



Perspectief voor het centrum

concept versie - Bijlage bij de ontwerp Omgevingsvisie Breda, maart 2021

Inhoud

paginanr. *onderwerp*

- 1 Perspectief voor het centrum
- 4 De potentie van ons centrum
- 11 Vestigingsmilieus
- 15 Achtergrond informatie



Perspectief voor het centrum

Aanleiding

Perspectief voor het centrum toont de potentie van het Bredase centrum. Door de 124 hectare te ontwikkelen terrein in het centrum ruimtelijk, programmatisch en in samenhang te verkennen biedt dit perspectief inzicht in en richting aan het nieuwe centrum van Breda en de opgaven daarin. Het laat zien hoe met hoogstedelijke ontwikkelingen de concurrentie kracht én attractiviteit van Breda vergroot wordt.

Het perspectief schetst met de combinatie van gebiedsidentiteiten, programmamix en de verbindingen tussen de gebieden de potentie van een attractief centrum. Een hoogstedelijk woon-, werk- en vrije tijdsmilieu voor sterkere en gezondere stad en regio.

Status

Dit 'Perspectief voor het centrum' is een thematische verdieping van de 'Omgevingsvisie Breda, Sterk en Veerkrachtig' de omgevingsvisie van Breda voor 2040. Het perspectief dient als vertrekpunt en inspiratiebron voor gebiedsontwikkelingen, initiatieven etc.

Leeswijzer

Dit "Perspectief voor het centrum" is het resultaat van de QuickScan Centrum die als bouwsteen voor de Omgevingsvisie Breda 2040 is uitgevoerd.

Het laat:

- De potentie van het nieuwe centrum van Breda zien;
- Licht "I + P = V" als werkwijze voor vestigingsmilieus toe;
- Biedt vertrekpunten voor de gebiedsontwikkelingen in het centrum.

Achter in dit perspectief zijn verwijzingen opgenomen naar de belangrijkste studies die zijn gebruikt bij het opstellen.



Van een centrum waar in 2020 21.250 mensen wonen en 25.600 mensen werken ...



... naar en centrum waar in 2040 43.000 mensen wonen en 32.500 mensen werken.



De potentie van ons centrum

Breda bevindt zich in een bijzondere positie. We zijn onderdeel van een heel sterke regio (de regio Breda - Tilburg is de 6^e economie van Nederland). We zijn een van de vijf Nederlandse steden met een hsl-station. En Breda is de enige van deze vijf steden waar rondom dat station 124 hectare terrein beschikbaar is voor transformatie. Aansluitend op de prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie geven we de ontwikkelingen in het centrum voorrang.

Om de potentie van onze (inter)nationale bereikbaarheid volop te benutten zijn de ontwikkellocaties in het centrum van Breda in samenhang verkend. Het doel is, met de ontwikkelingen in het centrum, Breda aantrekkelijker te maken en zo ook het regionaal economische profiel te versterken. Hiervoor schetst het perspectief voor het centrum per gebied een gebiedseigen vestigingsmilieu. Dit vestigingsmilieu toont de potentie van de ontwikkellocatie door zich te uit te spreken over de identiteit en de gewenste mix van wonen, werken en voorzieningen en te verkennen hoe stedelijk de locatie zou kunnen worden ontwikkeld.

Het perspectief laat zien hoe we in het centrum van Breda de opgaven benutten om meer dan 10.000 woningen toe te voegen, ruimte te bieden voor duizenden extra banen én ruimte te geven voor zowel lokale als bovenlokale voorzieningen. En dat doen we door de aanwezigheid van het hsl-station te benutten, de bereikbaarheid met het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) te vergroten (van het CSM-terrein en Nassau-Wallon) en het netwerk voor fietsers en voetgangers uit te breiden (onder het spoor door en over het water). We houden de bereikbaarheid per auto op niveau (onder andere door ingrepen in de noordelijke rondweg). En bij al deze ontwikkelingen houden we vast aan de Bredase traditie waarin bouwen aan stad verbonden is met bouwen aan het landschap.

Zoete Delta

Locatie

Voormalig CSM en 3M terrein

Identiteit

Zoete Delta

Programma

70% wonen | 15% werken | 15% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Ontwerpen vanuit de landschappelijke conditie van een dynamisch, laaggelegen broeklandschap.
- Hoogstedelijk stadsdeel met wisselende dynamiek van wonen, werken en voorzieningen, van natuur en cultuur.
- Zoektocht naar mogelijkheden voor een nieuwe binnenstedelijke evenementenlocatie ter vervanging van het Chasséveld.



