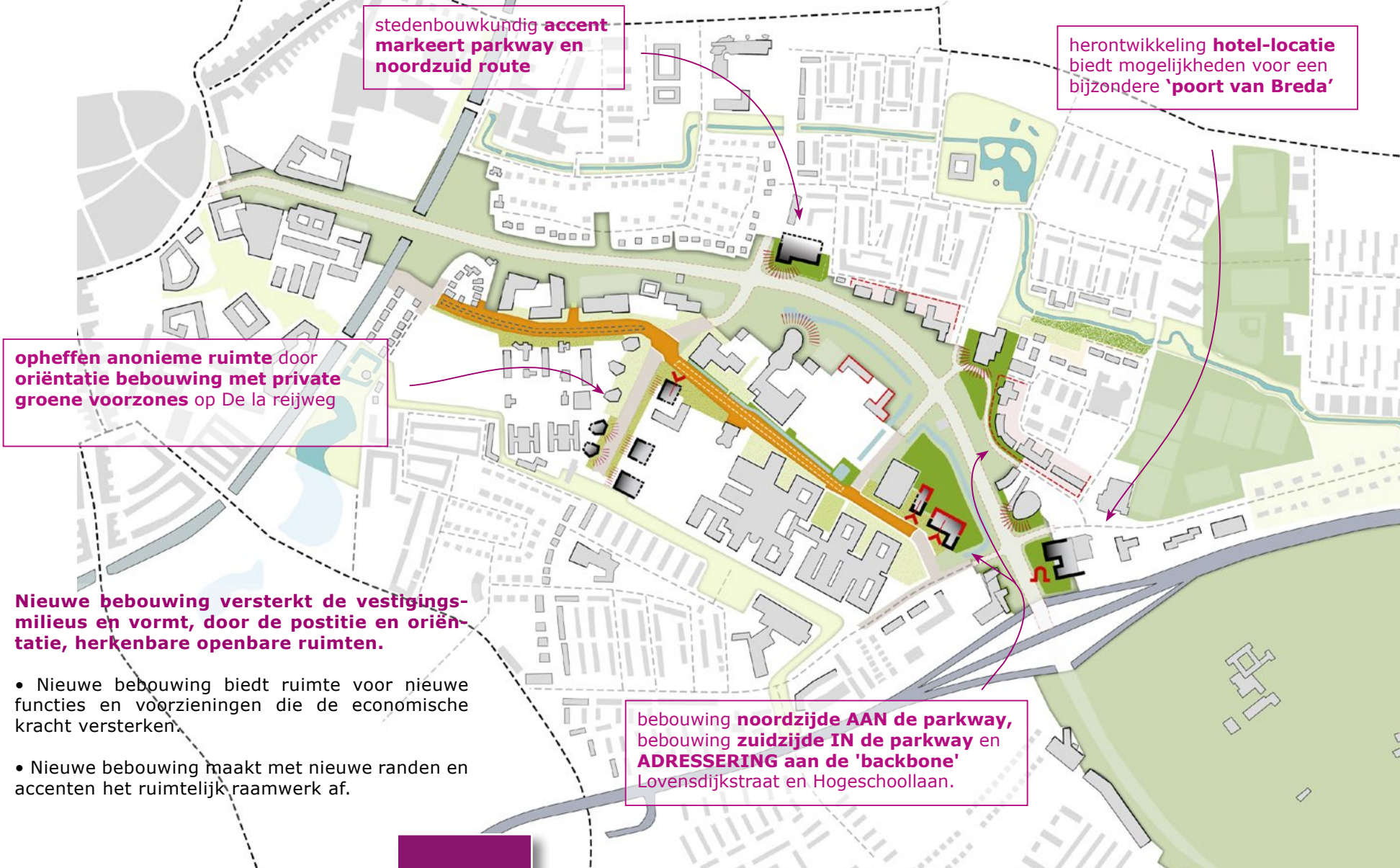
kantoren met plint direct aan **het groen** herplaatsen parkeren, inpassing skatebaan en optioneel verplaatsen kunstwerk scharen

verplaatsen **gemaal** en **herinrichten** buitenruimte: kwaliteit **Molenleij** **beleefbaar**

een **toekomstbestendig raamwerk** door **Hogeschoollaan** **openbaar** te maken

groen voor parkway: **verhouding groen-verharding in balans** brengen om karakter parkway te waarborgen

Stedenbouw • condities voor programma & goede vestigingsmilieus



Stedenbouw • condities voor toegankelijkheid en verbindingen

fietsbruggen versterken de **fijnmazigheid** van de **langzaamverkeerroutes**

Stedelijke ruggengraat vervaecht **routes** naar wijk en binnenstad met **entrees** en **HOV- haltes**.

'**plank**' over Molenleij **verbindt groene ruimten**

wijkroute verbindt **scholen en studenten** huisvesting

Het ruimtelijk raamwerk is door een 'brede' bereikbaarheid toekomstbestendig; het kan anticiperen op nieuwe, toekomstige functies.

- Nieuwe (fijnmazige) verbindingen maken, samen met het HOV en de auto het gebied voor meerdere doelgroepen toegankelijk.
- Prettige openbare ruimten maken het gebied voor gebruikers aantrekkelijk en stimuleren interactie.

nieuwe verbindingen zijn randvoorwaardelijk voor (her)ontwikkelingen

Stedenbouw • opgave

► Een verbindend, duurzaam en openbaar ruimtelijk raamwerk maken.

- Door voldoende maat van de openbare ruimte is plaats om klimaatpatatieve maatregelen te treffen.
- Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om heldere overgangen naar openbare ruimten te maken en anonimiteit op te heffen.
- Doorgaande openbare ruimten vormen nieuwe routes en verbindingen en maken het voor diverse gebruiker toegankelijk.

► Parkway en 'backbone' innovatiedistrict als identiteitsdragers.

- Door groene ruimte toe te voegen en te reserveren wordt het karakter van parkway behouden en versterkt.
- Door eenduidige vormgeving en inrichting draagt de openbare ruimte bij aan de identiteit van de functionele clusters, zoals het kantorenmilieu rond de Bijster en de innovatieclusters van o.a. Amphia en Avans.

► Programma, buitenruimte en beeldkwaliteit randvoorwaarden voor goede vestigingsmilieus.

- Voldoende programmatisch ruimte geven om de economische clusters te versterken.
- Volume- en gevelopbouw dienen het openbare raamwerk te versterken.
- Een plan voor beeldkwaliteit maken op basis van de ruimtelijke eenheden en 'branding' economische clusters.
- Hoogwaardige buitenruimte aansluitend bij karakter deelgebieden: bomenrijen in middenberm dienen uitgedund te worden om te worden opgenomen in bomengroepen, plaatselijke herinrichting van de openbare ruimte aan de Molenleij en een onderscheidende, unieke openbare ruimte, passend bij de innovatieve kennis en zorgclusters.

► Versterken fijnmazige langzaamverkeer routes voor een toegankelijk en toekomstbestendig ruimtelijk economisch raamwerk.

