Bijlage 5.6 ontwerp Omgevingsvisie Breda 2040

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF BREDA ZUID-WEST

’t Hout – Rithmeesterpark fase II

Februari 2021

Inleiding

Ontwikkelingsperspectief als onderdeel van de Bredaase omgevingsvisie
Het ontwikkelingsperspectief is een thematische verdieping op het onderwerp werkterreinen en vormt een integraal onderdeel van de omgevingsvisie 'Breda, Sterk en Veerkrachtig. Omgevingsvisie Breda 2040'.

Aanleiding
De druk op de zone ten zuiden van de Graaf Engelbertlaan – het deel van de Zuidelijke Rondweg tussen de A16/HSL-bundel en de Aa of Weerijs - neemt toe. Naast de wens om in het gebied in en rondom 't Hout een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, lopen er een aantal initiatieven die vragen om een breder en kaderstellend ontwikkelingsperspectief. Een dergelijk overkoepelend en samenhangend ontwikkelingsperspectief geeft houvast bij de beoordeling van (toekomstige) initiatieven en dient tevens als onderlegger voor de nadere (deel-) uitwerking van het Omgevingsplan Breda Zuid - West. Zonder een samenhangend perspectief bestaat het risico dat het gebied verder 'verrommelt' en in fragmenten uiteenvalt. Hierbij komen de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten beetje bij beetje onder druk te staan. Het gebied kent immers meerdere ruimtelijke, ecologische en economische claims die nu, afzonderlijk, op hun merites worden beoordeeld.

Doel
Een integraal perspectief voor de belangrijkste zuidelijke entree van de stad ontbreekt op dit moment. Er blijven kansen liggen voor het noodzakelijk versterken van economische en ecologische/landschappelijke structuren. Het formuleren van een ambitie helpt de zuidelijke hoofdentree van Breda in ruimtelijke en functionele zin aantrekkelijker en meer herkenbaar te maken. Met andere woorden: de toekomstige identiteit van het gebied kan met het opstellen van een perspectief nader worden vastgelegd.

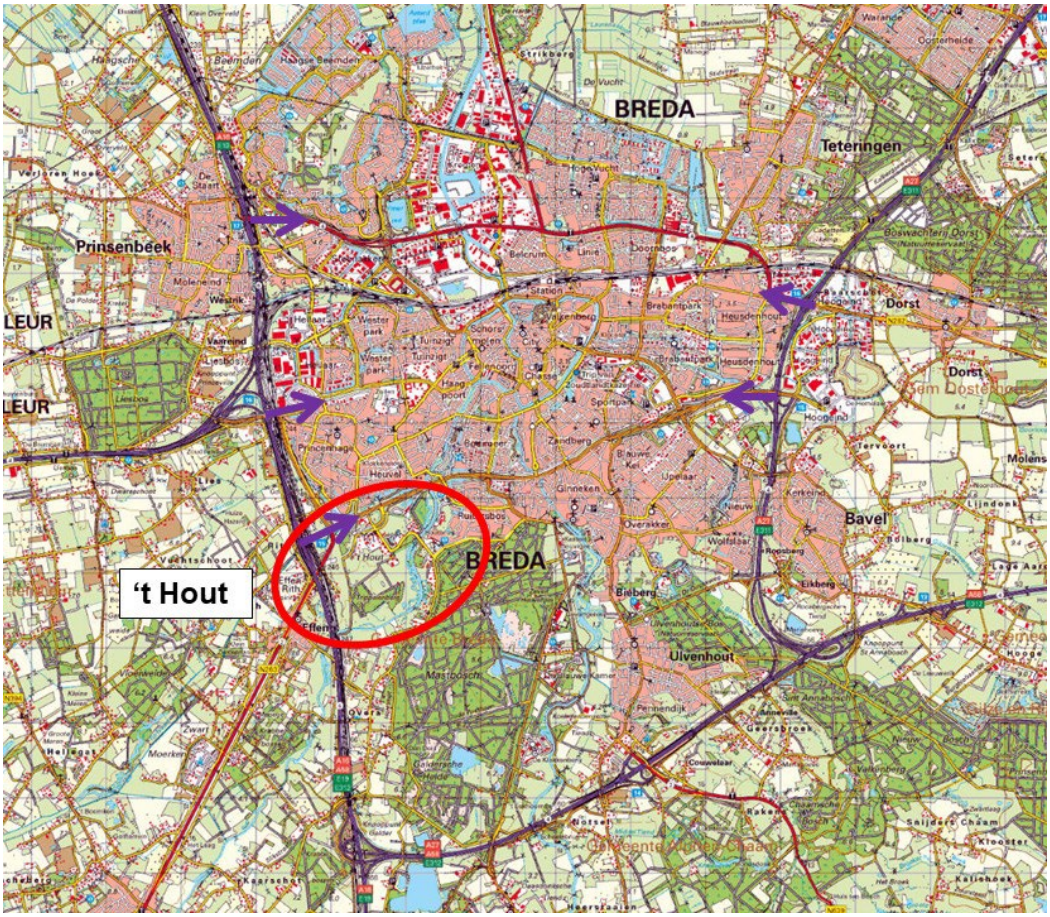
In de Bredase structuurvisie 2030 is een groot deel van het gebied aangemerkt als 'werklandschap': een werklocatie met daarin verschillende typen bedrijvigheid en ondersteunende functies. Daarnaast biedt het bestemmingsplan HSL/ A16 uit 2004 een uitwerkingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan weerszijden van de Rijsbergseweg. Niet voor alle beoogde ontwikkelingen bestaat op dit moment een passend planologisch (beleids-) kader. Door het onderhavige Ontwikkelingsperspectief op te nemen in de Omgevingsvisie Breda 2040 wordt voor de individuele (nog op te stellen) bestemmingsplannen binnen het gebied een uitwerkingskader geboden.

Provinciale Omgevingsvisie
Het ontwikkelingsperspectief vormt tevens een onderbouwing van de 'diep, rond en breed-aanpak' die de provincie in haar omgevingsvisie nastreeft. Hier wordt nader op in gegaan onder het kopje Beleidskaders.

Gebiedsbeschrijving

Ligging

Op de onderstaande afbeelding is de indicatieve grens van weergegeven van het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief is opgesteld. De zone vormt vanaf de snelweg A16, de hoofdentree in het zuidwesten van Breda en is onderdeel van de belangrijkste Oost-West verbinding ten zuiden van het stadscentrum: de Zuidelijke Rondweg. Nagenoeg een kwart van het stedelijk gebied van Breda wordt via de Graaf Engelbertlaan gevoed.



Indicatieve grenzenontwikkelingsperspectief ZW

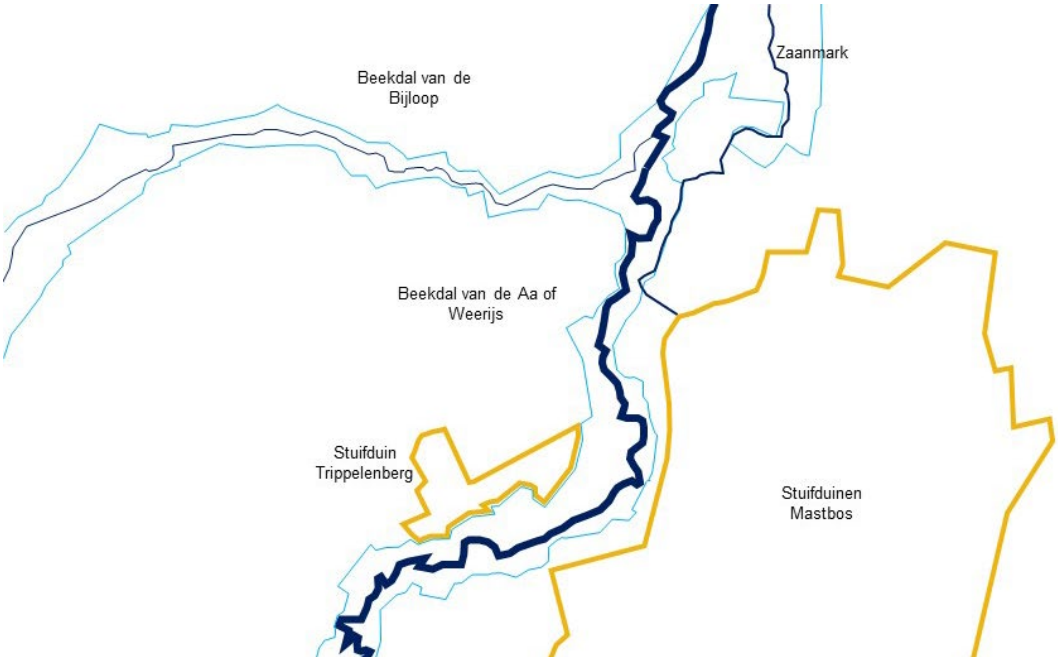
Ruimtelijke structuur

De huidige (ruimtelijke) structuur is het resultaat van opeenvolgende transformaties en ingrepen die door de eeuwen heen hun sporen hebben nagelaten. Want hoewel de oorspronkelijke structuren van beekdalen, landgoederen, zandverstuivingen, dreven en vaarten tot op de dag van vandaag op sommige plaatsen nog goed zichtbaar zijn, hebben de meest recente, grootschalige ingrepen het gebied versnipperd en tot een rafelrand van de stad gemaakt.

