

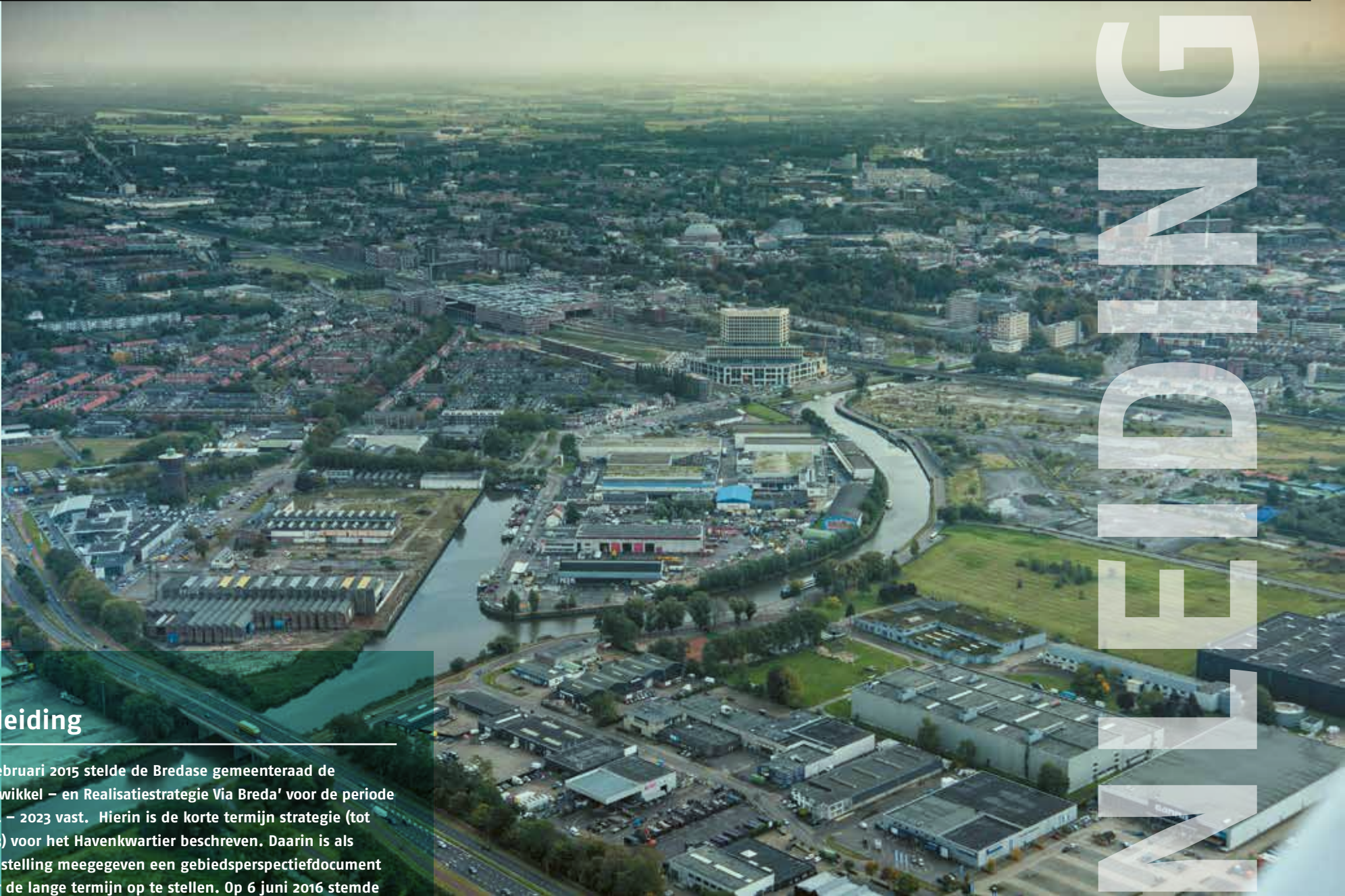
GEBIEDSPERSPECTIEF **HAVEN KWARTIER**



VAN VEROUDERD INDUSTRIETERREIN
NAAR UNIEKE WIJK AAN HET WATER



Gemeente Breda



Inleiding

In februari 2015 stelde de Bredase gemeenteraad de 'Ontwikkel – en Realisatiestrategie Via Breda' voor de periode 2014 – 2023 vast. Hierin is de korte termijn strategie (tot 2023) voor het Havenkwartier beschreven. Daarin is als doelstelling meegegeven een gebiedsperspectiefdocument voor de lange termijn op te stellen. Op 6 juni 2016 stemde het College van burgemeester en wethouders in met het 'Projectplan Gebiedsperspectief Havenkwartier en eerste uitwerking Klavers Jansen'. Voorliggend document zal leiden tot een doorzicht naar de toekomst. Een kader voor de lange termijn, als middel voor sturing en toetsing van diverse (ruimtelijke/functionele/programmatische) initiatieven en om een inschatting te kunnen maken van de benodigde publieke investeringen.



Kader

In de 'Structuurvisie Breda 2030' is gekozen voor de compacte stad benadering. Een logische keuze in een stad met meer ruimte dan programma. Tevens is in de Structuurvisie het centrumgebied geherdefinieerd en zijn het plangebied Via Breda, de oevers van de Mark en Nassau Wallon (Slingerweg) aan de historische binnenstad toegevoegd. Het betreft in totaal 336 hectare binnenstedelijk gebied, waarvan ongeveer 124 hectare uit te transformeren gebieden bestaat: een gebied net zo groot als de historische binnenstad.

In het 'Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid 2016' wordt de stedelijke programmering mede in relatie tot het grondbeleid gemonitord. De actuele programmaruimte voor stedelijke woningbouw is circa 2.800 woningen. Deze ruimte komt grotendeels ten goede aan in de Structuurvisie Breda 2030 geselecteerde prioritaire projecten zoals het Havenkwartier, de gebiedsontwikkeling Gasthuisvelden en Amphia Langendijk. Vanwege de uniciteit van de verschillende binnenstedelijke plekken en om onderlinge concurrentie te voorkomen wordt in het Havenkwartier een andere kwaliteit van gemengd stedelijk milieu nagestreefd dan in de binnenstad en de Gasthuisvelden. Naast deze ruimtelijke en functionele complementariteit wordt juist gestreefd naar samenhang met de binnenstad door onder andere fysieke relaties: routes, wateras Mark-haven en zichtrelaties.