Een cultuur van leven

Locatie

Strip en Schiereiland

Identiteit

Een cultuur van leven

Programma

80% wonen | 10% werken | 10% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Verleden van industriële stadshaven en koninklijke kaatsbaan.
- Wisselende dynamiek van wonen, werken en voorzieningen.
- Profielering stedelijke cultuur en natuur.



Stationscoulissen

Locatie

Stationsgebied en Drie Hoefijzers

Identiteit

Stationscoulissen

Programma

55% wonen | 30% werken | 15% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Internationaal zakencentrum met bijpassende combinatie van functies
- Spoorlandschap als *railscape*: een hoogstedelijke omgeving met gebouwen dichtbij en georiënteerd op het spoor met een natuurinclusieve inrichting van gebouwen, buitenruimte en spoor Kunstwerken.



Van stremmen naar stromen

Locatie

Eureka - Faam

Identiteit

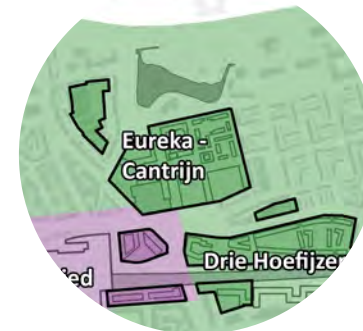
Van stremmen naar stromen

Programma

85% wonen | 5% werken | 10% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Autoluwe buurt met routes naar centrum, Hoge Vucht, Belcrum en Linie.
- De Faam fabriek als industrieel icoon.



Het podium aan je voeten

Locatie

Centrum-oost

Identiteit

Het podium aan je voeten

Programma

70% wonen | 15% werken | 15% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Versterking en vernieuwing stedelijk en regionaal hart van cultuur en leisure.
- Concentratie van cultuur en leisure rondom twee pleinen.
- Sterke verbindingen tussen Chasséveld, Koepel, singel en stadshart.
- Claudius Prinsenlaan vormgeven als boulevard en versmallen vanaf de Coulissen.



Koepel van kennis

Locatie

Koepelkwartier

Identiteit

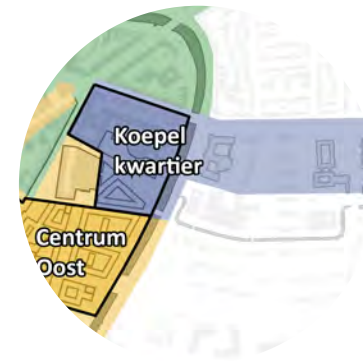
Koepel van kennis

Programma

20% wonen | 70% werken | 10% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- PM



Ginnekenerven

Locatie

Zuidflank Binnenstad

Identiteit

Ginnekenerven

Programma

90% wonen | 5% werken | 5% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Centrum stedelijk wonen in een dwaalmilieu.
- 'Low rise, high density': hoge dichtheid rondom hoven.
- Realiseren sterke verbindingen tussen Chassé Park en de Nieuwe Mark.



Van ontbieden naar ontmoeten

Locatie

Gasthuisvelden

Identiteit

Van ontbieden naar ontmoeten

Programma

90% wonen | 5% werken | 5% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Gastvrije omegeving met ruimte voor een stadspark op Seelig-zuid.
- Nieuwe Mark als natuurinclusieve rivier door de binnenstad.
- Verbindingen leggen en maken tussen buurten en mensen.



Ruimte voor dynamiek

Locatie

Schorsmolen

Identiteit

Ruimte voor dynamiek

Programma

90% wonen | 5% werken | 5% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Nieuwe waarden creëren met sterke, groene openbare ruimte.
- Nieuwe interpretatie van klassieke Middenlaan.
- Positie versterken door nieuwe en betere verbindingen tussen de Haagdijk en het CSM terrein.



Zicht op verbeelding

Locatie

Nassau Wallon (Slingerweg e.o.)