<u>Geomorfologische ondergrond</u>

De geomorfologie van het gebied kent in hooflijnen drie typen:

1. Beekdalen (Aa of Weerijs en Bijloop)
2. Stuifduinen (Trippelenberg en Mastbos)
3. Zandruggen (tussen de beekdalen en stuifduinen)



Geomorfologie

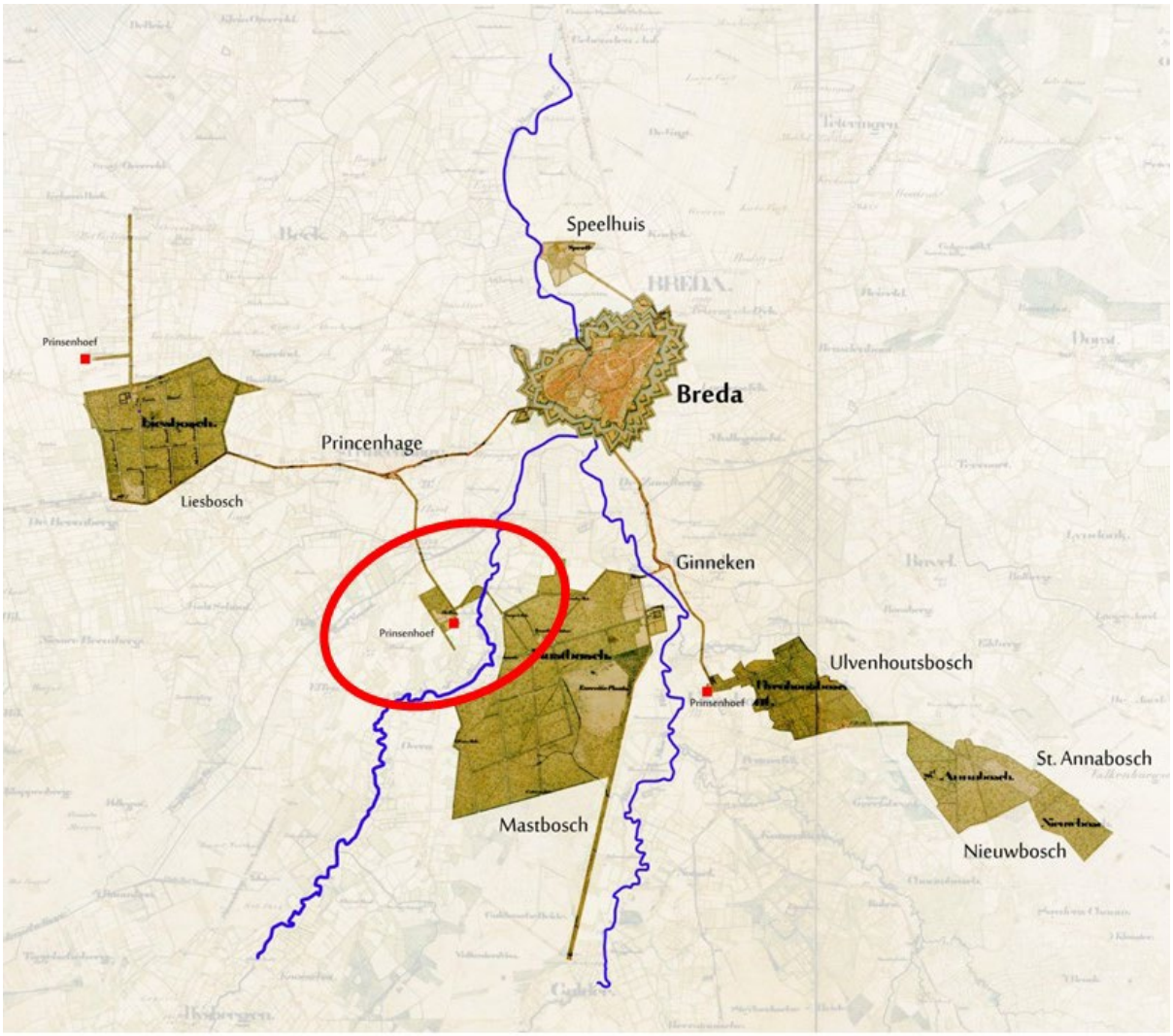
<u>Landgoederenlandschap</u>

Rond 1200 krijgt Breda stadsrechten en in de tweede helft van de 14e eeuw koopt Jan van Polanen de Baronie van Breda. In 1404 trouwt Engelbrecht van Nassau met Johanna van Polanen, de kleindochter van heer van Breda Jan van Polanen. Vanaf dat moment is Breda de vaste verblijfplaats van de graven van Nassau.

De belangrijke positie die Breda in deze periode in de Nederlanden bekleedt brengt allerlei adel van elders naar de stad. Er wordt in de stad een groot aantal hofhuizen gebouwd en in het buitengebied verrijzen tientallen zomerverblijven (vaak bestaande boerderijen en hoeves die in de loop der tijd worden getransformeerd naar of vervangen worden door een landhuis). Er ontstaat een waar landgoederenlandschap.

De Prinsenhoef in 't Hout

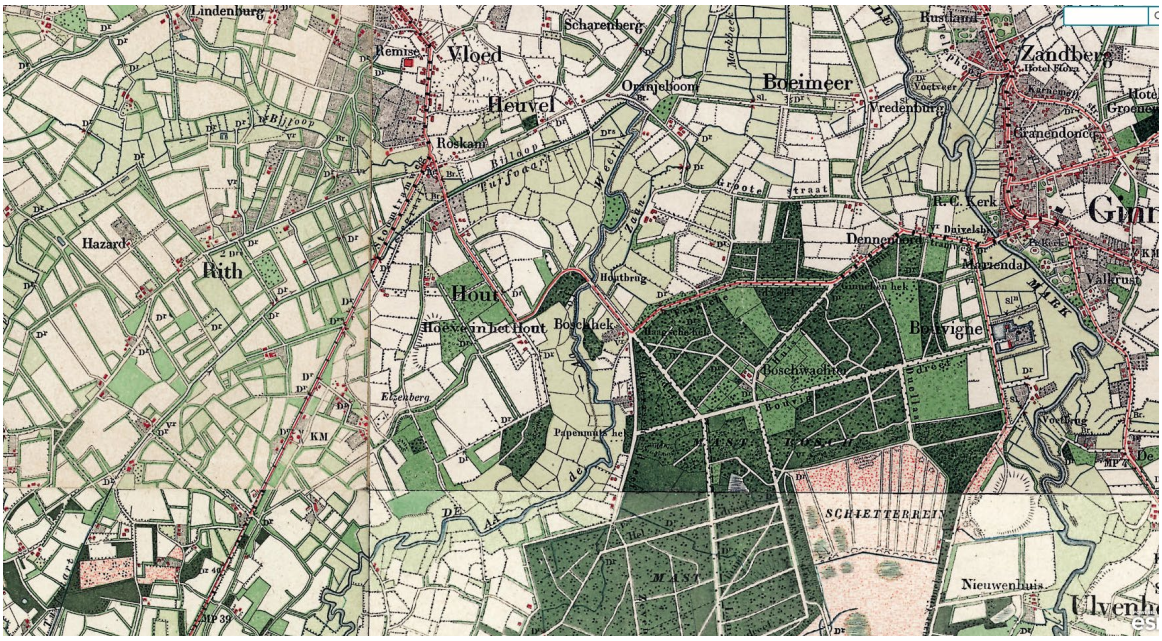
Eén van die landgoederen betreft Landgoed De Prinsenhoef in ’t Hout. De Prinsenhoef is oorspronkelijk de hoofdhoeve van de heerlijkheid Ten Houte, die zich uitstrekte langs de westelijke oever van de Aa of Weerijs ter hoogte van ’t Hout en Effen. In 1457 wordt de heerlijkheid opgekocht door Jan van Nassau. In de loop der tijd wordt de omgeving van de Prinsenhoef uitgebouwd tot een landgoed. Er wordt een (bijna vierkant) bos aangeplant dat in kleinere vierkante perken verdeeld is: het Ruitenbos. De naam van de wijk Ruitersbos is hieraan ontleend.
Vanaf het begin van de zeventiende eeuw laten de heren van Breda diverse dreven aanleggen in het Ulvenhoutsbos, het Liesbos en het Mastbos ten behoeve van de jacht. Daarnaast worden de bossen onderling verbonden door nieuwe dreven: de Liesboslaan, De Dreef en de Royaaldreef/St. Annadreef. Hiervoor worden bestaande wegen rechtgetrokken, opgewaardeerd en/of middels nieuwe delen met elkaar verbonden. De kaarsrechte dreven worden van vier tot zes rijen bomen voorzien.
De Haagweg verbindt Breda reeds met Princenhage en vanaf de kerk van Princenhage wordt in 1646 een nieuwe weg aangelegd richting Mastbos: De Dreef.