- Samen met de uitstekende auto- en HOV-bereikbaarheid ontstaat een breder bereikbaarheidsprofiel waardoor ingespeeld wordt op verschillende mogelijke (nieuwe) ontwikkelingen.
- Verdichting en verbetering van langzaamverkeer verbindingen anticiperen op de ambities voor alternatieven voor automobilititeit, voor meer bewegen en dus voor een gezonder werk- en leefklimaat.
- Aanleg bruggen over de singel voor nieuwe verbinding tussen innovatiedistrict en binnenstad.



Ontwikkelingsvisie

De ruimtelijke en economische ambities hebben opgaven opgeleverd die op de economische en stedenbouwkundige visiekaarten zijn verbeeld.

In de economische visiekaart zijn de doelgroepgebieden samengevat in vier hoofdclusters met ieder een onderscheidend economisch profiel:

Kennis & Zorg Innovatiedistrict: Een innovatief cluster waar faciliteiten en ideeën worden uitgewisseld zodat kennis uit de ene sector kan leiden tot innovatie in een andere sector. Vooruitstrevende kennisinstellingen en bedrijven clusteren en verbinden zich hier met start-ups, bedrijfsincubators en bedrijfsversnellers.

Businesspark Bijster: Het corporate cluster aan de A27 met moderne courante kantoorgebouwen voor zakelijke dienstverleners die in het gebied van elkaar profiteren door shared-faciliteiten en de herkenbaarheid van het gebied aan de parkway.

Next Economy: Dit district is gericht op het creëren van een goed vestigingsmilieu voor toekomstige (groot)stedelijke functies die profiteren van de goede verbinding met het (internationale) wegennet.

Sport en leisure: Hier is de ontwikkeling gericht op het bieden van ruimte aan sportfaciliteiten in een groene wig tussen omliggende woongebieden.

Op de integrale ruimtelijke visiekaart zijn de pijlers verbeeld om tot een duurzaam ruimtelijk raamwerk te komen:

Identiteitsdragers: Versterken Claudius Prinsenlaan (parkway), Lovensdijkstraat en Hogeschoollaan (stedelijke 'backbone').

Toekomstbestendige structuren: Maken, en vormgeven, van verbindende en openbare ruimten.

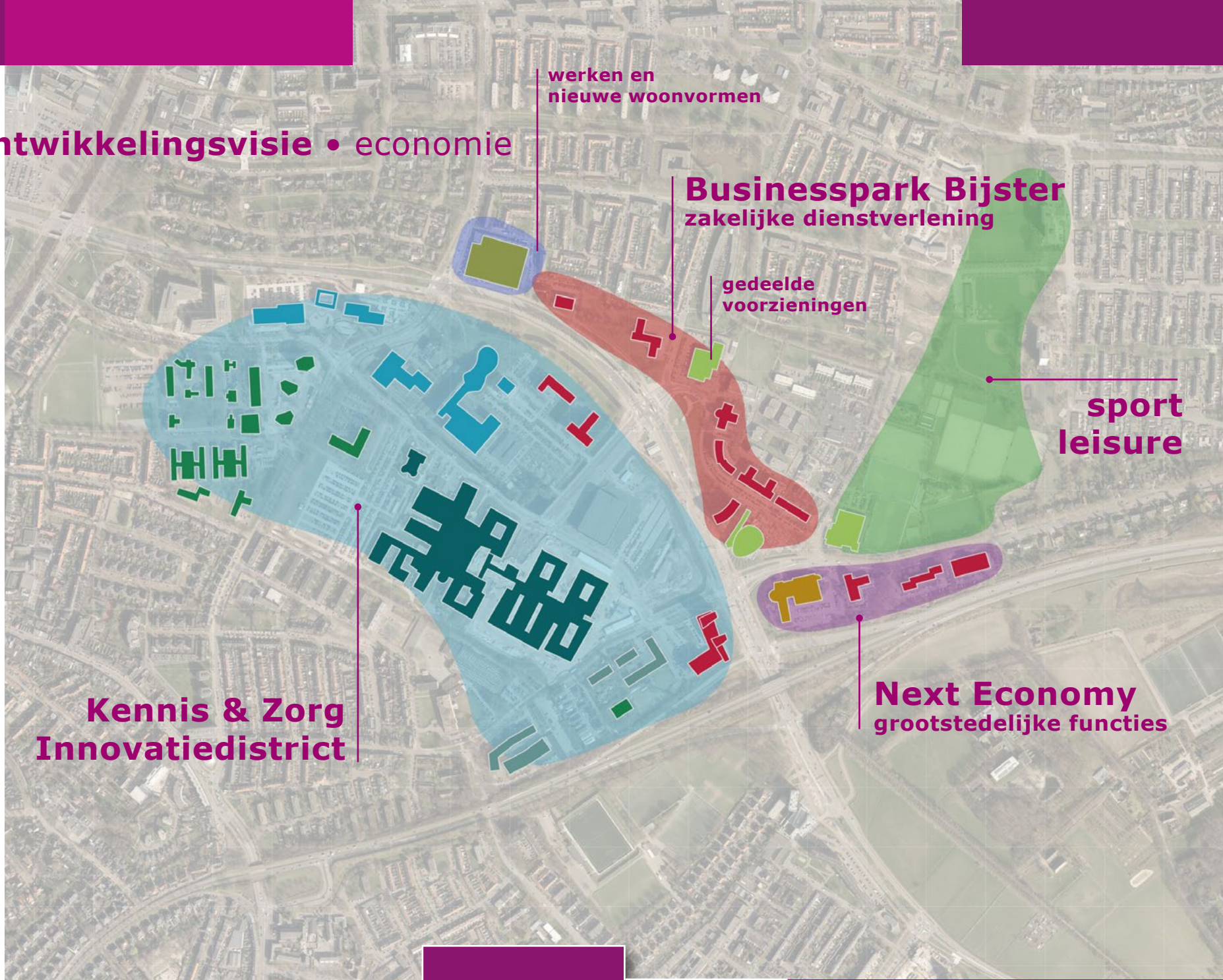
Programmatische ontwikkeling: Goede vestigingsmilieus creëren.

Fijnmazige langzaamverkeerroutes: Verbreden en vergroten van de toegankelijkheid vanuit de omliggende gebieden.

Deze balk verwijst naar de doorlopende hoofdstukken.



Ontwikkelingsvisie • economie



werken en
nieuwe woonvormen

Businesspark Bijster
zakelijke dienstverlening

gedeelde
voorzieningen

sport
leisure

Kennis & Zorg
Innovatiedistrict

Next Economy
grootstedelijke functies

Ontwikkelingsvisie • integraal ruimtelijk

nieuwe groene ruimten om parkway als identiteitsdrager te behouden

bruggen maken binnenstad beter toegankelijk

versterken functies aan route voor scholen en studenten

herinrichten watergang en groen van de Molenleij

herpositioneren parkeren voor nieuwe watergang als deel van 'backbone'

onderscheidende openbare 'backbone' als nieuwe identiteit van het innovatiedistrict

benutten kansen voor een bijzondere stadsentree

Ontwikkelingsvisie • ontwikkelgebieden en locaties

parkway als identiteitsdrager

'backbone' Kennis & Zorg Innovatiedistrict

werken en nieuwe woonvormen

gedeelde voorzieningen

corporate identity

next economy

hotel / voorzieningen

zorg / onderwijs

innovator

De integratie van de visiekaarten leidt tot ontwikkelgebieden met zeven ontwikkellocaties die antwoord geven op zowel de economische als de ruimtelijke opgaven.