Identiteit

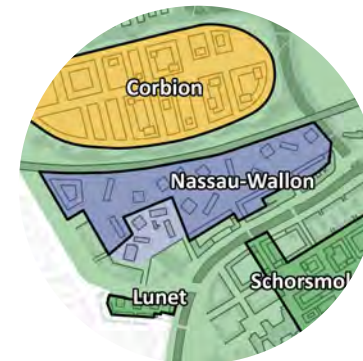
Zicht op verbeelding

Programma

30% wonen | 60% werken | 10% voorzieningen

Vestigingsmilieu

- Campus
- Hotspot voor Toegepaste Techniek en Creativiteit
- Wonen langs de Singel en op de Lunet locatie (voormalig winkelcentrum)



Bouwen aan stad en landschap

Het ontwikkelen van onderscheidende vestigingsmilieus moet samengaan aan het realiseren van een samenhangend centrum. Een centrum dat verbonden is. Waar voorzieningen nabij zijn. Waar je doorheen kunt bewegen. Daarom gaat bouwen aan de stad gelijk op met bouwen aan het landschap. Een landschap dat, als voegen, het mozaïek van vestigingsmilieus verbindt.

Landschap

- De ontwikkelingen in het centrum dragen bij aan het doel: Breda, stad in een park.
- Het landschap van het centrum vormt een verbonden weefsel van pleinen, hoven, lanen, parken en waterlopen.
- Het landschap in het centrum draagt bij aan het realiseren van het Natuurnetwerk Brabant.



Openbare ruimte

- De centrale gedachte voor de openbare ruimte is "Lekker te voet".
- Hiermee zetten we in een fijnmazig netwerk van straten, bruggen en tunnels. Hiervoor zijn extra bruggen over het water en een tunnel onder het spoor nodig.



Gebouwen

- Zo is er ruimte om de stad duurzaam en stijlvol te verdichten.
- Zo is je werk, het terras, het park, de winkel, je vrienden, de bus of de trein te voet te bereiken.
- Zo is er in 2040 ruimte voor een centrum waar 43.000 mensen wonen en 32.500 mensen werken.



Vestigingsmilieus

Methodiek

I + P = V

I + P = V is de naam van de methodiek en de afkorting van *Identiteit + Programma* = *Vestigingsmilieu*. Kort gesteld zetten we vestigingsmilieus in om opgaven te positioneren op basis van identiteit en programma.

Door vestigingsmilieus op te stellen wordt richting gegeven aan de hoogstedelijke gebiedsontwikkelingen in het centrum én gestuurd op stedelijke meerwaarde. Zo:

- wordt de attractiviteit van Breda vergroot door diversiteit;
- wordt ontwikkeld gericht op identiteit;
- worden hoogstedelijke ambitie gerealiseerd;
- wordt de potentie van Breda benut.

De methodiek combineert:

- gebiedsidentiteiten en programmamix,
- het stedelijk afwegen en verbinden van de opgaven en
- een ruimtelijke verbeelding hiervan in modellen en referenties.

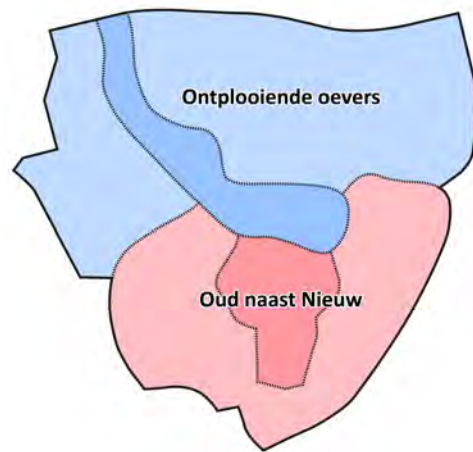
Zo wordt richting gegeven aan de potentie en attractiviteit van het centrum: een hoogstedelijk woon-, werk- en vrijetijdsmilieu.

Identiteit

Identiteit combineert het karakter en de historie van de plek met de wensen en ambities voor het nieuwe gebruik. Het combineert de zichtbare (gebouwen, landschap) en de onzichtbare (verhalen over verleden en toekomst) omgeving met de toekomstige betekenis en het gebruik. Identiteit wordt opgevat als iets dat niet statisch en historiserend is, maar toekomst gericht en het resultaat van debat.

Programma

Programma gaat over de functies (zoals welke functies, voor wie, welke omvang) en de voorwaarden die voor deze functies noodzakelijk zijn (zoals bereikbaarheidsprofiel, (stedelijke) voorzieningen).