(Jacht)bossen en dreven, de nalatenschap van de Nassaus

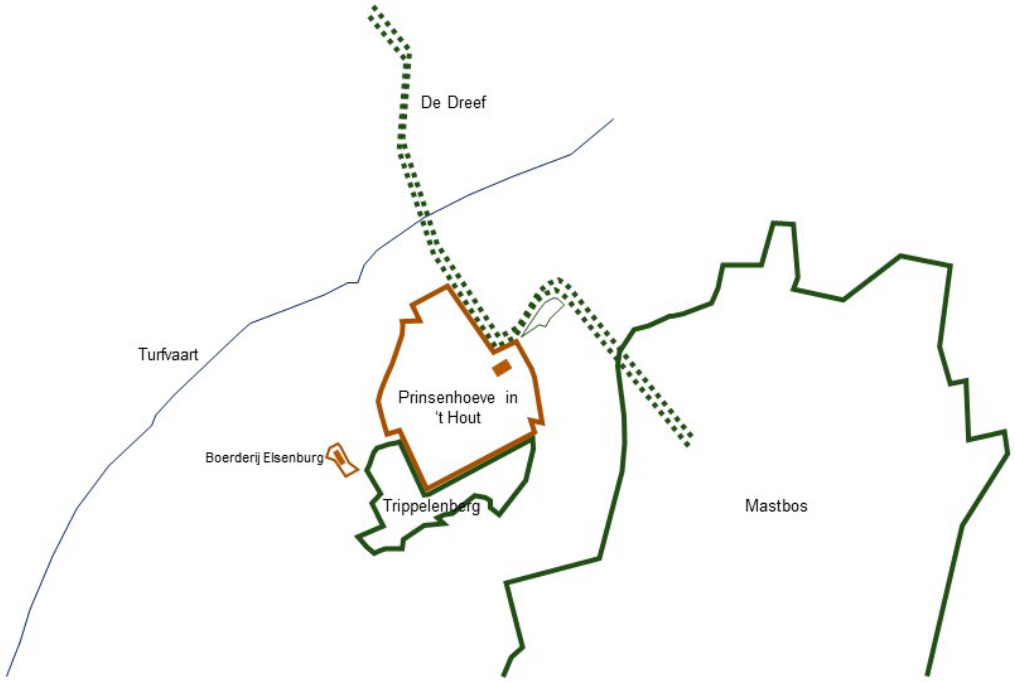
De Dr. Batenburglaan maakt onderdeel uit van De Dreef tussen Princenhage en Mastbos. De Dr Batenburglaan heette voorheen Houtdijk of Houtstraat en had een bochtig verloop. Bij de aanleg van De Dreef is het tracé rechtgetrokken, voorzien van meerdere rijen bomen en aangesloten op de

Prinsenhoef in ’t Hout. De Dr. Batenburglaan kent momenteel nog steeds 3 bomenrijen. Deze laan loopt door op landgoed Prinsenhoef.
Breda zuidwest herbergt met landgoed Prinsenhoef en de lanenstructuur van de voormalige Dreef een belangrijk deel van het historische landgoederenlandschap en het Nassauverleden.



Prinsenhoeve in ’t Hout en de Turfvaart rond 1900

Gedurende het Twaalfjarig bestand (1609-1621) tijdens de Tachtigjarige oorlog is de Bredase Turfvaart gegraven. Deze liep naar de moeren van Zundert en maakte transport van turf vanuit Zundert naar Breda mogelijk. Meteen na de Tachtigjarige Oorlog werd de Bredase turfvaart verlengd tot aan Wernhout.
Het traject van de turfvaart is sinds hij gegraven is niet meer veranderd, uitgezonderd de twee bochten ter hoogte van de Rijsbergseweg als gevolg van grootschalige infrastructurele ingrepen.



Lintbebouwing

Begin 20e eeuw ontstond de eenzijdige lintbebouwing langs de Dr Batenburglaan. De welgestelden vonden langs de Dreef en andere landwegen in de nabijheid van het Mastbos, een idyllische woonomgeving even buiten de stad. Maar ook voor de minder fortuinlijken werd gebouwd. Aan de westzijde van de Dr. Batenburglaan werd in 1922 een woningwetcomplex gebouwd dat in de volksmond de Tonnekesbuurt heet. Aan de esthetische vormgeving is bijzonder veel aandacht besteed.

Lintbebouwing

Tien jaar later, in 1932-1933, is ten zuiden van de Tonnekesbuurt de Marechausseekazerne gebouwd. Er was sprake van een sterke toename van smokkel met België en nabij de grote steden in de

grensregio's werden nieuwe complexen gebouwd met panden die er uit zagen als woonhuizen en waarbij veel aandacht werd besteed aan de integratie ervan in het landschap. De Marechausseekazerne is eveneens in de karakteristieke Interbellumstijl gebouwd met een hoge architectonische kwaliteit die goed aansluit op de Tonnekesbuurt.

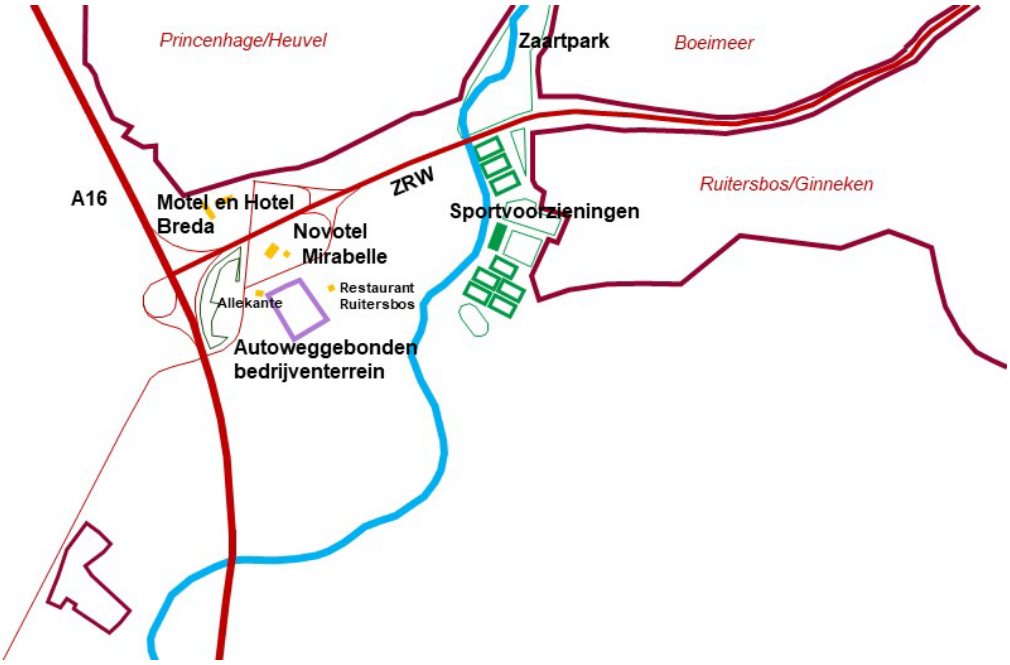
Autowegen

Na de oorlog, eind jaren '40/begin jaren '50, groeit het autogebruik explosief. Daardoor verandert het gebied ingrijpend. Door de aanleg van de Graaf Engelbertlaan en de A16 ontstaat er een ingewikkeld infrastructureel knooppunt waaromheen zich in de loop der tijd verschillende horecagelegenheden en bedrijven vestigen (ANWB, steunpunt RWS, Rijkspolitie).