Concrete opgave voor het gebiedsperspectief

Er zijn diverse aanleidingen die leiden tot de formulering van een brede en ambitieuze opgave voor de transformatie van het Havenkwartier. Een niet limitatieve opsomming:

Een verstedelijkingsvraagstuk: De verwachting is dat de stad, de komende 10 tot 15 jaar zal groeien tot ongeveer 200.000 inwoners. Dit betekent een toename van het aantal woningen in de stad, mede gevoed door verandering in samenstelling van huishoudens. Dit leidt tot een bouwopgave voor de komende 10 jaar van circa 8.500 nieuwe woningen. Gezien de keuze voor de compacte stad en het groot aantal projecten binnen het centrum zal een groot deel van deze woningen binnen de stad gebouwd worden. Het Havenkwartier is qua grootte en ligging vrij prominent aanwezig en uniek met haar specifieke kenmerken als historie, stedelijke ligging en connectie met het water.

Mobiliteitsopgave: Samen met een toenemende verstedelijking roept dat vragen op ten aanzien van mobiliteit. Autogebruik is niet altijd meer vanzelfsprekend, zeker niet zo dicht bij een hoogwaardig station. In het Havenkwartier is de bereikbaarheid per auto een aandachtspunt. De autonome groei van het autoverkeer en een verdere verdichting van de stad leiden tot extra verkeer op de noordelijke rondweg en de Belcrumweg. In het kader van de bereikbaarheid van de stad als geheel en in specifieke gebieden is het noodzakelijk om vergaande verkeersmaatregelen te nemen.

Cultuuropgave: In het kader van transformatiemanagement is in het Havenkwartier de laatste jaren een makersklimaat tot ontwikkeling gekomen: creëren, recreëren en presenteren hebben elkaar gevonden en vragen om bestendinging. Voorbeelden zijn Podium Bloos, Electron en ‘Breda Broeit’ met ruimte voor innovatie en vernieuwing van de stedelijke economie.

Behoud cultuurhistorie: Een deel van het bestaand vastgoed kan worden gezien als cultureel erfgoed, dat mede het karakter van het gebied bepaalt. Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. In de diverse haalbaarheidsstudies met marktpartijen wordt bekenen in hoevere dit mogelijk is.

Klimaat: Een toenemende verstedelijking gaat gepaard met de vraag hoe om te gaan met klimatologische veranderingen. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling leidt tot verhoogde druk op de openbare ruimte en haar voorzieningen. De aanwezigheid van grote groen- en waterstructuren vormen een prima basis om te anticiperen op klimaatveranderingen en te werken aan een gezonde stad.

Energie: Compacte stedelijke druk maakt een investering in nieuwe vormen van energiebronnen kansrijk, in opmaat naar de centraal gestelde ambitie van een ‘CO₂ neutrale stad’ in 2044. Een energiestudie voor het Havenkwartier moet verder inzicht geven in de mogelijkheden voor toepassing van collectieve duurzame energie.

Programma: Naast het faciliteren van een woonprogramma is het doel het maken van een complete en leefbare stad. Een aanvullend en verrijkend programma is noodzakelijk. Ook wil de stad zich versterken op het gebied van leisure en toerisme. In het Havenkwartier liggen kansen voor specifieke vormen van leisure, gebonden aan water en/of industrieel erfgoed. De manier waarop werken, wonen en zorg elkaar aanvullen is ook veranderd. In plaats van monofunctionele functies, gescheiden van elkaar, worden in toenemende mate functies gemixt. Daarmee nemen de leefbaarheid en de levendigheid toe.

Vragen uit de samenleving: De transformatie van het industriegebied naar nieuwe vormen van gebruik is al begonnen. Bedrijvigheid stopt geleidelijk aan en (nieuwe) eigenaren vragen aan de gemeente wat er mogelijk is op hun terrein of met hun vastgoed. Andere eigenaren, instellingen en huurders zoeken naar mogelijkheden voor een kwaliteitsslag. Voorbeelden zijn: deelgebied Klavers Jansen en Backer & Rueb - Van Puijfelik.



Afstemming op andere plannen

- **Het gebiedsperspectief voormalig CSM terrein (Corbion) en Zoete Delta.** In 2016 startte een verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het voormalig CSM-terrein en de Zoete Delta, aan de westkant van de Mark. Het plan Zoete Delta is van belang voor de versterking van de Markoevers op ecologisch en recreatief gebied, met klimaatadaptieve maatregelen en het vinden van ruimte voor een grootschalige retentieopgave. De realisatie van de Markoevers zal een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van het Havenkwartier naar een hoogwaardig woongebied.
- Een tweede reden voor afstemming ligt bij de mogelijkheden voor de aanpassing van de verkeersstructuur conform de ‘**Mobiliteits Aanpak Breda**’ uit de **Structuurvisie 2030**. De ontwikkeling van wonen in het Havenkwartier leidt tot extra verkeersbewegingen. Tegelijkertijd moet om een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren het verkeer worden gereduceerd. Mogelijk kan ontsluiting van het gebied via het voormalige CSM-terrein vanaf de Lunetstraat bijdragen aan een andere benadering van de binnenstad. Op die manier kan de Belcrumweg worden ontlast.
- **Afstemming op het Verhaal van Breda.** Door Breda duidelijker te positioneren wil de gemeente nieuwe bewoners, bedrijven, bezoekers en studenten

aantrekken. Breda schakelt daarvoor op 3 manieren: op assen (ligging als knooppunt), in kwaliteit (historisch decor en groene ruimte), met elkaar (ontmoetingen en kennisuitwisseling).

Via Breda en het Havenkwartier spelen in op deze ambitie:

- Benutten van de ligging bij het HSL station als spin in een (inter)nationaal netwerk;
- versterken van een groene Markzone (Zoete Delta) en het integreren van cultuur en cultuurhistorie;
- toevoegen van een internationale dimensie, qua wonen, werken en voorzieningen. Na het architectonisch bekroonde station en het gerechtsgebouw is in het Havenkwartier ruimte voor een nieuw iconisch gebouw;
- een verder onderzoek naar de mogelijkheden om in het Havenkwartier een woonproduct aan te bieden wat interessant is voor expats.

Uniek is de ontmoeting van de nieuwe stad Breda (Via Breda & Havenkwartier) met de groene Markzone en de haven. Bovendien is een belangrijke insteek de gebiedsontwikkeling Havenkwartier samen op te pakken, met eigenaren, ondernemers ('makers'), bewoners, ontwikkelaars en beleggers. Dit ook in de geest van de Omgevingswet.