Identiteiten

In het centrum

In het centrum onderscheiden we twee hoofd identiteiten:

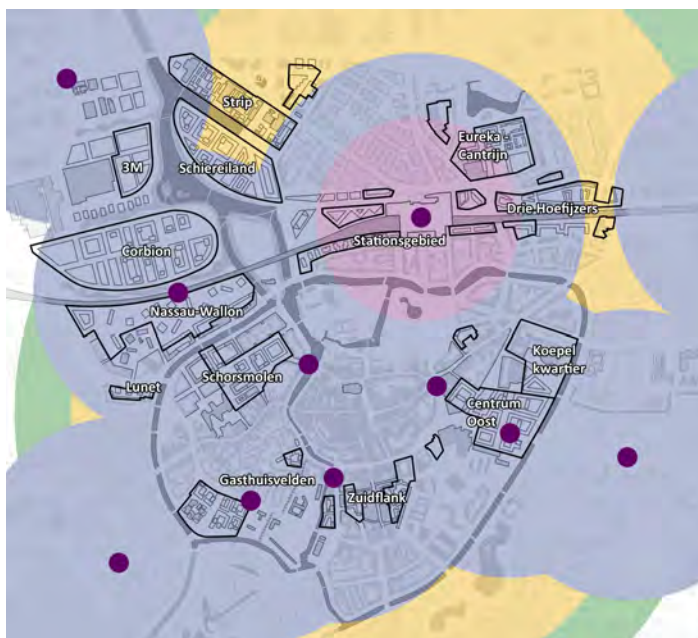
- Oud naast Nieuw: Binnen de singels, rondom het historische stadshart, zetten we in op ontwikkelen die “opgaan” in de historische omgeving door te werken met stedenbouwkundige opzet van plannen en schaal en vormtaal van gebouwen die de klassieke stad versterkt.
- Ontplooïende oevers: op de taluds van het spoor en de oevers van de rivier de Mark bieden we ruimte voor het ontplooiën van een nieuwe stad door ruimte te bieden voor hedendaagse stedenbouwkundige opzet en vormgeving en schaal van gebouwen en zo de stad vernieuwd.

Van de gebieden

Elke ontwikkelgebied heeft een identiteit die gebaseerd is op de bestaande kenmerken van het gebied en de toekomstige betekenis van het gebied. Op voorgaande pagina's zijn de op indentiteiten van de gebieden als onderdeel van het vestigingsmilieu op hoofdlijnen toegelicht.



halte openbaar vervoer
 Gemengd Zakendistrict
 Innovatiedistrict
 Metropolaan Wonen
 Hoogstedelijk Wonen



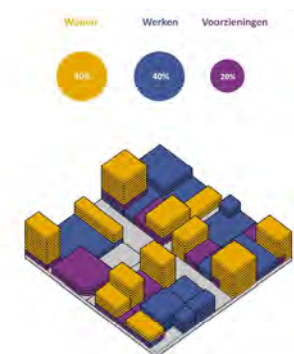
Programma

De potentie van gebieden

De hier getoonde kaart laat de programmatische potentie van het centrum van Breda zien. De programmatische potentie is bepaald aan de hand van de [Guiding Principles Metro Mix](#). De potentie is afhankelijk van de nabijheid van (internationaal) openbaar vervoer en een stadscentrum.

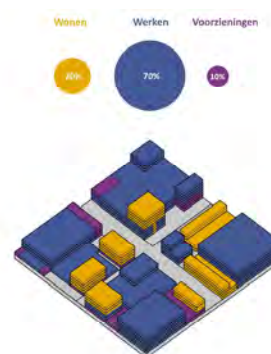
De Breda-mix

In de [Guiding Principles Metro Mix](#) is deze potentie vertaald in drie metro mix profielen, bestaande uit wisselende verhoudingen tussen wonen, werken en voorzieningen. We hebben daaraan het Hoogstedelijk Wonen profiel aan toegevoegd. Dit omdat anders in de ontwikkelpotentie van het gehele centrum een ongeloofwaardig aandeel werken en voorzieningen aanwezig was.