Verkeerssituatie begin jaren '80

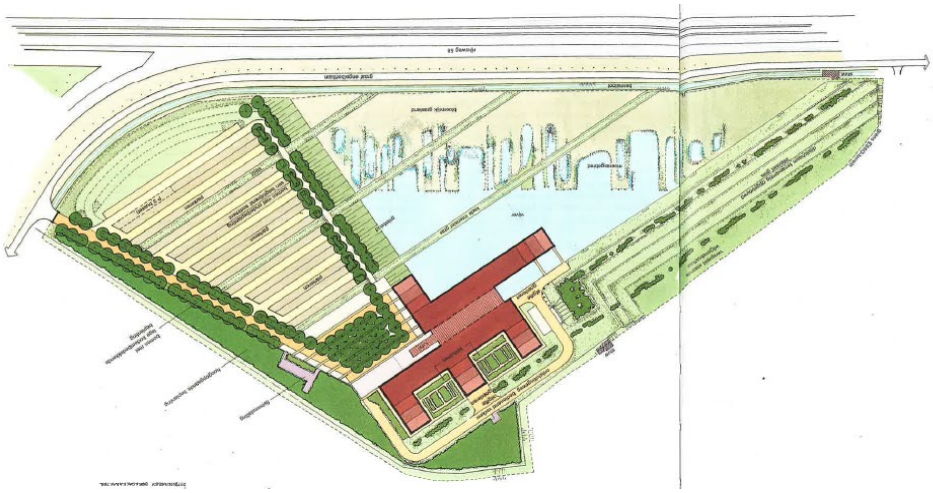
Het stedenbouwkundige plan voor de uitbreiding van Breda, dat net na de oorlog werd vastgesteld (het 'Geraamteplan' van Ir. P. Verhagen) vormt de basis voor de bouw van Heuvel, Boeimeer en Ruitersbos en de uitbreiding van Princenhage. Verhagen laat in het Geraamteplan het groen van de bos- en heidegebieden rondom de stad via een stelsel van parken en sport- en recreatieterreinen diep doordringen tot in de stad. De groenzones hebben tot doel om de stadsuitbreidingen te structureren en bufferstroken te vormen tussen de verschillende woonwijken. Het beekdal van de Aa of Weerijs vormt zo'n groene buffer.

In jaren '60 werd de Aa of Weerijs gekanaliseerd en aan de westzijde van de beek werden in de jaren '70 diverse sportcomplexen aangelegd en een manege gebouwd.



Autowegen, horecavoorzieningen, bedrijven, sportcomplexen en kanalisatie van de Aa of Weerijs

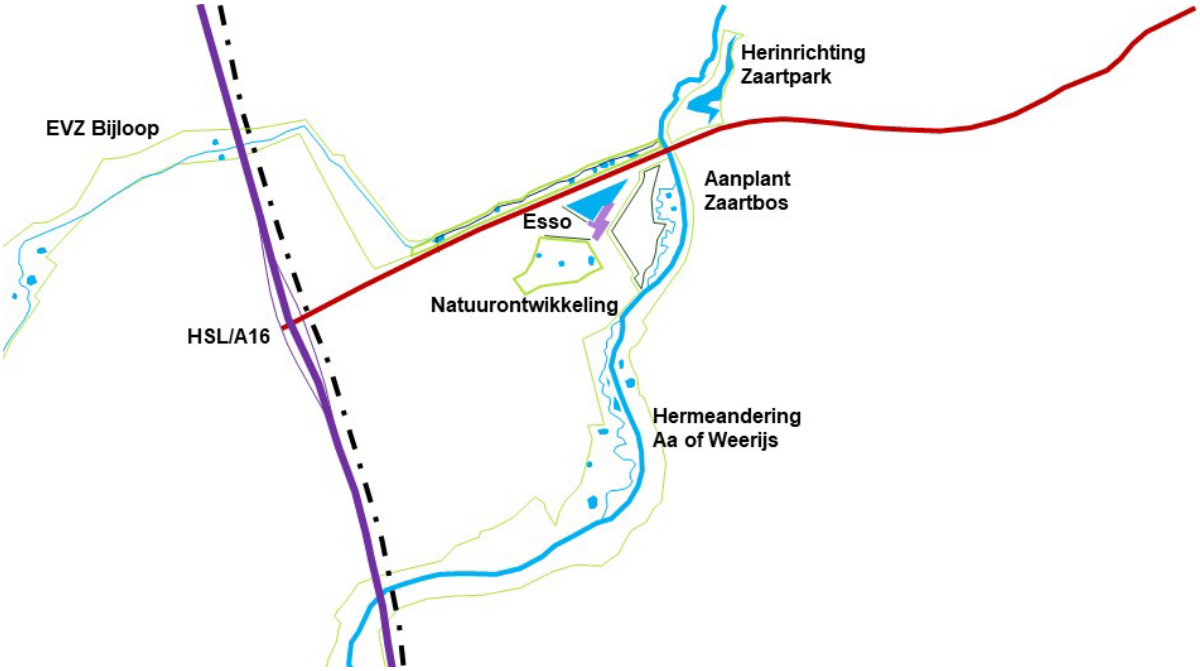
<u>Natuurontwikkeling, nieuw landgoed en HSL/A16</u>
Eind jaren '90/begin deze eeuw onderging het gebied haar laatste belangrijke transformatie.
De kanalisatie van de Aa of Weerijs werd teruggedraaid en het beekdal werd heringericht als natuurgebied. Tevens werd het Zaartpark heringericht. Later volgde ook het beekdal van de Bijloop.



Oorspronkelijk plan Esso-kantoor

Tussen 1985 en 1987 werd aan de Graaf Engelbertlaan het hoofdkantoor van Esso Benelux gebouwd. Het gebouw ligt op relatief grote afstand van de Graaf Engelbertlaan waarbij het voorterrein deels is ingericht voor parkeren, maar ook deels als moerasgebied met een grote waterpartij die doorloopt tot aan het gebouw. Er werd gekozen voor moeras en water vanwege de ligging in het beekdal van de Aa of Weerijs. De hoofdrichting van het terrein en van het gebouw wordt bepaald door een zichtlijn op de Grote Kerk. In deze richting zijn een aantal kaden aangelegd die samenhang brengen tussen de verschillende terreingedeelten.

Het kantoor ligt, door de grote afstand tot aan de weg, maar ook door het gebruik van chique wit marmer en door de afwezigheid van billboards, logo's of bedrijfsnamen, als een klassieke witte villa schijnbaar onbereikbaar en daardoor wat mysterieus in het landschap. Het gebouw bestaat uit een centraal gelegen glazen atrium met daaraan vijf witte vleugels van 4 lagen hoog die allen trapsgewijs worden afgebouwd tot aan het maaiveld. De geleidelijke afbouw in hoogte versterkt de relatie tussen het gebouw en het omringende landschap.



Met de aanleg van de HSL en de verbreding en verplaatsing van de A16 werd het omvangrijke verkeersknooppunt ontmanteld en sterk vereenvoudigd. De Princenhagelaan werd aangelegd op de plaats waar voorheen de A16 had gelopen en in het verlengde daarvan werd een nieuwe ontsluiting in de richting van Effen en Rijsbergen aangelegd. Tussen de Princenhagelaan en de HSL/A16-bundel wordt momenteel bedrijventerrein Rithmeesterpark (fase 1) ontwikkeld.

Conclusie

Het beekdal van de Aa of Weerijs is de belangrijkste dragende structuur van het gebied. Het landgoederenlandschap dat in de loop der tijd langs de beek is ontstaan en dat in de jaren '80 is aangevuld met het Esso-kantoor als modern landgoed, geeft het gebied allure en maakt het tot een aantrekkelijk gebied om te wandelen, fietsen en te verblijven in één van de vele horecagelegenheden.

De structuur van de voormalige op en afritten, die bij het verschuiven van de A16 deels hun functie hebben verloren en deels zijn verdwenen, drukt een stempel op het westelijke deel van 't Hout. Het landschap is versnipperd geraakt door de diverse infrastructurele ingrepen en de stedelijke ontwikkelingen die hiermee gepaard gingen. Het is een rafelrand aan de stad geworden.