De gebieden scheppen de ruimtelijke voorwaarden om op meerdere locaties, in tijd en plaats, ruimte te bieden voor uiteenlopende functies, nodig om de werk- en leefmilieus sterker te maken.

Ontwikkelingsvisie • ontwikkelgebieden en locaties

De zeven ontwikkellocaties worden in samenhang met de ontwikkelgebieden uitgelicht. De gebieden zijn randvoorwaardelijk om per locatie de ruimtelijke en economische potenties maximaal te benutten.



Versterken van de **noordzuid kennisroute** met Breda University of Applied Sciences, Avans Hogeschool, de Nederlandse Defensie Academie en De Nassau.

-  **zorg & onderwijs**
-  **zorg & onderwijs**

De locaties dragen bij aan de ruimtelijke en programmatische versterking van het Kennis & Zorg Innovatiedistrict. Het gebied 'achter hoge hekken' transformeert naar een aantrekkelijke route voor wijkbewoners en gebruikers. Dit wordt bereikt door het vergroenen van openbare én private ruimten en het oriënteren van de gebouwen op deze route.

-  **werken & nieuwe woonvormen**

Op de hoek met de parkway versterken specifieke doelgroepen, passend aan deze route, het woongebied en is plaats voor kleinschalige innovatieve startups als brugfunctie naar de opleidingen en de studentenwoningen aan deze route. Door een verkleining van de footprint, en een bijzondere uitstraling op dit markante punt aan de parkway, draagt transformatie ook bij aan het versterken van het karakter van de parkway.



Versterken **karakter van de parkway**

-  **innovator**

Op dit deel van de parkway moet worden ingezet op het herstellen van de scheefgegroeide verhouding tussen de verharding en groen. Door ruimte voor groen te reserveren wordt het karakter van de parkway als geheel versterkt. De ontwikkellocatie presenteert zich aan de parkway, met een adres aan de 'backbone' van het Kennis & Zorg Innovatiedistrict. Direct naast het ziekenhuis is dit een toplocatie voor functionele versterking van het innovatieve district.

Ontwikkelingsvisie • ontwikkelgebieden en locaties



Versterken **karakter van de parkway** en een herkenbaar **Businesspark Bijster**.

☀️ voorzieningen

Het monumentale gebouw van de gemeentelijke sporthal is dé eyecatcher aan de Claudius Prinsenlaan midden in het kantoreengebied. Dit deelgebied wordt geprofileerd als een corporate kantorenmilieu. Een eigen identiteit, herkenbaarheid, zichtbaarheid, bereikbaarheid en slimme parkeeroplossingen horen daarbij. Het schaalniveau van de individuele kantorgebouwen is te klein voor eigen voorzieningen. Dit kan voor het hele gebied gebundeld worden; deze centrale locatie biedt mogelijkheden voor een hoogwaardig palet aan ondersteunende voorzieningen. Om deze sleutelrol voor het hele Businesspark Bijster te vervullen zijn investeringen in een groene openbare ruimte, passend bij het corporate karakter, nodig.

Versterken van de '**Stadstoegang van Breda**'

☀️ hotel / voorzieningen

Naast de ruimtelijke vormgeving als bijzondere toegang, vervult deze locatie een programmatische 'poortfunctie' als hotel met short en longstay services voor internationale studenten, artsen in opleidingen en expats.



🌱 next economy

Deze zone kan toekomstige grootstedelijke functies die de Next Economy vormgeven accommoderen. Naast de huidige functie kunnen nieuwe stedelijke en regionale functies hier een plek krijgen. Gedacht wordt aan bedrijven die bijdragen aan het topsectoren beleid of anderszins van onderscheidende waarde zijn. Een spits-onafhankelijke invulling van dit gebied is gewenst. Wonen wordt nadrukkelijk uitgesloten. Smart-parkeeroplossingen of voorzieningen voor nieuwe mobiliteitsconcepten kunnen hier ook een plek krijgen om bij te dragen aan de doelstellingen van de gebiedsvisie (groene identiteit, versterken vestigingsmilieus en dubbelgebruik parkeren).



De weg naar...

Door nauwe samenwerking tussen stedenbouw en economie is de economische visie met de ruimtelijke visie verweven. De ruimtelijk economische visie geeft richting aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling die hand in hand gaat met het versterken van het economisch profiel van het gebied.

Door deze visie te confronteren met kansen, eisen, wensen en beperkingen vanuit de infrastructuur, milieu en klimaatadaptatie heeft een integrale afweging kunnen plaatsvinden. De afweging, via het draaien aan de 'knoppen' van het mengpaneel, heeft geleid tot een integrale ontwikkelingsvisie.

In paragraaf integratie is inzicht verkregen in beperkingen, hoe groot deze zijn en welke maatregelen ingezet kunnen worden.

In de ontwikkelvoorwaarden wordt vervolgens ingegaan op de verschillende middelen en rollen van de gemeente Breda die op weg naar realisatie van de doelen uit deze gebiedsvisie ingezet kunnen worden.



Mengpaneel • effecten

Om effecten van de ontwikkelingsvisie realistisch in te kunnen schatten is een 'mengpaneel' gebruikt.

Omvang van een ontwikkeling en functiewijziging worden ingesteld; door te schuiven aan de knoppen wordt inzicht in effecten van de ontwikkelingsvisie, zoals de toe- of afname van de verkeersintensiteit en de gevolgen voor het milieu, verkregen.

Het mengpaneel 'meet' de effecten van de ontwikkelingen en kan door te schuiven 'kiezen' tussen ruimtelijke, economische of duurzaamheids ambities.

Resultaat

Na het afwegen van de verschillende mogelijkheden en consequenties is gekomen tot één heldere visie op het gebied Claudius Prinsenlaan, met samenhang tussen ambitie, sectoraal beleid en regelgeving.

In het verlengde van de visie zijn ontwikkelvoorwaarden opgenomen die resulteren in uitgangspunten voor het bestemmingsplan en reserveringen in de gemeentelijke begroting.