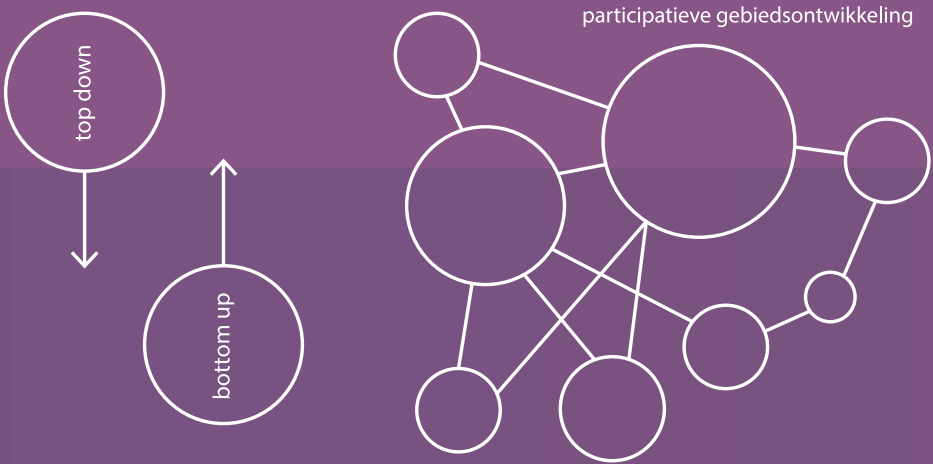
Planproces zowel bottom up als top down

In de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Ontwikkel- en Realisatie-strategie Via Breda’ is gekozen voor het initiëren en stimuleren van investeringen door derden in het Havenkwartier. Deze investeringen betreffen vooral de herontwikkeling van de diverse deelgebieden en een afdracht aan de te realiseren hoofdstructuur van het gebied. Door de inzet van eigen middelen, exploitatiebijdragen van de marktpartijen en mogelijke subsidies, moeten voldoende middelen gegenereerd worden om de hoofdstructuur van het gebied te kunnen realiseren. Op basis van de gekozen strategie om in samenwerking tot gebiedsontwikkeling te komen, lopen al langer meerdere initiatieven en gesprekken. Voorbeelden hiervan zijn:

- In het kader van placemaking worden initiatieven gefaciliteerd die zich richten op tijdelijke functies zoals Belcrum Beach, skatehal Pier 15 en ruimte voor beginnende makers en ondernemers op STEK. Dit project Breda Broeit van de stichting BRAAK loopt tot 2023;
- het zoeken naar synergie op het gebied van cultuur in het gebied Klavers Jansen heeft tot een project met onder andere Podium Bloos en de Nieuwe Veste geleid, waarbij ook wordt afgestemd met Electron;
- samenwerking met het Consortium Spoorzone Breda (CSB) in het gebied

Klavers Jansen om de haalbaarheid te onderzoeken naar de ontwikkeling van passende woningbouw. Op 1 juni 2017 is een samenwerkingsovereenkomst met het CSB getekend op de Provada;

- **samenwerking met Amvest** voor de herontwikkeling van het gebied Backer & Rueb – Van Puijfelik, waarbij behoud door ontwikkeling van erfgoed een belangrijke speerpunt is. Op de Provada is ook met Amvest een intentieovereenkomst getekend voor een haalbaarheidsonderzoek;
- **in de aangeboden ‘Toekomstvisie Belcrum 500’**, opgesteld door betrokken wijkbewoners staan veel aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van de wijk en haar omgeving in de komende 30 jaar;
- **met de grootste stakeholders** met een vastgoedpositie in het gebied is overleg gevoerd over de toekomst van hun vastgoed en de aandachtspunten die zij willen meegeven in het kader van het Gebiedsperspectief Havenkwartier;
- **met BreedSaam** is overleg gevoerd over de positionering en termijn waarbinnen een nieuwe basisschool gerealiseerd kan worden om te voorzien in onderwijs voor de nieuwe huishoudens;
- **op 3 momenten zijn Krachtateliers** gehouden in het afgelopen jaar om eigenaren, ondernemers, bewoners en geïnteresseerden actief te betrekken bij de ideevorming over het plangebied.



Het planproces kenmerkt zich door:

- Regisseren, stimuleren en faciliteren in plaats van dirigeren;
- bottom up initiatieven en tegelijkertijd een top down benadering, waarbij kennisdeling een belangrijk aspect is;
- lange termijn sturing en tegelijkertijd operationeel werken (kleinschalig beheer, uitvoeringen en afspraken);
- bewaking van de (historische) kwaliteiten als onderlegger voor een duurzaam casco;
- kwaliteiten en structuren als erfgoed, Markzone, Belcrumhaven, Speelhuislaan en ontsluitingsstructuur worden behouden en verbeterd. Tegelijkertijd worden kruisbestuivingen gelegd met diverse initiatieven voor nieuwe gebruiksvormen en invullingen van het plangebied.



Het product dat wordt gerealiseerd met voorliggend gebiedsperspectief bestaat uit:

- Een droombeeld, als handzaam overzicht van de totale ambitie voor het Havenkwartier in context;
- een gebiedsperspectief en verdere uitwerking en onderbouwing van deze ambitie;
- een afzonderlijke geheime bijlage met de financiële onderbouwing (businesscase) en de realisatiestrategie.

De businesscase beschrijft onder meer de exploitaties van de gemeente en van derden en de investeringen in infrastructuur en openbare ruimte. De realisatiestrategie beschrijft mogelijkheden van de gemeente om de visie gefaseerd te realiseren.

Het gebiedsperspectief is geen blauwdruk voor de toekomst, maar een inspirerend kader voor de mogelijke ontwikkeling voor het Havenkwartier. Doordat de kernwaarden en potentiële kansen van dit unieke gebied in woord en beeld zijn vastgelegd, is het ook een middel om ontwikkelingen op de korte termijn te kunnen afwegen en toetsen, zodanig dat het lange termijn perspectief in zicht blijft.

Borging kwaliteit

Het Gebiedsperspectief Havenkwartier bevat ambities op diverse beleidsvelden. Op ruimtelijk gebied gaat het om het nastreven van kwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. In Via Breda wordt het gewenste hoge kwaliteitsniveau reeds jaren bewaakt door het Bouwmeestersoverleg (Rijksbouwmeester, Spoorbouwmeester en Stadsbouwmeester) voorafgaand aan de reguliere toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Voor het Havenkwartier wordt een zelfde borging van kwaliteit voorgesteld:

- Eerste begeleiding en toetsing van initiatieven door de gemeentelijke projectgroep;
- in het stadium van een schetsontwerp worden relevante plannen voor advies voorgelegd aan het Bouwmeestersoverleg (na akkoord gemeentelijke projectgroep);
- er wordt advies uitgebracht aan de initiatiefnemer en deze wordt tevens doorgegeven aan de secretaris CRK;
- het ontwerp wordt in meerdere stappen van uitwerking getoetst door de CRK;
- om het proces van kwaliteitsborging te versoepelen is een mogelijkheid om een lid van de CRK vroegtijdig bij de planvorming te betrekken (dit wordt nog nader bekeken).