Huidige situatie

Illustratie versnippering

Ruimtelijke beleidskaders

De meest relevante gemeentelijke en provinciale ruimtelijke beleidskaders voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied zijn de volgende documenten:

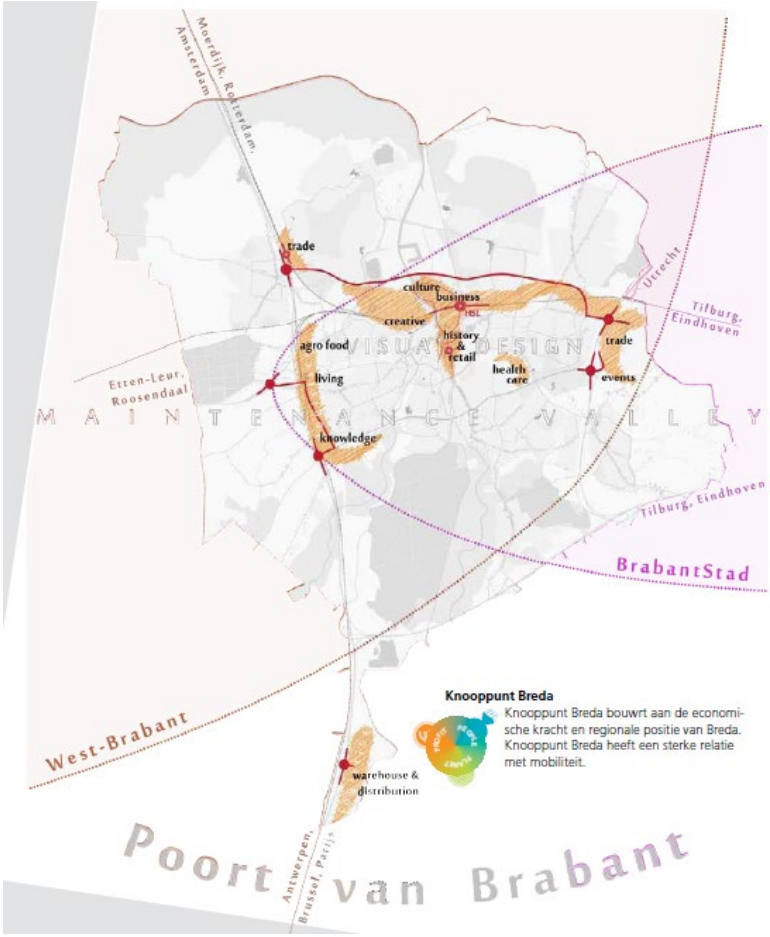
1. Bestuursakkoord 2018-2022 Lef en Liefde
2. Structuurvisie Breda 2030 (2013), die met het vaststellen van onderhavige omgevingsvisie komt te vervallen
3. Bestemmingsplan HSL A16 (2004)
4. Bestemmingsplan Dr. Bateburglaan e.o.(2007)
5. Omgevingsvisie Noord-Brabant: De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving (2018)
6. Wet Natuurbescherming (2017)

Bestuursakkoord
In het bestuursakkoord is opgenomen dat het bestuur de huidige economische voorspoed wil verzilveren in meer welvaart en meer keuze in banen. Werkgelegenheid wordt bevorderd en ondernemerschap wordt gestimuleerd, onder andere door het areaal bedrijventerrein uit te breiden, zodat bedrijven kunnen innoveren, verduurzamen en groeien.
Daarnaast wordt gestuurd op voortgang bij het bouwen van woningen en is de ambitie uitgesproken om de eerste Europese stad in een groen park te zijn.

Structuurvisie Breda 2030
In de structuurvisie Breda 2030 wordt aangestuurd op de ontwikkeling van onderscheidende werkmilieus. De structuurvisie zegt hierover onder meer het volgende:

> *Werk- en voorzieningenmilieus en –landschappen*
> De huidige sectorale en aanbodgerichte planning van bedrijventerreinen, kantorenlocaties en voorzieningenstructuren voldoet niet meer aan de huidige eisen van de samenleving en geeft onvoldoende antwoord op de marktvraag. De gemeente Breda wil dit doorbreken en gaat daarom de (her) ontwikkeling van deze gebieden veel meer integraal benaderen. Dat betekent in samenhang met de ontwikkeling van de leefomgeving en de dynamiek in bedrijfstakken van waaruit de marktvraag ontstaat. Een integrale benadering bevordert de differentiatie in typen milieus en landschappen en zorgt voor een grotere menging van werken met andere functies. Werk- en voorzieningenmilieus vormen een kans voor het realiseren van kwaliteit in een gebied.

Rithmeesterpark fase 1 en 2 worden in de structuurvisie aangemerkt als ‘werklandschap’ en ‘knowledge’. Hiermee krijgt het gebied een helder en onderscheidend profiel ten opzichte van de diverse andere bedrijventerreinen binnen Breda.

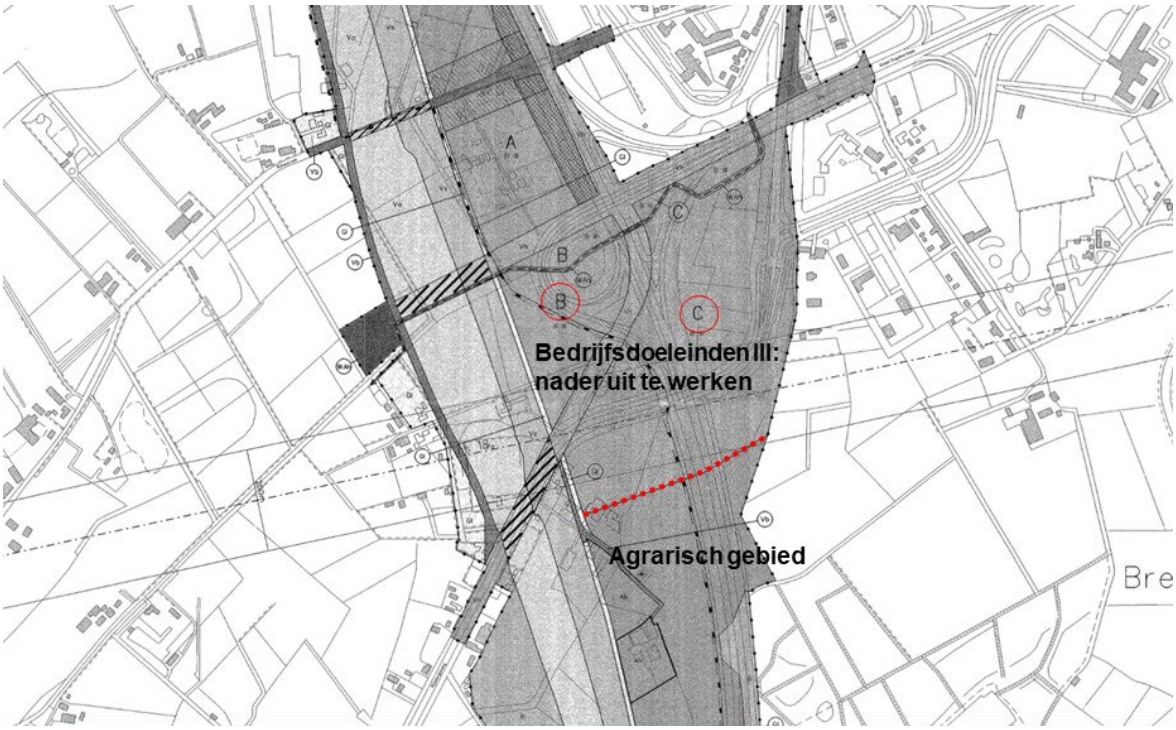


Structuurvisie Breda 2030

In onderhavige omgevingsvisie en in dit ontwikkelingsperspectief is nadere uitwerking gegeven aan het werklandschap waarvoor in de Structuurvisie de eerste aanzet is gegeven.