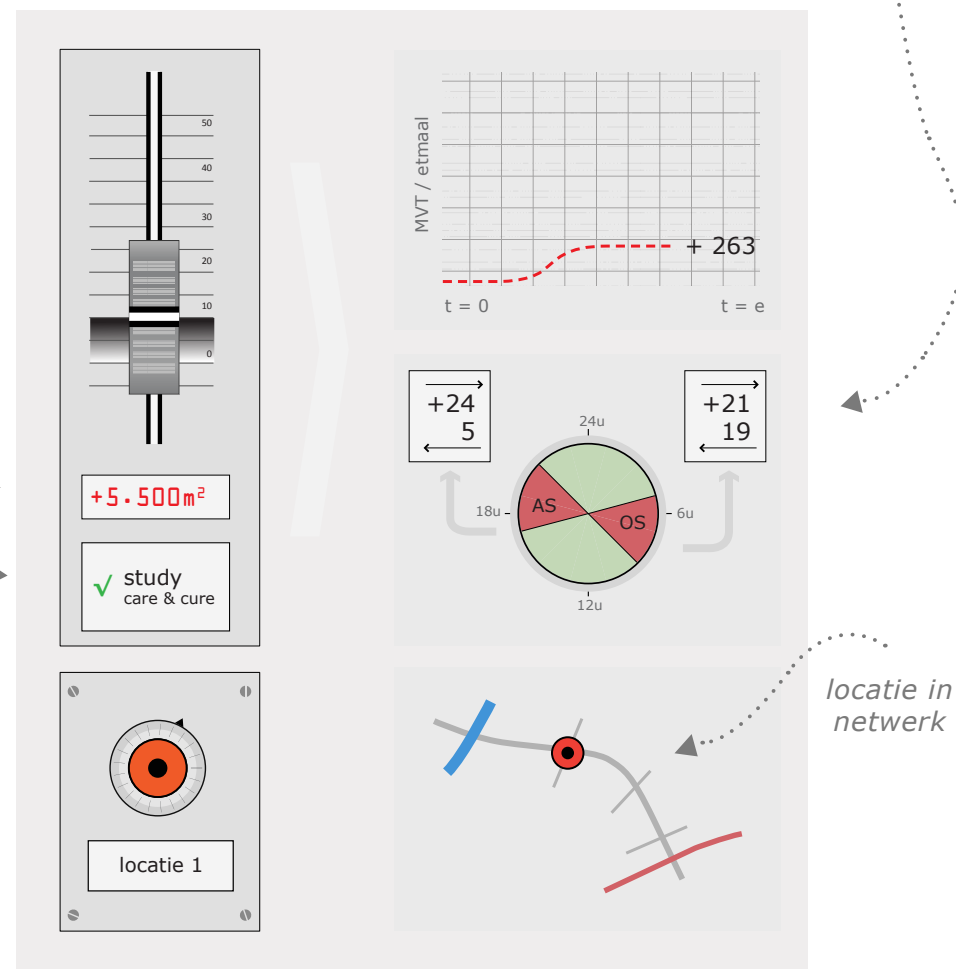
omvang
ontwikkeling
in m²

toe- of afname
van programma

transformatie
van functie

toe- / afname
verkeersbewegingen

toe- / afname
verkeer in de spits



Integratie • input

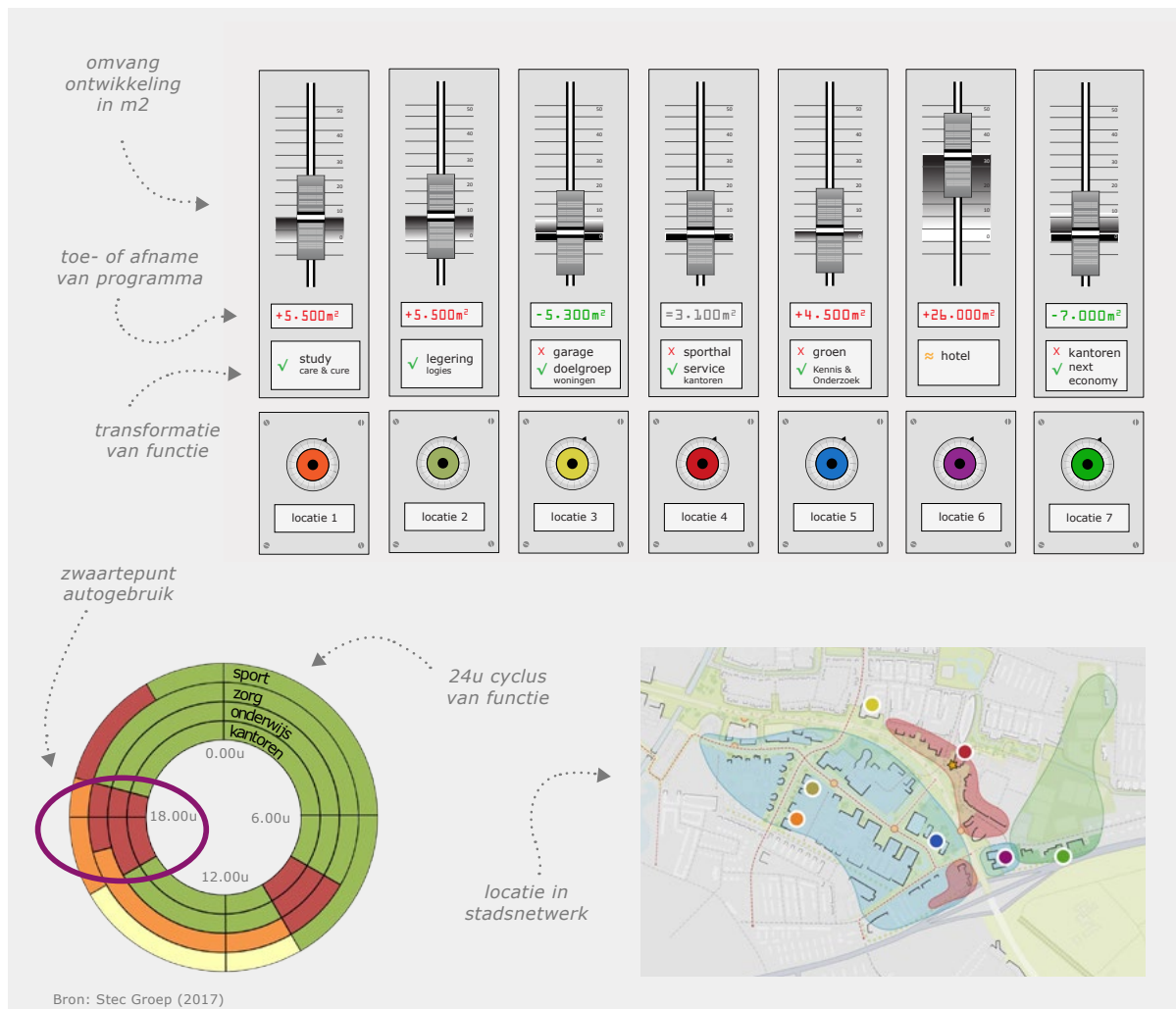
Voor elke ontwikkellocatie is vanuit economie de gewenste functie, en vanuit economie en stedenbouw het gewenste volume, 'ingesteld' op het mengpaneel.