De aanpak die daarvoor gekozen wordt is die van een casco- of raamwerkplanning. Daarin worden de noodzakelijke hoofdelementen benoemd en vastgelegd met daartussen velden die flexibel in tijd en aard te ontwikkelen zijn binnen de kaders van dit gebiedsperspectief. Het casco houdt het geheel der delen bij elkaar.

Als er één plek is in de stad waar de potentie vanaf druipt is het wel het Havenkwartier.
De komende tien, twintig jaar gaat het hier gebeuren.
Een Superplek, de 'place to be'.
(BN De Stem, 13 april 2017)

DRONMBEELD 2

Het Havenkwartier biedt Breda een kans die slechts weinig steden bezitten. Een gebied met een oppervlakte van 32 hectare gelegen direct aan het water en grenzend aan zowel het historische centrum van de stad aan het Stationskwartier met als middelpunt het nieuwe HSL station verandert de komende jaren in een spannend mengsel van wonen, werken, cultuur, gastronomie, winkels, dienstverlening, promenades en vrije tijd. Werken en leven in een duurzame en gezonde omgeving, met grootschalig groen en water. Een gebied waar letterlijk en figuurlijk de toekomst wordt gemaakt. Hier ontstaat het nieuwe Breda.

In het Havenkwartier wordt geleefd. Zeker 1000 nieuwe woningen maken wonen in grote diversiteit mogelijk met kloeke, vernieuwende architectuur in de stad aan het water. In het Havenkwartier wordt ook gewerkt in een geleefde omgeving met behoud van industrieel erfgoed. Ontmoetingen, creëren en life art in een bijzondere omgeving zijn er vanzelfsprekend. Het Havenkwartier is verbonden met de binnenstad, het Stationskwartier en de rest van de wereld.

Internationaal karakter uniek stedelijk gebied aan de Zoete Delta

Werken in het internationale zakencentrum 5TRACKS, met de HSL vanaf station Breda naar Schiphol of Brussel, wonen aan het water in het Havenkwartier, met een watertaxi naar de historische binnenstad van Breda, restaurants uit alle windstreken, studeren op de Internationale School: het Havenkwartier is een van de meest gewilde wijken van Breda. Net buiten de voormalige stadsmuren is dit een stuk Breda dat tot op de dag van vandaag zijn unieke karakter heeft behouden. Het stadspark Valkenberg ligt letterlijk in de achtertuin, de Mark schittert nabij. De wijk ligt tegen de populaire woonwijk Belcrum aan. De nabijheid van de rest van de wereld met het prijswinnende HSL-station, het internationale zakencentrum 5TRACKS, het iconische gerechtsgebouw en allerlei culturele voorzieningen en restaurants geven het Havenkwartier een hoogstedelijke sfeer met een internationaal karakter. Het Havenkwartier is het meest

onderscheidend deel van Breda naast de historische binnenstad. Door de mensen die er wonen, werken, creëren en recreëren, maar ook door de unieke ligging aan het water, doorspekt met geschiedenis. Het Havenkwartier anticipeert op de toekomst in de aanpak van klimaat, energie en mobiliteit. En dat alles vertaald in vernieuwende expressieve architectuur en dito inrichting van de openbare ruimte. Het nieuwe Breda raakt hier de Zoete Delta, een spectaculaire ontmoeting.

Genius loci

Kademuren, de haven, industriële gebouwen, de historische ondergrond en het gebruik door de Nassau's; het verleden is altijd aanwezig in het Havenkwartier. De haven heeft een onuitwisbare afdruk in dit gebied achtergelaten. De nieuwe stad ontwikkelt zich niet op een onbeschreven blad. Verre van dit: in het Havenkwartier is de geschiedenis altijd dichtbij: de Backer & Rueb-hallen, het Speelhuis, Klavers Jansen, Electron, de watertoren: het industriële verleden van deze plek lonkt altijd om de hoek. De Mark, de Speelhuilaan en de

Belcrumhaven zijn karakteristiek voor het Havenkwartier. Het historisch besef en het voormalige industriële gebruik vormen het 'zijn' van de plek, de genius loci.

De Mark als ruggengraat

Breda is ontstaan aan de rivier de Mark op een strategisch hooggelegen plek. De rivier bepaalt in verschijningsvorm, ligging en gebruik voor een groot deel de identiteit van het Havenkwartier. De loop van de Mark is grotendeels onveranderd gebleven. De Mark kenschetst de ontstaansgeschiedenis van Breda, is niet alleen belangrijk als waterloop, maar is ook de verbinding voor het waterverkeer. Hier ontstaat de Zoete Delta: een uniek en zeer duurzaam waterlandschap als onderdeel van het centrum van de stad. In de grote bocht van de rivier stond het Speelhuis van de Nassaus: een 'speelplek' voor de notabelen De Belcumhaven is een belangrijk stuk industrieel erfgoed in het gebied. Met in de nabije toekomst ruimte voor wonen, werken, verblijven en brede wandelpromenades.



Dynamiek: meerdere leefstijlen

Het Havenkwartier transformeert in een dynamisch (hoog)stedelijk leefgebied. Dé plek voor wie houdt van een beetje leven in de brouwerij en waar het goed toeven is. Een plek waar niet alleen gewoond wordt, maar waar een mix aan bij het gebied passende functies de colour locale vormen. De pioniers streken al neer in het gebied tussen de Speelhuislaan en de Belcrumhaven. Zij kozen bewust voor de reuring in een creatieve omgeving. Vlakbij de levendige kades en leuke restaurantjes waar het water het leven weerspiegelt. Aan de Haven woon je straks letterlijk aan de 'zonnige kant' van Breda. Op het schiereiland/Haveneiland wordt aan de Mark gewoond in een groene oase aan de rivier op 5 minuten fietsen van de historische binnenstad van Breda.