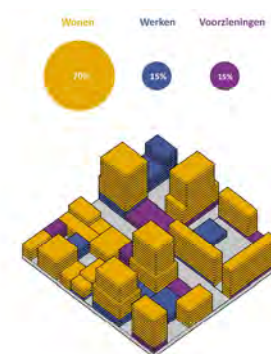
Gemengd Zakendistrict

- 5 minuten lopen (300m) van een centraal station met internationale trein



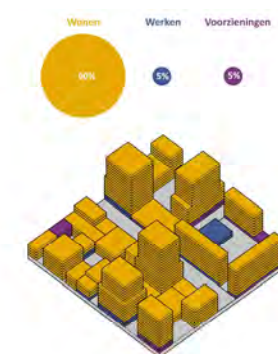
Innovatiedistrict

- Ten minste 1.000 mensen op loopafstand van elkaar (300 meter)
- < 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte



Metropolaan Wonen

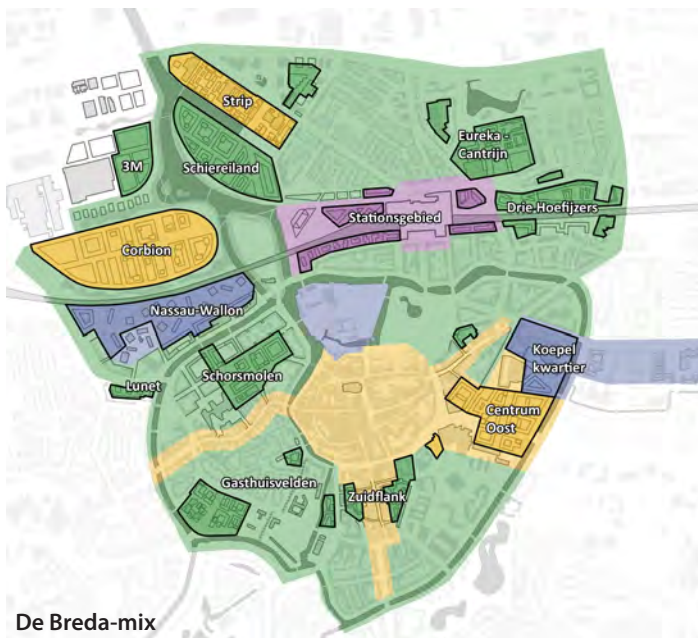
- 5 minuten fietsen van een internationaal station
- 5 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad



Hoogstedelijk Wonen

- 7 minuten fietsen van een internationaal station
- 7 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad

- Gemengd Zakendistrict
 Innovatiedistrict
 Metropolaan Wonen
 Hoogstedelijk Wonen
- De Breda-mix**



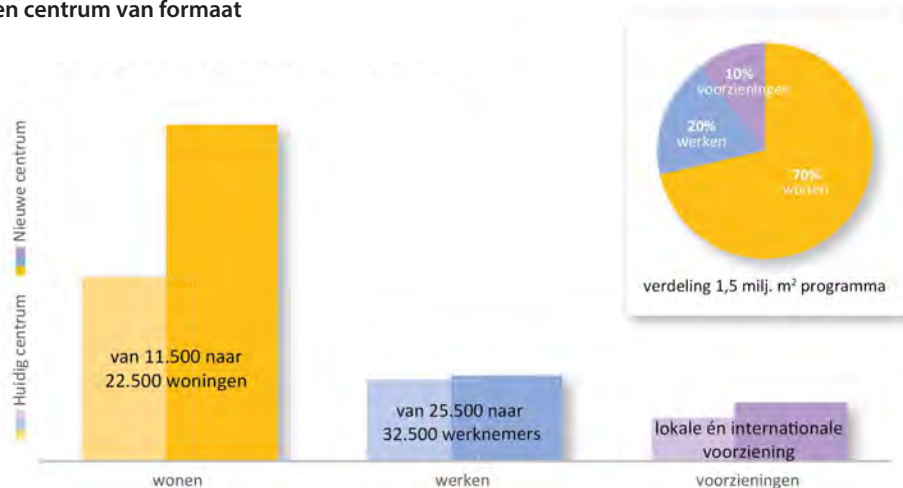
Een centrum van formaat

Vervolgens is per locatie het passende mix profiel bepaald. Hierbij hebben de programmatische potentie, de indentiteit van het gebied, de ligging in het centrum en de behoefte aan een attractief, divers centrum een rol gespeeld.

De spil van dit proces wordt gevormd door ontwerpendonderzoek. Dit onderzoek combineert referentiestudies met verkennend stedenbouwkundige ontwerp voor het gebied. Zo biedt het ontwerpendonderzoek inzicht in de mogelijkheden en consequenties van hogere of lagere dichtheden en verbeeld het vestigingmilieu aan de hand van referenties. Hiervan ziet u de resultaten terug in de vorm van de kaarten en impressies in dit perspectief.