De hiermee gegenereerde input leidt tot output voor mobiliteitsberekeningen:

- verkeerstoename per etmaal.
- verspreiding per functie in een 24uurs-cyclus.
- verkeersbewegingen op de verschillende wegdelen.

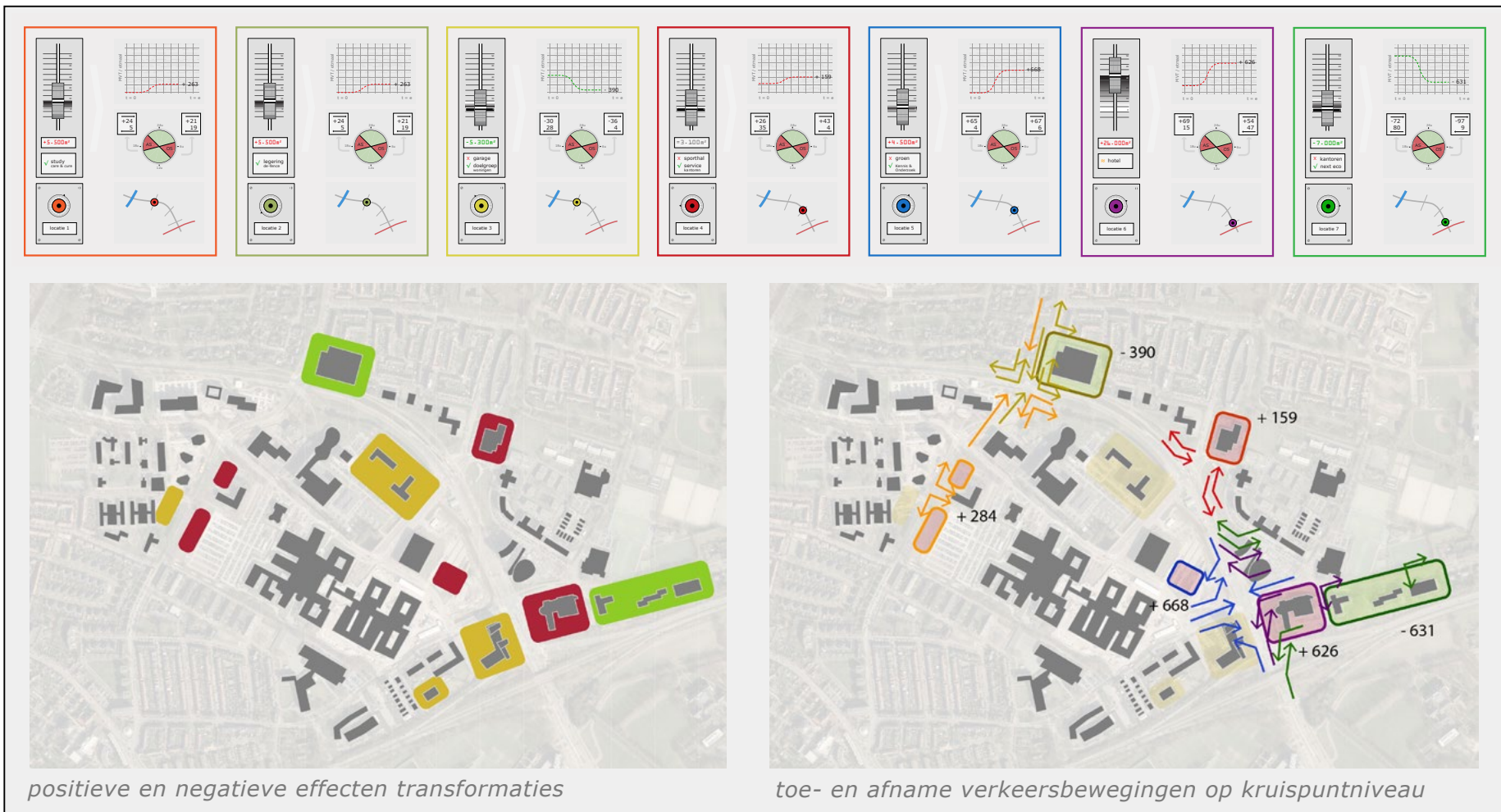
Ook vormt de instelling van het mengpaneel de input voor de mileuberekening.

Hierna is geconcludeerd óf, en zo ja welke, maatregelen nodig zijn.



Integratie • output mobiliteit

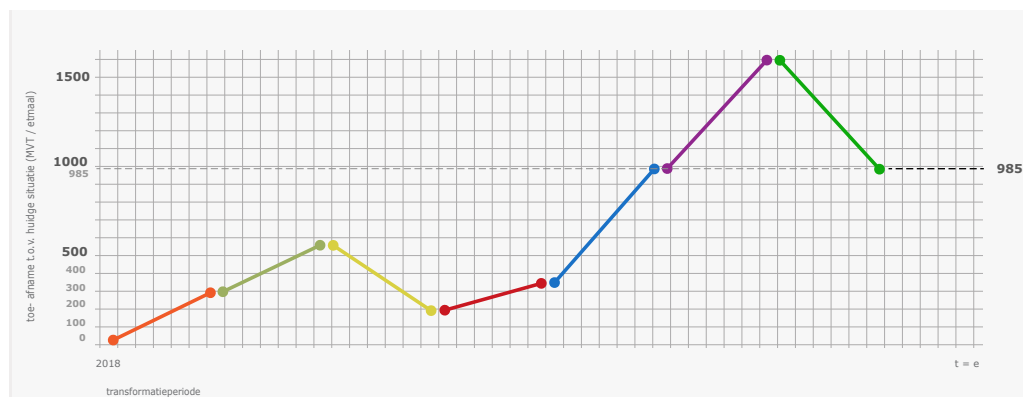
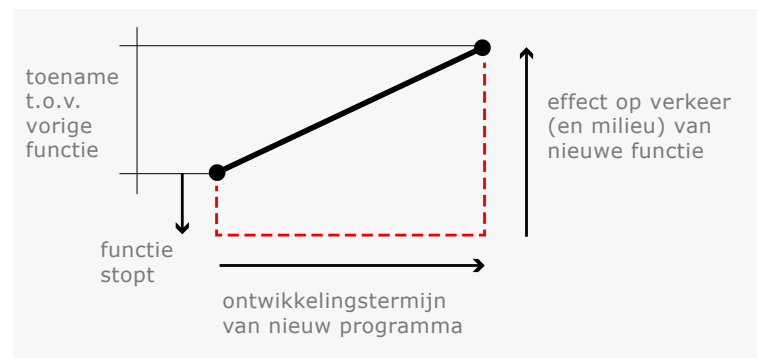
Per ontwikkellocatie is de toe- of afname van het aantal motorvoertuigen per etmaal gevisualiseerd. Vooral de verkeersbewegingen tijdens ochtend- en avondspits zijn hierbij bepalend; deze zijn in het rekenmodel op kruispuntniveau doorgerekend.