Duurzaam in mobiliteit en energie

Bewoners van het Havenkwartier kiezen voor andere vormen van vervoer, delen elektrische auto's of fietsen naar hun werk en de binnenstad. Auto's domineren niet het beeld in de straten, maar zijn geparkeerd op collectieve plekken waar allerlei voorzieningen aanwezig zijn om mobiliteit te faciliteren die ook een onderdeel vormen van het stedelijke energienet. Door verkeersaanpassingen wordt de Belcrumweg geleidelijk aan minder dominant. Het water wordt benut om verbindingen te leggen met de opstapplaatsen aan de singels en de nieuwe haven in de binnenstad. De ontwikkelingen gaan

snel. Het HSL-station van Breda is binnen handbereik als opstap naar de Randstad, de Vlaamse ruit en het daarachter liggende Europa. Er wordt circulair gebouwd, energie wordt duurzaam en collectief geleverd voor de wijk als totaal. Gebouwen zijn comfortabel en energie-efficiënt. Samen vormen zij een energienet. Er blijkt zelfs energie over te zijn, die kan worden geleverd aan andere delen van de stad.

Het comfort en de leefbaarheid van de wijk is verder versterkt door de grootschalige inzet van groen, zowel in de openbare ruimte als op de daken, verticaal in de gevels en door het benadrukken van de grote openbare structuren. De biodiversiteit is groot: de mus en de vleermuis zijn goede burens in het Havenkwartier. De overvloed aan water en groen zorgt voor een aangenaam stedelijk klimaat waar het goed toeven is.

Leisure, horeca, cultuur en toerisme

In de haven is het altijd gezellig druk. Bootjes leggen aan en de terrassen lopen vol bij de horeca in het industrieel erfgoed. Leisure, ooit begonnen op en rond het stadsstrand Belcrum Beach, heeft zich verder ontwikkeld en is een vanzelfsprekend onderdeel van de leefomgeving geworden. Cultuur heeft zijn reputatie verder vergroot in de oude industriële panden. Er zijn gezellige, eigenzinnige binnenpleinen met woningen, life art, creatieve makers en ateliers. De diverse openbare ruimtes, leisure- en cultuurvoorzieningen zijn door fraaie autovrije wandelpromenades met elkaar en met de binnenstad van Breda verbonden. Iedereen kent het Havenkwartier,

wandelt en flaneert er graag, of vertoeft aan de flanken van de Mark. Een zone waarin zowel ruimte is voor het vergroten van de ecologische voetafdruk en die fungeert als uitloophouding voor het stedelijke leven. Een gebied om watergedragen leisureactiviteiten te verdiepen, waar ruimte is voor nieuwe stedelijke iconen, maar dat tevens ruimte biedt om stedelijke experimenten op het gebied van klimaat en duurzaamheid te verkennen.

Werken, wonen en winkelen

Veel bewoners van Belcrum hebben herinneringen aan de vele fabrieken die in het Havenkwartier hebben gestaan. Wonen en werken waren toen gescheiden. Werken is een belangrijk deel van het Havenkwartier gebleven, maar op moderne wijze, geïntegreerd in de woonomgeving of zelfs als deel van de leefstijl. Wonen en werken gaan samen, zoals ook zorg en boodschappen steeds meer bij de mensen thuis worden aangeboden. Het wonen is flexibel geworden, wordt gezien als een service en kan zich gemakkelijk aanpassen aan veranderingen in leefstijl in de tijd.

Zoals leisure, horeca en cultuur voor de gezelligheid buitenshuis worden opgezocht, behoudt een winkelgebied ook altijd zijn aantrekkingskracht en betekenis voor een woonomgeving. In de tijd zijn de winkels van vroeger geworden tot een gemengd buurtwinkel- en wooncentrum met een eigen gezicht, liggend rondom een openbare pleinruimte tussen Havenkwartier, Belcrum en Stationskwartier.

Openbare ruimte en architectuur

De vormgeving en materialen in de openbare ruimte verwijzen naar de stoere robuuste industriële werkomgeving van vroeger, maar duiden ook de verschillen tussen laan, haven en rivier. Het stelsel van de rivier de Mark met zijn groene oevers en iconen in het landschap, de haven met zijn promenades uitgevoerd met karakteristieke kasseien en grove materialen als verwijzing naar het industriële verleden en de Speelhuislaan met haar monumentale bomen vormen een robuuste basis. De overvloedige aanwezigheid van groen en water levert een belangrijke bijdrage aan een gezonde omgeving en een comfortabel leefklimaat. De bouwvelden kenmerken zich door luwte en intimiteit in contrast met het ruwere, extraverte 'klimaat' van de hoofdstructuur. Deze binnenwerelden zijn hoofdzakelijk groen ingericht en creëren een veilig en overzichtelijk leefklimaat. Ook voor de architectuur is het verleden een inspiratiebron, al is de diversiteit in stijlen groot. Kenmerkend is de industriële schaal en stoerheid als maat voor de ontwikkeling. Typerend zijn de 4 overgebleven werkhallen vanwege de sfeer, het licht, de materialen, de constructies en baksteen en staal als basismaterialen. Stoere stedelijke blokken met industriële uitstraling afgewisseld met zelfbouwkvelds die individuele expressie in architectuur op met name het schiereiland bieden. Aan de kant van de Mark en uitkijkend over het water, in het groen gelegen en met de zon in het gezicht is ruimte voor expressieve architectuur in een beeldtaal behorende bij een rivierenlandschap.



Aanpak

Het programma mag en zal zich in de vorm van geleidelijke transformatie ontwikkelen waarbij eerst de Strip (Klavers Jansen-Electron-Backer en Rueb-hallen) wordt ontwikkeld en later het Schiereiland. De ontwikkeling tot een wijk met een uniek karakter zorgt ervoor dat het Havenkwartier niet concurreert met de binnenstad, het Stationskwartier en Drie Hoefijzers Noord, maar juist een verrijking vormt.

Het gebiedsperspectief is geen blauwdruk voor de toekomst, maar legt de hoofdlijnen (het casco) vast en is tevens een inspirerend kader voor de mogelijke ontwikkeling voor het Havenkwartier. Het is ook een middel om korte termijn ontwikkelingen te kunnen afwegen en toetsen door de kernwaarden en potentiële kansen van het gebied in woord en beeld vast te leggen.

De kernwaarden van het Havenkwartier worden onder andere gevormd door het gebouwd erfgoed (de watertoren en de reeks van bedrijfsbebouwing aan de Speelhuislaan) en de dragers van de openbare ruimte. Deze kernwaarden worden vastgelegd in een casco dat een duurzame hoofdstructuur voor de gebiedsontwikkeling vormt. Binnen dit casco liggen deelgebieden die zich meer flexibel kunnen ontwikkelen: het programma kan op grond van actuele ontwikkelingen in de tijd worden bijgesteld.