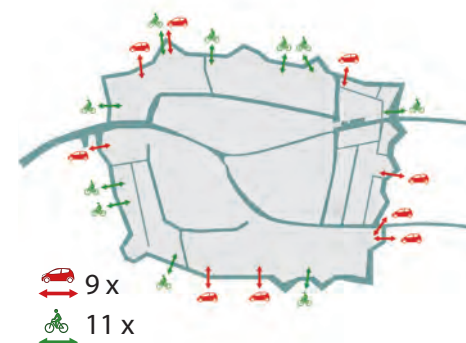
Het resultaat is programmatisch en kwalitatief inzicht in de potentie van het centrum. Dit inzicht is van betekenis voor de ontwikkeling van de gebieden zelf, de gebieden onderling en de ontwikkeling van het gehele centrum.

Een centrum van formaat



Referentiestudie Leiden - Breda

Leiden



Omtrek singel: 5,8 km
 Oppervlakte binnen singel: 1,8 km²
 Inwoners: 123 per hectare

Breda



Omtrek singel: 5,35 km
 Oppervlakte binnen singel: 1,8 km²
 Inwoners: 70 per hectare

Achtergrond informatie

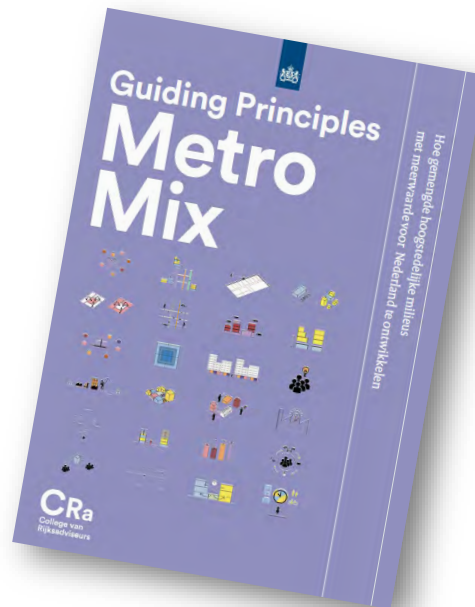
Voor het opstellen van dit “Perspectief voor het Centrum” is gebruik gemaakt van een aantal onderzoeken voor verstedelijking. Het gaat dan met name over:

- [Guiding Principles Metro Mix](#) van het College van Rijksadviseurs.
Hierin geeft het College van Rijksadviseurs advies op de vraag van het REOS Uitvoeringsprogramma: Wat zijn de Guiding Principles voor het realiseren van aantrekkelijke hoogstedelijke woon- en werkmilieus?
- Het onderzoek naar de betekenis van landschap als vestigingsvoorwaarde van de vereniging Deltametropool. Het gaat dan bijvoorbeeld om publicaties zoals [SpotOn](#) waarin verkend wordt hoe Nederland zijn landschappen beter kan inzetten voor versterking van het economisch vestigingsklimaat.
- Kiezen voor karakter. ‘[Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte](#)’ schetst de visie van het kabinet op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening.



Belang van erfgoed in het karakter van gebieden.

“Gebiedsgericht erfgoedbeheer vraagt om een ruimere blik met meer afstand tot afzonderlijke erfgoedobjecten en -structuren. Voor Nederland als geheel kan die blik door vier kenmerkende eigenschappen worden geleid: waterland, stedenland, kavelland en vrij land.”



Mixed-use en openbaar vervoer cruciaal voor de concurrentiekracht in economische kerngebieden. Samen met mengen van wonen en werken in hoge dichtheid zijn dit belangrijke voor vestigingsfactoren.

“In de economische kerngebieden van Nederland worden groei van werkgelegenheid en voldoende kwalitatief aanbod van woningen steeds belangrijkere vestigingsfactoren voor de internationale concurrentiekracht. Dit vraagt onder meer om onderscheidende stedelijke wonen werkgebieden, waarin wonen en werken in hoge dichtheden worden gemengd. Een nieuwe vorm van stedelijkheid die we in Nederland nog niet kennen.”



De kwaliteit van landschap en leefomgeving is belangrijk voor het vestigingsklimaat.

“De kwaliteit van landschap en leefomgeving is een blinde vlek in veel strategieën voor het vestigingsklimaat. Omdat de meest verklarende economische succesfactoren in westerse landen al grotendeels vast liggen gaan de zogenaamd ‘zachte’ factoren dus een steeds belangrijkere rol spelen op de beleidsagenda’s.”