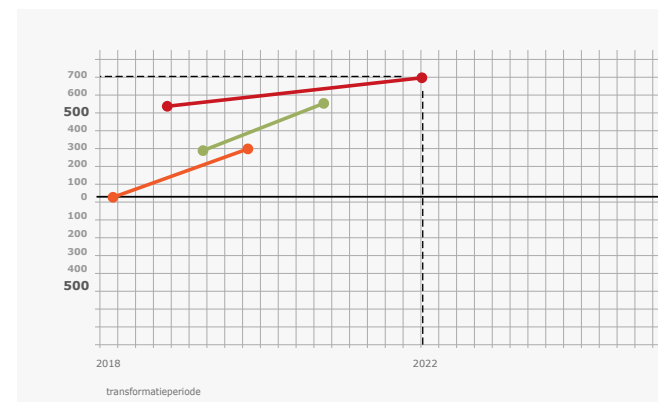
Integratie • output mobiliteit

Schematisch zijn de effecten van de ontwikkellocaties in een grafiek opgenomen om inzichtelijk te maken aan welke 'knoppen' gedraaid is, die hebben geleid tot de ontwikkelvoorwaarden.

De lijn in de grafiek linksonder laat alle ontwikkellocaties opeenvolgend zien, waarbij X-as is de transformatieperiode. Y-as is de toe- of afname van de verkeersbewegingen (met name van belang is het spitsgebonden verkeer). De grafiek geeft alleen inzicht in de totale toename; het gaat voorbij aan de marktwerking zoals óf, en wanneer, een ontwikkeling start en hoelang die zal duren. Daarom worden aan de zeven ontwikkellocaties voorwaarden gesteld.



theorie: ontwikkelingen vinden opeenvolgend plaats

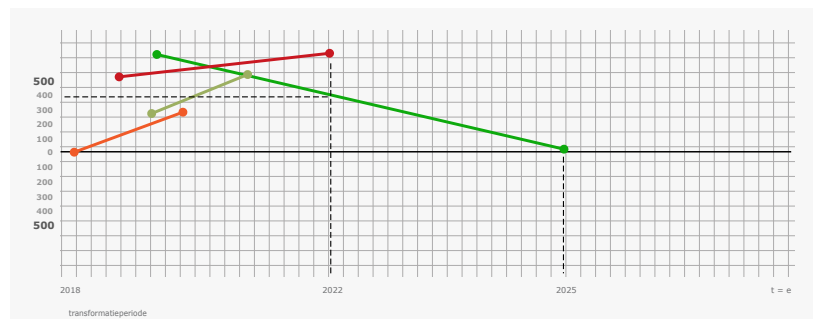
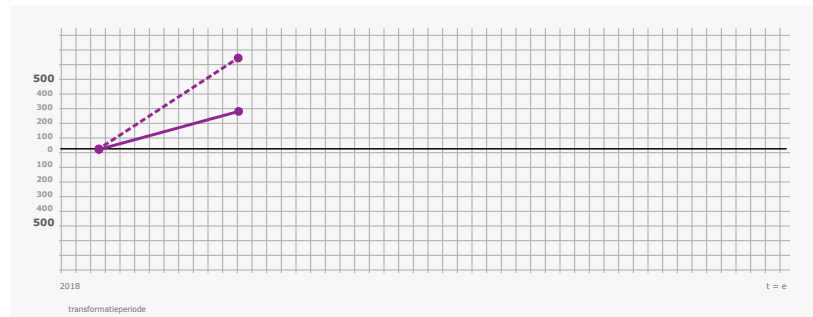


onzekerheid: start en duur transformatie

Integratie • output mobiliteit

Om de totale verkeerstoename (in de spits) te sturen worden verschillende voorwaarden gesteld om de ontwikkelingen binnen de visie op het gebied mogelijk te maken.

- Voor ontwikkelingen die een significante toename van (spitsgebonden) verkeersbewegingen veroorzaken wordt gezocht naar een combinatie met ontwikkelingen met een afname van (spitsgebonden) verkeersbewegingen om het effect zoveel mogelijk te beperken. In deze 'combinatie-ontwikkeling' kan voor een korte periode een piek worden geaccepteerd.
- Spitsgebonden verkeer wordt beperkt door in te zetten op alternatief vervoer of door specifieke (niet-spitsgebonden) doelgroepen. Hiervoor dient een gedegen en realistisch mobiliteitsplan te worden opgesteld met borging voor langere termijn.
- Voor meerdere ontwikkelingen in één tijdsperiode wordt een pakket slimme combinaties voorgesteld: volgorde van ontwikkelen en integraal mobiliteitsplan om te zorgen dat meerdere ontwikkelingen mogelijk zijn.



Integratie • output mobiliteit

Als de uitbreiding van het Amphia ziekenhuis gereed is, zal de verkeersdruk op de Claudius Prinsenlaan zichtbaar toenemen. De druk neemt dan toe op met name de kruising met de Heerbaan en op de op- en afritten met de zuidelijke rondweg. Door recente herinrichting van de Claudius Prinsenlaan is de infrastructuur op deze toename berekend. De implementatie van deze visie heeft tot gevolg dat de verkeersdruk op de Claudius Prinsenlaan per saldo toeneemt. Als gevolg van (autonome) verdichting van de kantoorfunctie (meer medewerkers per vierkante meter) en als gevolg van toevoeging van nieuwe functies komt er meer autoverkeer bij.

De verkeersproductie en -attractie van de nieuwe ontwikkelingen zorgen dat de eerdere winst van investeringen in deze as langzaam verdampt.

Wetende dat de fase van eenvoudige optimalisaties voorbij is, zijn mogelijke ingrepen op locatieniveau en netwerkniveau bekeken die een voldoende groot effect hebben.

Naast een gedragsverandering en verduurzaming van mobiliteit zal wederom een oplossing gezocht worden in infrastructuur. Er is grof geïnventariseerd wat mogelijkheden zijn om voor de komende 5, 10 en 15 jaar de verkeerssituatie te optimaliseren/verbeteren. Uit een breed aantal onderzochte maatregelen wordt hieronder een aantal van deze maatregelen beschreven met effect op korte, middellange en lange termijn.

Voor de korte termijn:

- Het opheffen van kruisend en overstekend langzaam verkeer. Dit is een effectieve manier om de verkeersafwikkeling te optimaliseren. Ongelijkvloers is er rondom de Claudius Prinsenlaan beperkte ruimte om dit op te vangen. Hierdoor worden stedelijke oost-west relaties onderbroken. Dit is onwenselijk.
- De Verlengde Poolseweg meer inzetten als overloop van de Molengracht. Hierdoor neemt de druk op de kruising met de Heerbaan verder toe. Dit zal voornamelijk merkbaar zijn in de avondspits. Dit is onwenselijk.