De hoofdelementen zijn verbeeld in de cascokaart en bestaan grofweg uit definities van de laan, de haven, de Mark, de ontsluitingsstructuur, bouwvelden en markeringspunten. Met het cascodenken ontstaat een in tijd flexibele aanpak om eigenaren en initiatieven een kader te bieden. Naast het ‘vastklikken’ van het casco is ook een aantal thema’s te benoemen die zeer relevant zijn voor de ontwikkeling van het Havenkwartier.



LEGENDA

- | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|--|--|
| | luchtfoto bestaande situatie | | nieuwe openbare ruimte | | aanduiding entree gebouwen (relatie gebouw met openbare ruimte) | | te onderzoeken intern milieu (woon/werk) |
| | Zoete Delta | | havenfront: relatie met haven (kade) maximaal publiekelijk/openbaar | | (stedelijk) verkeerssysteem | | buurtwinkelcentrum |
| | ontwikkelvelden | | waterfront: relatie met rivier maximaal publiekelijk/openbaar | | zichtrelatie binnenstad-Havenkwartier | | Cultuur cluster |
| | (pocket)parken | | vergroening onderdeel ontwikkelvelden 'zachte' binnenwereld | | uiterste bouwgrens | | vormgeven grens werken/overige functie's (wonen) |
| | oud havenverloop/ dynamisch middelpunt | | ruimtelijke/functionele markering op stedelijk niveau | | laanbeplanting | | 'zachte' overgang Markoevers |
| | te behouden erfgoed of identiteitvol gebouw | | collectief gebouwde parkeervorm | | boomstructuur onderdeel wijkdeel (schouw-strip-schiereiland) | | 'harde' overgang openbare ruimte met ontwikkelvelden |

Het Casco – de 6 identiteitsdragers

Het casco is opgebouwd aan de hand van 6 dragers van het gebied. Deze vormen samen voldoende basis om de individuele ontwikkelingen in aard en tijd in samenhang te bezien. Op deze wijze is er voldoende ruimte en flexibiliteit om met elkaar, in dialoog de ontwikkeling gestalte te geven.



Deelgebieden

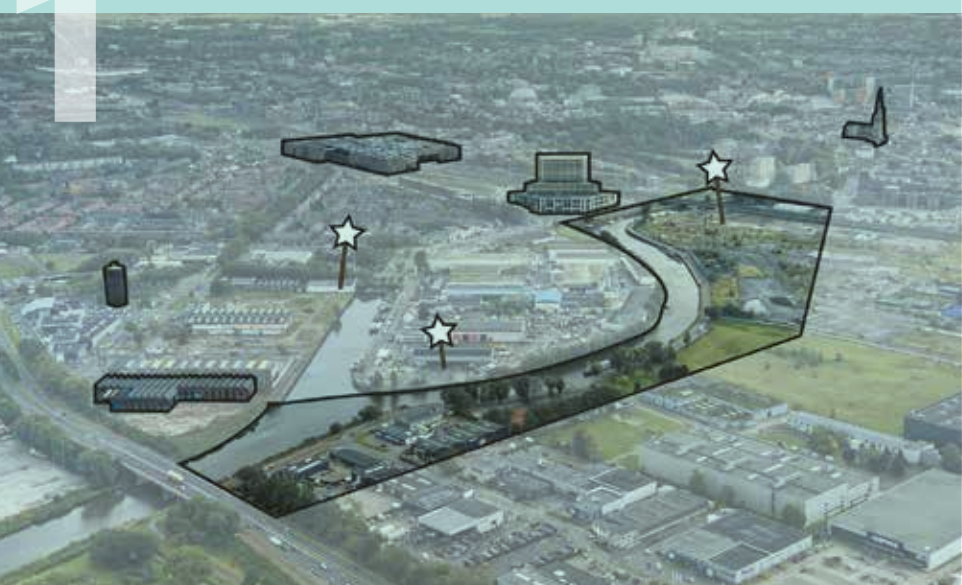
Het Havenkwartier vormt als totaal een zelfstandig en herkenbaar geheel ten opzichte van het omliggende stedelijk weefsel en kent 3 hoofd-deelgebieden begrensd door de karakteristieke elementen van de openbare ruimte.

1. Het meest zuidelijk gelegen **Schiereiland** tussen de Mark en de haven. Twee sterke karakteristieken die een sterke basis vormen. Dit gebied zal overwegend een woonbestemming herbergen met op cruciale brandpunten zowel ruimtelijke als functionele verbijzonderingen. Daarbij valt te denken aan de kop van het Schiereiland en aan de plek van de condensatoren van Nemeijtek. Het Schiereiland aan de kant van de rivier krijgt een 'zachte' groene inrichting met bebouwing die zich voegt naar het landschap in aard, maat en schaal. Aan de kant van de haven komt een duidelijke wand waar ruimte is voor wonen en op de begane grond aangevuld met aan wonen verwante functies. Het gebied daartussen kent een informele en meer individuele uitstraling aangevuld door het gebruik van veelvuldig groen, zowel in de openbare ruimte als in of aan het particulier bezit. Onderdeel van het Schiereiland is het cluster van (buurt)winkels aan de Belcrumweg. Met een functionele verlegging van de Belcrumweg in westelijke richting wordt het mogelijk dit deel kwalitatief te upgraden, functioneel uit te breiden en een betere aansluiting te bieden met de wijk Belcrum. Het huidige tracé van de Belcrumweg kan ingezet worden om een autovrije

straat te maken waar de aan beide zijden gelegen functies beter met elkaar in verband gebracht worden.

2. Het middendeel, benoemd als de **'Strip'**. Het gebied waar Klavers Jansen, Electron en Backer & Rueb onderdeel van uitmaken is een zone met een grote mix aan functies. Wonen in combinatie met werken, culturele- en in beperkte mate commerciële voorzieningen, creatief ondernemerschap, publieksgerichtheid van de plinten. Historische industriële gebouwen en de Speelhuuslaan en Belcrumhaven als kwalitatieve dragers. Klavers Janssen als onderdeel van deze Strip met haar potentie als creatief-culturele hotspot waarvan een permanente vestiging verder onderzocht wordt.

3. Het meest noordelijk gelegen deel de **'Schouw'** aan de noordelijke rondweg: hier bevindt zich onder andere autodealer Van Tilburg Bastianen. Ter hoogte van de voormalige Asselbergs Nacheniuslocatie wordt de bedrijvigheid langs de noordelijke rondweg doorgezet. Het binnenterrein op de Asselbergs Nacheniuslocatie kan mogelijk transformeren naar een kleinschalig woonmilieu, waarbij nadrukkelijk een relatie c.q. verbinding gezocht wordt met de kwaliteit van de Speelhuuslaan. De mogelijkheid bestaat om er een optimaal noord-zuidgerichte ontwikkeling van te maken. Aan de noordkant gesloten gevels in verband met geluid en aan de zuidkant open gevels in verband met de optimale ligging op de zon. Ook de uitbreiding met een basisschool voor Havenkwartier en Belcrum is hier denkbaar.