Bestemmingsplan HSL A16

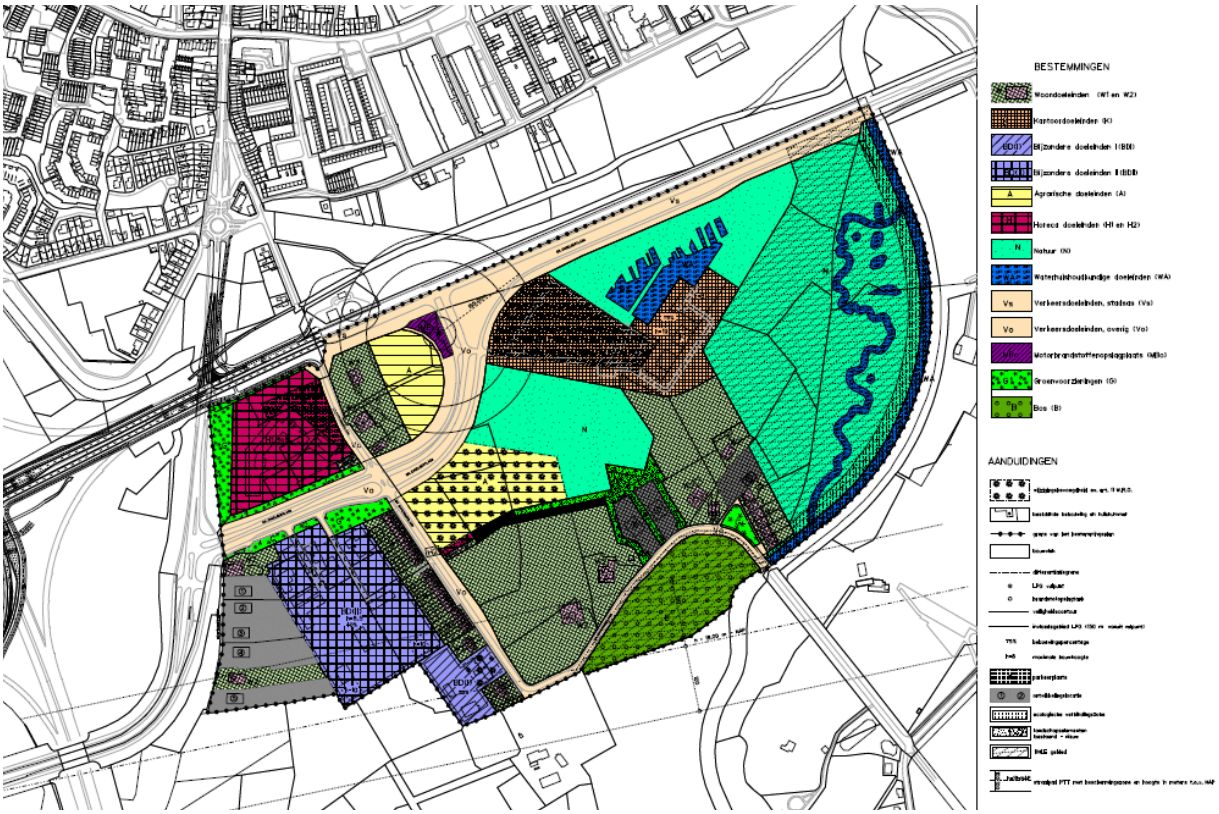
Het bestemmingsplan HSL A16 dateert van 2004 en geeft een nadere uitwerkingsbevoegdheid voor Rithmeesterpark fase 2. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 2 plandelen b en c (zie plankaart). Hierbij geldt dat voor plan deel B dat een inrichting wordt nagestreefd met een groen karakter zodanig dat bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd blijft en dat circa 30% van de oppervlakte als groenvoorziening wordt ingericht. Voor plandeel C geldt dat ten minste 50% als groenvoorziening wordt ingericht waarbij eveneens zoveel mogelijk wordt uitgegaan van behoud van de bestaande beplanting. Van belang is om te constateren dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor plandeel C ten onrechte niet zijn op- en overgenomen in de provinciale verordening.



Bestemmingsplan HSL A16

Bestemmingsplan Dr. Batenburglaan e.o. (2007)

Dit bestemmingplan had als hoofddoelstelling de bestaande situatie zoveel mogelijk te consolideren. Alleen voor het hoofdgebouw aan de voorzijde van de Mareschausseekazerne is destijds al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een transformatie van het gebouw naar wonen mogelijk maakt.



Bestemmingsplan Dr. Batenburglaan

Verordening Ruimte/Omgevingsverordening Noord-Brabant

De gewenste ontwikkelingen in 't Hout, sluiten vooralsnog niet één op één aan bij de gebiedsaanduidingen in de Interim Verordening ruimte. Het betreffende gebied kent nu de aanduiding ‘groenblauwe mantel’, maar zou – op basis van de interim verordening - bij voorkeur de aanduiding ‘duurzame verstedelijking afweegbaar’ in combinatie met ‘groenblauwe mantel’ moeten krijgen om de ontwikkelingen mogelijk te maken.
Met betrekking tot de nieuwe Omgevingsverordening is het nog even de vraag hoe het ontwikkelingsperspectief zich hiermee verhoudt. De provincie laat weten in maart 2021 tot de vaststelling van de nieuwe Omgevingsverordening te willen komen, die vervolgens met de invoering van de Omgevingswet in werking treedt.

Wet Natuurbescherming

Momenteel loopt er een Quick-Scan Flora en Fauna waarbij tot nu toe wezels, bunzingen en meerdere soorten vleermuizen zijn waargenomen (watervleermuis, laatvlieger, gewone dwerg, ruige dwerg, grote oren en Rosse vleer).

Conclusie

Zoals reeds opgemerkt bestaat er een discrepantie tussen het bestemmingsplan HSL A16 en de huidige verordening, omdat ‘plandeel c’ in de verordening ten onrechte niet opgenomen als Bestaand Stedelijk Gebied. De aanwezige natuurwaarden in ‘plandeel c’ worden beschermd door de aanduiding Natuur Netwerk Brabant, hetgeen overeenkomt met de regel in bestemmingsplan HSL A16 dat ten minste 50% als groenvoorziening wordt ingericht waarbij eveneens zoveel mogelijk wordt uitgegaan van behoud van de bestaande beplanting. In principe zou de overige 50% van ‘plandeel c’ moeten worden aangeduid als Bestaand Stedelijk Gebied.

Ontwikkelingsperspectief

De gebiedsbeschrijving laat zien dat dat we met een gelaagd, complex maar tevens rijk gebied te maken hebben waarin de sporen uit het verleden soms in mindere, soms in meerde mate hun afdruk hebben achter gelaten. Door haar groene karakter, de ligging aan de rand van het buitgebied en de aanwezigheid van vele wandel- en fietsverbindingen kan het gebied perfect gestalte geven aan de Bredase ambitie om zich nog meer als 'stad in een park' te ontwikkelen .

Daarnaast kan het gebied door haar strategische ligging aan de A16 en de zuidelijke rondweg (Graaf Engelbertlaan) op het gebied van de regionale en zelfs grensoverschrijdende economie een rol van betekenis spelen. Om Breda ook in de nabije toekomst een aantrekkelijke stad te laten zijn, is het van belang om ook te blijven investeren de economische ontwikkeling van de stad. Met de verdere ontwikkeling van het werklandschap - dat verder gaat dan alleen een verzameling van bedrijven, kantoren en complementaire functies - kan hier een werklocatie ontstaan die economie en ecologie, met het onderliggende landschap als casco, met elkaar verbindt en dat het gebied tot een unieke vestigingslocatie in West-Brabant maakt. Hier geen ruimte voor een aaneenschakeling van logistieke dozen, maar een zorgvuldig gecomponeerde symbiose tussen duurzame bedrijfsgebouwen en een robuust ecologisch en recreatief landschap.

Het ontwikkelingsperspectief geeft daarmee richting aan de geleidelijke transformatie van de rafelrand naar een onderscheidende landgoederenzone en een werklandschap. Daarbij worden de reeds aanwezige natuurwaarden en het landgoederenlandschap verder geïntensiveerd en versterkt. Voor alle afzonderlijke en nieuwe ontwikkelingen geldt dat zij moeten bijdragen in deze doelstelling: Het toevoegen van nieuwe bebouwing en verharding betekent een evenredige investering in het bestaande landschap of in het toevoegen van nieuwe natuur(waarden).

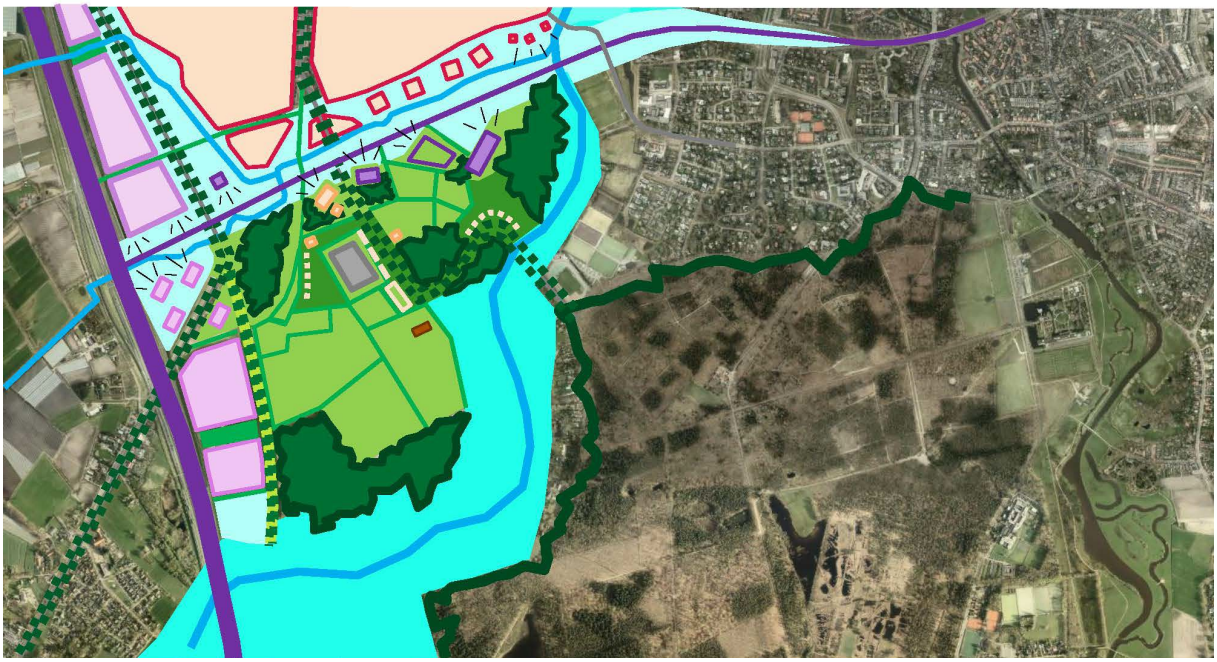
De belangrijkste keuze die in het ontwikkelingsperspectief wordt gemaakt is dat er een harde en duidelijke grens wordt getrokken tussen die gebieden die verstedelijken en het gebied waarbinnen weliswaar nog incidentiele ontwikkelingen kunnen plaatshebben. Deze letterlijk natuurlijke grens loopt vanaf het bosje (binnen de voormalige afrit) langs de halfverharde fiets- en wandelroute naar het bos van Trippelenberg. Deze lijn maakt tevens deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en heeft de potentie om verder te worden versterkt.