Voor de middellange termijn:

- Een volledige aansluiting van Businesspark Bijster op de Claudius Prinsenlaan. Hiermee wordt de ingang van de kantorenstrip Bijster verlegd van de Heerbaan naar de kruising Claudius Prinsenlaan-Bijster-Molengracht. Het grote voordeel is dat de kruising met de Heerbaan met name in de avondspits significant ontlast wordt. Het nadeel is dat de zuid-noord richting vanuit Bavel en de Zuidelijke rondweg onvoldoende "ruimte" krijgt binnen de groene golf en daarmee de verkeersafwikkeling opnieuw onder druk komt te staan. Dit kan voorkomen worden door de vrije rechtsafer vanaf de afrit zuidelijke rondweg door te trekken naar de aansluiting met de Bijster. Hiermee verandert de orientatie voor de Bijster en daarmee is in de avondspits de knoop Bijster-Heerbaan ontrafeld. Deze maatregel wordt wel als kansrijk en voorstelbaar gezien maar heeft een negatieve impact op de ambitie om de verharding van de parkway niet te doen toenemen.

Integratie • output mobiliteit

Voor de langere termijn:

- Een nieuwe halve aansluiting ten behoeve van Amphia op de zuidelijke rondweg. Een structurele oplossing voor de Claudius Prinsenlaan is het ontkoppelen van Amphia op de Claudius Prinsenlaan. Deze variant is binnen de gebiedsontwikkeling van Amphia eerder onderzocht. Vanwege met name de financiële en ruimtelijke impact is hier toen terughoudend mee omgegaan. Met de kennis van nu blijft dit een voorstelbare en maakbare oplossing. Deze maatregelen worden als kansrijk en voorstelbaar gezien mits er voldoende ruimte wordt gevonden. Binnen de Omgevingsvisie 2040 zal hierover de afweging gemaakt worden.
- Een aansluiting van de Heerbaan op de zuidelijke rondweg. Onderzocht is of ter hoogte van de Kmelstede een nieuwe aansluiting op de zuidelijke rondweg gerealiseerd kan worden. Het verkeerskundig effect is dat er dan een parallelroute ontstaat voor zowel de zuidelijke rondweg als voor de A27. Dit is onwenselijk.

De aansluiting Heerbaan Claudius Prinsenlaan wordt er bovendien niet rustiger op. Ook legt een nieuwe aansluiting een forse druk op de huidige knoop met de A27. Daarnaast zal als gevolg van de hoge ligging de geluidscontour van de nieuwe aansluiting een negatief effect hebben op een eventuele herontwikkeling van Kmelstede. Deze maatregel is daarom onwenselijk.

samenvatting

- Implementatie van de visie Claudius Prinsenlaan leidt per saldo tot een toename van de verkeersdruk op de Claudius Prinsenlaan.
- De geraamde functionele toename samen met de autonome groei van het autoverkeer zorgen er voor dat de recent gecreëerde ruimte binnen de verkeersafwikkeling eerder verloren gaat dan gedacht.
- Nieuwe mobiliteitsconcepten en gedragsverandering dragen bij aan 'verzachting' van effecten die optreden door de verschillende ontwikkelmogelijkheden binnen de gebiedsvisie.
- Binnen de implementatie van de visie zal een verkeersontwerp gemaakt moeten worden naar de oplossing van de aansluiting van Businesspark Bijster. Een buitenruimteontwerp is hier onderdeel van om de balans tussen groen en verharding niet te verslechteren.
- Voor de langere termijn zal geschakeld moeten worden met de Omgevingsvisie 2040: Om de bereikbaarheid voor de stad met de ambitie, als beschreven in deze gebiedsvisie, te verenigen zullen netwerkmaatregelen moeten worden genomen.

Integratie • output milieu (natura 2000)

De beoogde ontwikkelingen langs de Claudius Prinsenlaan leiden tot een toename van verkeer en een toename van warmtevraag en daarmee tot een toename van uitstoot van stikstof.

Direct ten zuiden van de bebouwde kom van de gemeente Breda ligt, op ca 2,5 km van de Claudius Prinsenlaan, het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van de Claudius Prinsenlaan.

De kenmerkende habitattypen waarvoor het Ulvenhoutse Bos als Natura 2000-gebied is aangewezen zijn stikstofgevoelig en in de huidige situatie overbelast.

Toename van stikstof is het enige relevante aspect. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen langs de Claudius Prinsenlaan en de afstand tot het Ulvenhoutse Bos zijn overige effecten (ruimtebeslag, verdroging/vernating, verstoring e.d.) op voorhand uit te sluiten.

Om te kunnen bepalen of de beoogde ontwikkelingen langs de Claudius Prinsenlaan een negatief stikstofeffect hebben op het Ulvenhoutse Bos, is een berekening uitgevoerd in het daarvoor ontwikkelde landelijke rekenmodel Aerius. Hierin zijn beoogde ontwikkelingen ingevoerd, is de toename van

de uitstoot van stikstof door de toename van verkeer en de toename van verwarming bepaald en is met een verspreidingsmodel berekend of de toename van stikstofuitstoot leidt tot een toename van stikstofdepositie ("neerslag") in het Ulvenhoutse Bos. Dit uitgaande van een 'worst-case' inschatting.

Uit de berekening volgt dat de beoogde ontwikkelingen als totaal geen effect hebben op de voor stikstof gevoelige habitats in omliggend Natura 2000-gebied. De PAS-drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar wordt niet overschreden.

Om er zeker van te zijn dat de ontwikkelingen met afnames geen vertekend/te positief beeld geven is ook het effect van de beoogde ontwikkeling met het grootste effect individueel doorgerekend.

Deze ontwikkeling individueel leidt ook niet tot een effect op Natura 2000-gebied.

Het PAS is, inclusief de binnen het programma beschikbare ontwikkelingsruimte en de bijdragen van ontwikkelingen beneden de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar, in zijn geheel passend beoordeeld. Doordat de ontwikkeling een bijdrage aan de stikstofdepositie heeft van minder dan 0,05 mol N/ha/jaar op een voor stikstof gevoelig habitat en de bijdragen onder de drempelwaarde in zijn geheel passend zijn beoordeeld, kan uitgesloten worden dat de ontwikkelingen leiden tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en de betreffende instandhoudingsdoelen in gevaar komen. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen. Het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming of het doen van een melding onder de PAS is voor de voorgenomen ontwikkelingen niet nodig.

Ontwikkelvoorwaarden

Vanuit de visie op stedenbouw, economie en de output van verkeer en mobiliteit worden hier de ontwikkelvoorwaarden beschreven en uitgesplitst naar korte, middellange en lange termijn. Hierdoor wordt inzicht geboden in de termijn waarop middelen van de gemeente Breda moeten worden aangewend en de verschillende rollen (realiseren, initiëren, stimuleren en faciliteren) die hierbij nodig zijn.

Faciliteren ontwikkellocaties

In de gebiedsvisie zijn zeven ontwikkellocaties aangeduid. De gemeente geeft met deze visie richting aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling op deze locaties.

Deze koers wordt op hoofdlijnen in het bestemmingsplan voor het plangebied Claudius Prinsenlaan vertaald.

Voorstellen voor realisatie van de visie dienen primair vanuit de markt te worden geïnitieerd.