Stedelijkheid, nieuwe accenten en bijdrage aan het internationale karakter van Via Breda

Er wordt gestreefd naar het realiseren van een zekere dichtheid van de bebouwing, met een hoogwaardige, karakteristieke uitstraling van zowel openbare ruimte als bebouwing. Deze uitstraling wordt enerzijds geïnspireerd door het industriële karakter van de voormalige bedrijfsbebouwing in maat, schaal, robuustheid, kloekheid en stoerheid, maar biedt anderzijds volop mogelijkheden om te experimenteren met een nieuwe Bredase uitstraling.

Er is zowel ruimtelijk als functioneel ruimte voor nieuwe accenten, mogelijk hoogbouw of bijzondere bebouwing. De overwegende richting van de nieuwe toegevoegde bouwvolumes bovenop een basislaag is noord-zuid. Zo blijft de industriële ontwikkelrichting herkenbaar, maar blijft er ook voldoende licht en lucht in het gebied.

Tussen deze accenten worden zichtlijnen en/of fysieke relaties gelegd. Na het bekroonde stationsgebouw en

het markante gerechtsgebouw is onder andere op de kop van het Haveneiland ruimte voor een nieuw iconisch gebouw; mede om het bijzondere, internationale karakter van Via Breda te vormen. Nieuw Breda raakt hier aan de Zoete Delta, samen een uniek stedelijk gebied. Daarnaast komt een hoogbouwaccent op het knooppunt van de Industriekade met de Belcrumweg, aan de kop van de Haven en Electron en in een directe zichtrelatie met de Grote Kerk. Momenteel is het informatiecentrum van Via Breda op deze bijzondere plek ingericht.

Aan de kant van de rivier worden eveneens gebouwen met een bijzondere architectonische expressie voorgesteld. Een frequentie van bijzondere gebouwen in de bocht van de rivier, direct waarneembaar vanuit de binnenstad, vormen samen met het gerechtsgebouw een sterke aanhaking met de historische binnenstad. Het Havenkwartier heeft mogelijk ook potentie als aantrekkelijk woongebied voor expats. Dit wordt verder onderzocht.

3



Erfgoed als onderlegger voor de ontwikkeling

Het immateriële en materiële erfgoed vormt een belangrijk onderdeel van de genius loci van het Havenkwartier. Het gebied is doorspekt met historie op een voor Breda unieke wijze. Deze uniciteit bestaat uit de afleesbaarheid van het industrieel karakter in relatie met het water. Een verdiepende waarde in het gebied is het historisch besef van de plek an sich in relatie tot het gebruik door de notabelen van weleer. De locatie van het Speelhuis waarvan de fundaties zijn teruggevonden. De Speelhuislaan als voormalig ontsluitend dijkje in het polderlandschap van het Speelhuis en onderdeel van het Sterrenbos. De Konijnenberg als later afgevlakte zandophoping langs de Mark waar het Speelhuis en Sterrenbos op lagen. Daarnaast is het immaterieel erfgoed nog latent aanwezig.

Het gebied is relatief jong in het perspectief van historisch Breda. Veel mensen kunnen zich het industriële gebruik nog levendig terughalen. Het gemis aan de geur, de bedrijvigheid is daar debet aan. Het erfgoed in dit gebied is daarom een zeer sterke identiteitsdrager en moet waar mogelijk ingebed worden. En - nog belangrijker - als inspiratiebron fungeren voor de herontwikkeling op alle niveaus.

Een aantal zeer sterke identiteitsdragers zijn:

- De watertoren is als Rijksmonument een markant object langs de Belcrumweg;
- de bedrijfsgebouwen Speelhuislaan 153 (voormalig Stokviskantoor), 171 (pand Electron), 173 (Machinefabriek Backer & Rueb) en 175 (Ketelmakerij/Van Puijfelik) vertellen het historisch verhaal:
- behoud door ontwikkeling is mogelijk, omdat de gebouwen geen monument zijn; het gaat niet om het exact behouden van de huidige bouwkundige situatie, omdat hergebruik dan lastig wordt;
- de bedrijfsgebouwen krijgen een nieuwe invulling, maar blijven verwijzen naar hun industriële verleden. Daarmee krijgt de nieuwbouw een eigen karakteristieke identiteit;
- de gebouwen vormen een reeks die verdere verstedelijking kan geleiden, omdat de tussengelegen bouwvelden gefaseerd bebouwd kunnen worden;
- de haven en de Gedempte Haven;
- een aantal panden langs de Industriekade als onderdeel van het Klavers Jansen gebied. Markant in hun positie aan de Gedempte Haven;
- de koeltoren bij Nemijtek;
- diverse panden rondom het voormalige Asselbergs & Nachenijsterrein.

4



Water als structurerend element

Breda is ontstaan aan de Mark op een strategisch, hooggelegen plek. In de Structuurvisie Breda 2030 is de Mark als een belangrijke kwalitatieve drager voor de grootstedelijke projecten in het centrum benoemd. De waterstructuren in Breda zijn sinds de eeuwen qua gebruik steeds van karakter veranderd: van middel om handel te drijven, als verdedigingswerken, als structuren om zo snel mogelijk van overtollig water af te komen tot de huidige tijd waar water gezien wordt als belangrijk element voor de leefbaarheid van de stad. Voor het Havenkwartier zijn twee structurerende waterelementen van groot belang:

- de Rivier de Mark;
- de Belcrumhaven.

De Mark ontspringt in België en mondt uit in het Volkerrak Zoommeer ongeveer 30 kilometer verderop. De Mark verbindt Breda met andere grootschalige waterstructuren in Nederland. Breda heeft in de Structuurvisie Breda 2030 de ambitie uitgesproken om dit deel van de Mark te ontwikkelen tot een water- en groenrijke uitloper van de binnenstad (project de Zoete Delta). Hier wordt zowel de retentieopgave van Via Breda gerealiseerd en verkend wat de mogelijkheden zijn om waterrijke economische activiteiten en leisure toe te voegen. Daarnaast zijn een stedelijke ecologische verbingszone met de singel en het buitengebied en aanvullende routes die de binnenstad, Breda noord en het buitengebied met elkaar verbinden, een belangrijke onderdelen. De rivier is altijd in beweging en is daarmee een belangrijke basis voor het faciliteren van stedelijke dynamiek.