Het diverse en tevens gefragmenteerde aangrenzende landschap dat is gelegen tussen de Graaf Engelbertlaan en het beekdal van de Aa of Weerijs, blijft hiermee gevrijwaard van grootschalige ontwikkelingen en kan uitgroeien tot een divers landschapspark waarin het beekdal, landgoederen, lommerijke lanen, bosschages, waterrijke plas draszones en recreatieve verbindingen hun natuurlijke plek krijgen. Binnen dit gebied worden bestaande natuur en landschapswaarden versterkt en wordt ingezet op de (her)aanplant van lanen, bomenrijen en bosschages. Bestaand weidelandschap wordt diverser, bloemrijker, schraler en natter.
De zone langs de Turfvaart, deels een bestaande ecologische verbindingszone, wordt samen met de Graaf Engelbertlaan verder ontwikkeld tot een brede parkway: een aantrekkelijke route en stadsentree met daaraan gekoppeld een ecologische plas/ dras zone: een natuurlijk casco voor de bestaande gebouwen en incidentele nieuwe ontwikkelingen die passen binnen het profiel van het werklandschap.
De in het overige gebied gelegen initiatieven moeten passen in de ambitie om (nieuwe) landgoederen te ontwikkelen. Daarnaast dienen zij kleinschalig te zijn en ondergeschikt aan de bestaande landschappelijke waarden. Iedere (nieuwe) ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van het landschap die tot uiting komt in de Landschapsinvesteringsregeling die binnen Breda geldt. Bij de afweging van nieuwe ‘rode’ ontwikkelingen in het gebied, geldt de stelregel dat er geen nieuwe solitaire ontwikkelingen worden toegestaan, maar dat toevoegingen hun basis te allen tijden moeten vinden in de uitbreiding van reeds bestaande bebouwing of in reeds bestaande planologische mogelijkheden.
Tot slot geldt dat de (nieuwe) ontwikkelingen zich ruimtelijk moeten verhouden met het beekdal en/of de bestaande linten en/of passen binnen de context van de bestaande landgoederen. In dat

licht liggen er kansen om de bestaande complexen, zoals bijvoorbeeld Novotel en het snelweggebonden bedrijventerrein, in de toekomst door te ontwikkelen als hedendaagse of moderne landgoederen om daarmee de kwaliteit van het gebied naar een hoger niveau te brengen.

De uitgesproken keuze voor het verder opvoeren van het contrast tussen 'rood en groen', tussen het bedrijventerrein langs de A16 en een natuurlijk landgoederenlandschap, zorgt ervoor dat het gebied een duidelijke identiteit krijgt en dat er geen sprake meer is van een rafelrand, maar dat het gebied weer heldere grenzen kent die voortkomen uit de (historische) opbouw van het gebied en waardoor het in de toekomst minder complex is om initiatieven af te wegen.

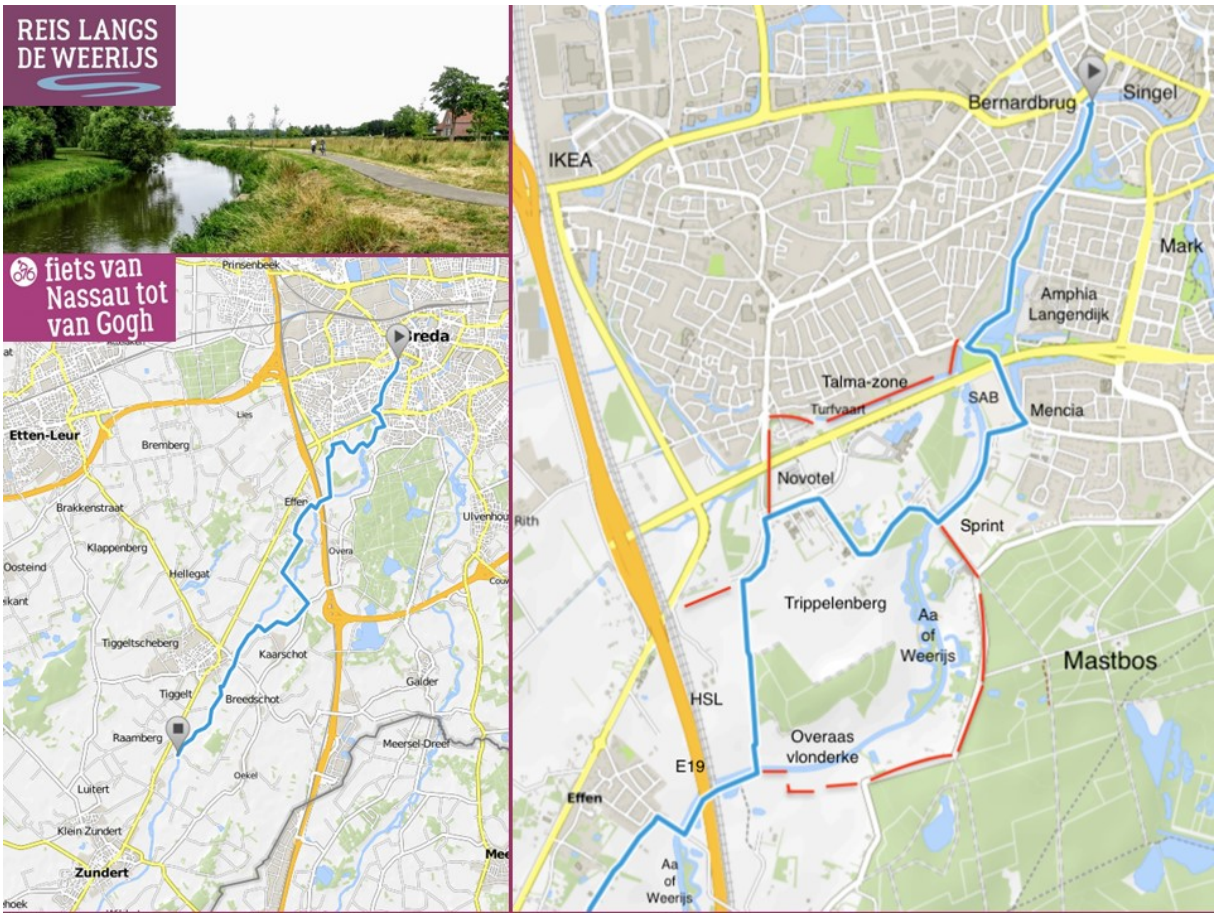
Visie voor het gebied



Gebiedsvisie

Ontwikkelingen en initiatieven

Recreatief Netwerk
Het gebied vormt een belangrijke schakel in het recreatieve netwerk van fiets- en wandelpaden. De open en toegankelijke relatie tussen het stedelijke Breda en het landelijke Breda is een van de sterke en aantrekkelijk eigenschappen van het vestigingsklimaat waarin wonen, werken, leren en recreëren op comfortabele wijze samenkomen. In het beekdal van de Aa of Weerijs is een recreatief fietspad van Breda in de richting van Zundert aangelegd: De reis langs de Weerijs, Van Nassau tot Van Gogh.



Rithmeesterpark fase 1 en 2

Met de aanleg van de HSL en de verbreding en de verplaatsing van de A16 zijn Rithmeesterpark en ’t Hout als potentieel nieuwe ontwikkelingslocaties ontstaan. Rithmeesterpark I is sinds 2014 een modern en hoogwaardig bedrijventerrein in wording.