De gemeente heeft een stimulerende en faciliterende rol. Zij helpt bij het acquireren van nieuwe bedrijven voor het gebied, begeleidt en helpt bedrijven en organisaties met zaken als: verduurzaming van de gebouwen, business development en arbeidsmarktvragestukken. Ze voert de planologische procedure waarmee de functie/bestemming en omgevingsvergunning van gronden en bebouwing geregeld wordt. En zij kan aanpassingen van de openbare ruimte doorvoeren die met de ontwikkeling samenhangen.

Het is op voorhand niet bekend wanneer initiatiefplannen voor deze locaties ingediend worden. Afhankelijk van de regelgeving die dan geldt, vergen de plannen voor de ontwikkellocaties nadere uitwerking op het gebied van onder meer stedenbouw, programma, mobiliteit, milieu en duurzaamheid.

Vorbereiding voor bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte)

- De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen krijgen per deelgebied de bestemming die vanuit de economische verkenning gewenst zijn.
- De functies en doelgroepen die niet passend zijn bij de gewenste ontwikkelingsrichting en

identiteit/profilering van de deelgebieden moeten geweerd worden uit het gebied.

- In het bestemmingsplan of aanpalende regelgeving dient voor voldoende parkeervoorzieningen in het gebied rekening te worden gehouden. In de regelgeving kan geanticipeerd worden op mogelijk nieuw beleid zoals gefiscaliseerd parkeren van dit gebied en omliggende gebieden.
- In het bestemmingsplan of aanpalende regelgeving dienen gewenste ontwikkelingen t.a.v. energietransitie opgenomen te worden.
- Vervaardigen plan voor beeldkwaliteit op hoofdlijnen. De landschappelijke en architectonische kwaliteit maakt dit gebied uniek waarbij zaken als representatieve uitstraling, specifieke zichtlocaties, herkenbaarheid en samenhang vanuit de visie op het geheel vertaald dienen te worden naar de ontwikkellocaties.

Ontwikkelvoorwaarden • korte termijn

Korte termijn:

Middelen reserveren voltooiën ruimtelijk raamwerk KCI-district

- Aankoop deel hoofdstructuur: Hogeschoollaan.
- Ontwerp en uitvoering 'backbone' Lovendijkstraat-Hogeschoollaan conform uitgangspunten gebiedsvisie (met fietsbrug).
- Studie (fiets)route door Chassépark
- Beperkte herinrichting De la Reijweg (bv. hagen tussen rijbaan en fietspaden).

Korte termijn:

Middelen reserveren voor businesspark Bijster

- Verkeersonderzoek en ontwerp uitwerken.
- Integraal buitenruimteontwerp maken.
- Stimuleren organisatie 'Businesspark Bijster' en het faciliteren van een verkenning naar mogelijkheid gemeenschappelijke voorzieningen op locatie gemeentelijk sportcentrum en naar mogelijkheden voor gedeeld parkeren.

Korte termijn:

Stimuleren, inspireren en faciliteren

- Kennis en Zorg innovatiedistrict: praat actief met partijen over inrichting en/of realisatie van R&D- en andere onderzoeksvoorzieningen en kleinschalige werkruimten, broedplaatsen, scale-up gebouwen voor doorgroeiërs.
- Inzetten op infrastructuur voor smart-city toepassingen.
- Inzetten op samenwerking tussen de functies in de verschillende deelgebieden.
- Geef ruimte aan organische ontwikkeling en groei van bestaande partijen. Zij vormen de basis voor verdere groei van het gebied.
- Specifiek voor de Heerbaan: Verder onderzoek, gesprekken met stakeholders en eigenaars moeten uitwijzen welke functies het meest geschikt zijn als Next Economy functies.

Korte termijn:

Middelen reserveren voor groeninrichting

- Molenleij: ontwerp en uitvoering conform uitgangspunten gebiedsvisie.
- Parkway: groenontwerp tussen Beverweg en Heerbaan conform uitgangspunten gebiedsvisie.

Ontwikkelvoorwaarden • middellange en lange termijn

Middellange termijn:

Investeren in het ruimtelijk raamwerk Kennis en Zorg Innovatiedistrict

- Uitvoeren 'backbone' Lovensdijkstraat en Hogeschoollaan (na gefiscaliseerd parkeren) met besluit onderzoek naar fietsbrug over de Singel.
- Grondaankoop of gronduitruil om Hogeschoollaan deel van openbaar netwerk te maken.

Middellange termijn:

Investeren groeninrichting

- Ontwerpen en uitvoeren herinrichting Molenleij.
- Groenontwerp en beplanten parkway tussen Beverweg en Heerbaan; uitdunnen laanbeplanting en aanleggen onderbeplanting en boomgroepen.

Middellange termijn:

Stimuleren, inspireren en faciliteren

- Inventariseer doorlopend bij de aanwezige partijen welke veranderingen op de planning staan in de komende jaren en hoe de gemeente hierbij, binnen de gebiedsvisie, kan faciliteren.
- Houd nauw contact met zittende partijen en inventariseer hun wensen en eisen ten aanzien van het vastgoed, voor het gebied en de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Het is van belang om niet alleen langs te gaan bij partijen waar het slecht gaat of waar iets acuuts speelt, maar ook bij de belangrijke en toonaangevende werkgelegenheidsbieders van de stad.

- Breng beleggers, eigenaren en gebruikers met elkaar in gesprek om (versnelde) ontwikkelingen te realiseren in het gebied.

Middellange termijn:

Middelen reserveren voor investeringen mobiliteit op lange termijn

- Verkeersonderzoek naar mogelijke netwerkoplossingen (bv. nieuwe aansluiting op de zuidelijke rondweg).

Lange termijn:

Investeren infrastructuur op netwerkniveau van Breda

Lange termijn:

Uitvoeren onderhoud

- Onderhoud van de openbare ruimte van het gebied op basisniveau (schoon, heel en veilig) met sturing op opwaardering van de uitstraling van het gebied. Een bijzondere ruimtelijke kwaliteit kan bijdragen aan het functioneren en de profilering van de verschillende vestigingsmilieus, maar is eveneens een verantwoordelijkheid van vastgoedeigenaren en gebruikers.

Lange termijn:

Stimuleren, inspireren en faciliteren

- Laat ontwikkelingen in het gebied aan de partijen zelf over, maar blijf als gemeente in gesprek en zorg voor verbinding tussen partijen die elkaar kunnen helpen, zoals eindgebruiker en belegger.

Doorkijk • naar bestemmingsplan

De visie is de basis voor het nog te maken bestemmingsplan Claudius Prinsenlaan.

Doordat functies en plancapaciteit uit het thans nog geldende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost worden geschrapt zal, vanuit het oogpunt van voorzienbaarheid en een betrouwbare overheid, een ruime termijn tussen het vaststellen en bekendmaken van de Visie Claudius Prinsenlaan en het vaststellen van het bestemmingsplan (met verruimde reikwijdte) worden aangehouden.

In de tussenliggende periode kan uiteraard wel gestart worden met het opstellen van dit bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij behorende, nadere onderzoeken.