Het braakliggende terrein ter hoogte van het voormalige verkeersknooppunt aan de zuidkant van de Graaf Engelbertlaan, biedt de komende jaren één van de weinige mogelijkheden om de noodzakelijke vestiging van nieuwe bedrijven binnen Breda mogelijk te maken. Door de strategische ligging ten opzichte van de op- en afritten van de A16 is dit gebied tevens één van de weinige snelweglocaties binnen Bredaas grond gebied. Het bestemmingsplan HSL A16 en de Structuurvisie Breda 2030 (zie ook Ruimtelijk Beleidskader) maken het mogelijk om op deze locatie Rithmeesterpark fase 2 te realiseren. Het bestemmingsplan HSL – A16 biedt een uitwerkingsbevoegdheid voor een bedrijventerrein in de oksel van HSL/ A16 en Graaf Engelbertlaan en heeft een meer oost – west georiënteerde ontwikkelingsrichting. Binnen het kader van dit ontwikkelingsperspectief is er voor gekozen de uitwerking meer langgerekt en in noord-zuidelijke richting te oriënteren zodat het toekomstige bedrijventerrein het oude tracé van de A16 volgt en daarmee aan de oostzijde (Trippelenberg/’t Hout) een duidelijke begrenzing krijgt richting Trippelenberg en het Beekdal van de Aa of Weerijs. Hierbij wordt duidelijk de keuze gemaakt voor behoud en versterking van het bestaande beekdal en het aangrenzende landschap met daarin incidentele ontwikkelingen in combinatie met een intensievere bebouwing parallel aan de HSL/ A16. Het noordelijk deel van het bedrijventerrein moet in lijn met de ambitie om van de Graaf Engelbertlaan een Parkway te maken een onderscheidende werklocatie worden. Hierin komen verschillende opgaven en ambities tezamen: de versterking van de ecologische verbindingszone rondom te Turfvaart, de

waterbergingsopave en de vestiging van (internationale) bedrijven worden hier gecombineerd in een bijzonder en onderscheidend werkmilieu.

Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het bedrijven terrein is dat de verhouding tussen de verharde oppervlakte (gebouwen en terreinen) en groen/natuur 50% - 50% dient te zijn.

Ontwikkelingen en initiatieven

Bond Park – voormalig Exxon (Esso)

Het voormalige Exxon Benelux hoofdkantoor heeft sinds vier jaar een doorstart gemaakt onder de naam Bond Park. Het tweede leven dat het complex heeft gekregen is zonder meer een succes gebleken. Dit is niet in de laatste plaats het gevolg van het huidige economische tij en het beleid dat de gemeente Breda de afgelopen vijf jaar heeft gevoerd ten aanzien van het aanbod van kantoren. In totaal is circa 1.500.000 m² uit de harde planvoorraad geschrapt en is circa 100.000 m² uit de bestaande voorraad gehaald. In het beleid zijn duidelijke keuzes gemaakt ten aanzien van de vestiging van (nieuwe) kantoren: Nabij de afslagen van snelwegen en rondom het station, in het centrum van de stad.

Bond Park past in de moderniseringsslag die binnen de bestaande kantorenvoorraad in Breda is gemaakt. Nieuwe kleinschalige kantoren in kleinere volumes (tot 2.000m²) in een hoogwaardige omgeving en kantoor-verzamel gebouwen met een hoog service niveau met een grote mate aan flexibiliteit. Dat laatste is wat Bondpark aanbiedt en waaraan op deze plek aantoonbaar behoefte blijkt te bestaan. Het stadsbestuur heeft positief gereageerd op een verzoek van Bond Park om te mogen uitbreiden. De eigenaar wil dit doen door de parkeerplaats te overbouwen met een hellend groen dek met daarbinnen een nieuw kantoorvolume en een parkeergarage. Hiermee behoudt het gehele complex zijn flexibiliteit en kunnen bestaande (gegroeide) gebruikers ‘doorschuiven’ naar grotere oppervlakten en kunnen nieuwe gebruikers worden aangetrokken. Voorts wordt het draagvlak voor het hoogwaardige voorzieningen niveau hiermee versterkt.

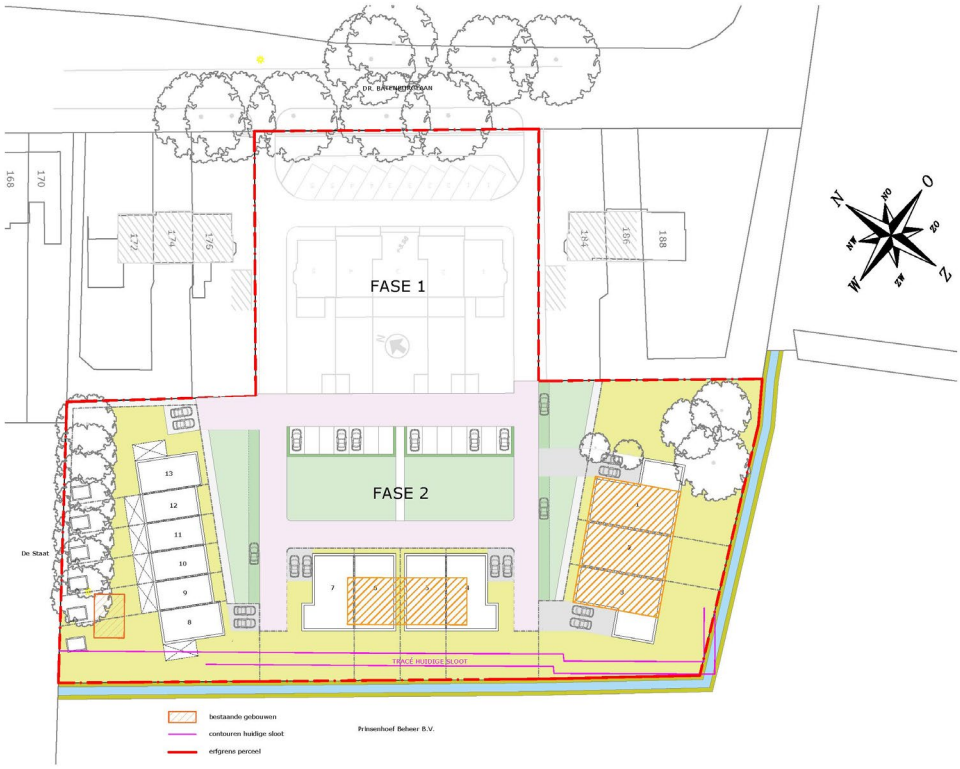
Initiatief Bond Park

Initiatief Bond Park

De Marechaussekazerne

De (voormalige) Marechausseekazerne heeft enkele jaren leeg gestaan en is door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht. Eind 2017 is een initiatiefplan ingediend voor herontwikkeling tot wooncomplex. Aangezien het initiatiefplan niet volledig paste binnen het bestemmingsplan en in de provinciale Verordening Ruimte is de herontwikkeling in twee fases geknipt. Het hoofdgebouw is inmiddels verbouwd en omvat een vijftal woningen. In de vervolgfase is het de wens om de op het terrein aanwezige paardenstal te verbouwen naar 3 woningen en 10 nieuwe woningen op het achterterrein aan het complex toe te voegen.

Het initiatief sluit op logische wijze aan bij het bestaande woonlint aan de Dr Batenburglaan (Tonnekesbuurt) en draagt bij aan de verdere versterking van het buurtje. De ontwikkeling voorkomt leegstand en zorgt voor het behoud van waardevol erfgoed. De aanwijzing van het hoofdgebouw en de paardenstal tot gemeentelijk monument wordt momenteel voorbereid en zal nog dit jaar plaatsvinden. Verder draagt het middels de Landschapsinvesteringsregeling bij aan de natuur- en landschapsontwikkeling in het grotere gebied,



Herontwikkeling Marechausseekazerne

Locatie Vrijborg/Dennenborgh

Voor de locatie in de hoek van het voormalige kruispunt van de Dr Batenburglaan en de Graaf Engelbertlaan is door eigenaar Vrijborg in 2019 een initiatiefplan ingediend. De woning op dit perceel is een aantal jaar geleden gesloopt.

De ontwikkeling van dit perceel is in de toekomst denkbaar als logische schakel in de reeds bestaande ontwikkelingen langs de Graaf Engelbertlaan zoals Bondpark en hotel Novotel. Het huidige plan voorziet in een reeks van kleinschalige geschakelde bouwvolumes die in een nog aan te leggen plas-dras zone langs de hoofdinfrastructuur (de beoogde Parkway) wordt opgenomen. Voorwaarde voor de toekomstige ontwikkeling op deze locatie is dat het beoogde programma complementair is aan de doelstellingen van het werklandschap en dat het bijdraagt aan de verder versterking van en de investering in de landschappelijke ontwikkeling van het omliggende gebied. Daarnaast dient bij de

nadere uitwerking aandacht te worden geschonken aan de iconische waarde van het complex: langs de Graaf Engelbert laan kan een reeks van bijzondere gebouwen en landmarks ontstaan, die de zuidwestelijke entree van Breda van een nieuwe en herkenbare identiteit voorzien.