De basis wordt gevormd door een stevige structuur die ruimte biedt om in haar diversiteit en ambities van Breda stevig op de kaart te zetten.

De oevers worden vanuit dit kader begeleid door meer stedelijk ingerichte gebieden: bebouwing aangevuld met openbare routes en kades. Aan de oostkant (Havenkwartier) veelal met woonvormen aan of bij het water met zicht op de groene oever. Aan de westkant mogelijk geflankeerd door een uitwerking in de Zoete Delta.

De Belcrumhaven is de huiskamer, het hart van het plangebied. Samen met de Markoevers is dit het meest publieke deel van het totale gebied. De combinatie van beleefbaar en benaderbaar water biedt een basis voor unieke en aanvullende functies, onderscheidend en complementair aan de binnenstad. De relatie met het water wordt daarbij volledig uitgediept. De twee zijden van de Haven worden door een loopbrug met elkaar verbonden om zo het gebied maximaal te ontsluiten. Aan de noordkant van de Haven ontstaat in de ‘Strip’ een hoge mate van stedelijkheid. Een stevige rug van bebouwing die optimaal op de zon is gericht flankeert de Haven. De schaal en richting (noord-zuid) van de bebouwing vormt de basis voor hoogteaccenten in het gebied.

Door de kades maximaal openbaar gebied te maken in combinatie met de openbaarheid van de Markoevers ontstaat een 1,8 kilometer lange toevoeging van benaderbaar, beleefbaar en bruikbaar water aan de stad.



Openbare ruimte als duurzaam casco

De openbare ruimte vormt in de drieslag van laan, haven en rivier de basis voor het casco. Daar doorheen snijdt de Belcrumweg die nodig is voor de ontsluiting van het gebied. Een weg die te gast is in het Havenkwartier.

De kenmerken van deze structurerende elementen worden ten volle benut:

- De Speelhuiskade krijgt voorbij het kruispunt met de Belcrumweg dezelfde uitstraling als het deel in de Belcrum. Het laatste deel van de Speelhuiskade (voorbij de fundamenten van het Speelhuis) wordt op een andere manier vormgegeven. Er lag hier immers vroeger geen laan. Bomen vormen de basis, maar in een ander patroon en aangevuld met elementen die verwijzen naar het industrieel gebruik van weleer. Het voormalige Speelhuis wordt een bijzonder moment aan het einde van de laan, bijvoorbeeld in de vorm van een folly (Een folly is een niet-conventioneel gebouw, ongeschikt voor huisvesting of andere functies en geen ander doel dienend dan decoratie). De groene lommerrijke Speelhuiskade vormt de belangrijkste openbare ruimte in de verbinding met de Belcrum en het station en heeft een belangrijke functie als verblijfsruimte;
- De Belcrumhaven wordt in haar uitstraling gerespecteerd: stoer, grof, ruw en rauw. Aanvullende materialen worden zorgvuldig daarop aangepast. Het gebruik van de Haven zal veranderen: de typische 'achterkantsituatie', met loskades transformeert naar een voorkant waarbij de benaderbaarheid van het water van groot belang is. Dit moet op een passende manier gebeuren. Geen truttige steigertjes maar stoere ingrepen zoals bijvoorbeeld een incidentele verlaging van de kade ter hoogte van de Backer & Rueb hallen is voorstelbaar. De inrichting van de kades wordt gekenmerkt door het gebruik van stoere materialen die de relatie naar het industriële verleden duiden. Tegelijkertijd vormt groen een belangrijk aspect bij de inrichting. Zowel grote bomen als kruiden en vaste planten veraangenamen de ruimte en zorgen voor een prettig verblijfsklimaat;
- De Gedempte Haven maakt als ruimte onderdeel uit van de haven. De begeleiding met wanden is de basis. Interessant is dat ter hoogte van de Industriekade er van oudsher voorkanten aan de kade lagen in

tegenstelling tot het meer westwaarts liggende deel. Deze Gedempte Haven zal een centraal gelegen groene ruimte vormen als een schakel tussen haven, Klavers Jansen en de buurtwinkelvoorziening. Met een voorgestelde verlegging van de Belcrumweg naar het westen, langs de achterkant van de voormalige veiling (Jumbo en Aldi locatie) wordt het mogelijk deze ruimte optimaal te gebruiken. Deze ruimte vormt samen met de haven het hart van het Havenkwartier en leent zich voor vele vormen van recreatief gebruik en andere te ontwikkelen activiteiten. De Gedempte Haven wordt daarmee autoluw gemaakt;

- De rivier de Mark zal met haar uitwerking een relatie gaan leggen met beide oevers. Brede groene oevers met wandel en fietsroutes versterken de relatie met de singel en de nieuwe haven. Dit rivierenlandschap wordt versterkt met een een bijzonder stedelijke programma om een relatie met de historische binnenstad te leggen. Beide kanten worden met elkaar verbonden door iconisch uitgewerkte oeververbindingen. Ook wordt onderzocht of er een relatie gelegd kan worden tussen het station-Emer-NAC met een vernieuwend aanpak ten aanzien van mobiliteit.

Het duurzaam casco voor de bouwvelden wordt gevormd door de ruimtes tussen de bebouwing. Deze wordt gekenmerkt door een structuur van lijnen, evenwijdig aan of haaks op de Speelhuiskade en de Belcrumhaven en is geënt op de huidige verkavelingsrichting. Deze introverte en meer besloten ruimtes vormen een contrast met de meer extraverte ruimtes van haven en rivier. Hier ontstaat letterlijk een ander klimaat in de luwte van de omringende bebouwing. De ruimtes worden gekenmerkt door het vele groen zowel op maaiveld als aan de gevels.

De ontwikkeling van het Havenkwartier is niet in een paar jaar gerealiseerd. Vanaf het begin moet nagedacht worden over de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied tijdens deze ontwikkelingsperiode. Plekken die wachten op een definitieve invulling kunnen tijdelijk ingericht worden en geprogrammeerd worden om de levendigheid te vergroten, maar ook om te experimenteren met nieuwe vormen van inrichting en beheer.



Architectuur en ruimtelijke opbouw

Ruimtelijk architectonisch wordt het Havenkwartier rond een aantal thema's opgebouwd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de 3 deelgebieden gescheiden door Speelhuiskade, de haven en de Mark. Elk gebied krijgt haar eigen opbouw. Als basis geldt dat de diversiteit in gebruik, typologieën en architectuur stoer, kloek, industrieel, 'eigen' en afleesbaar is.

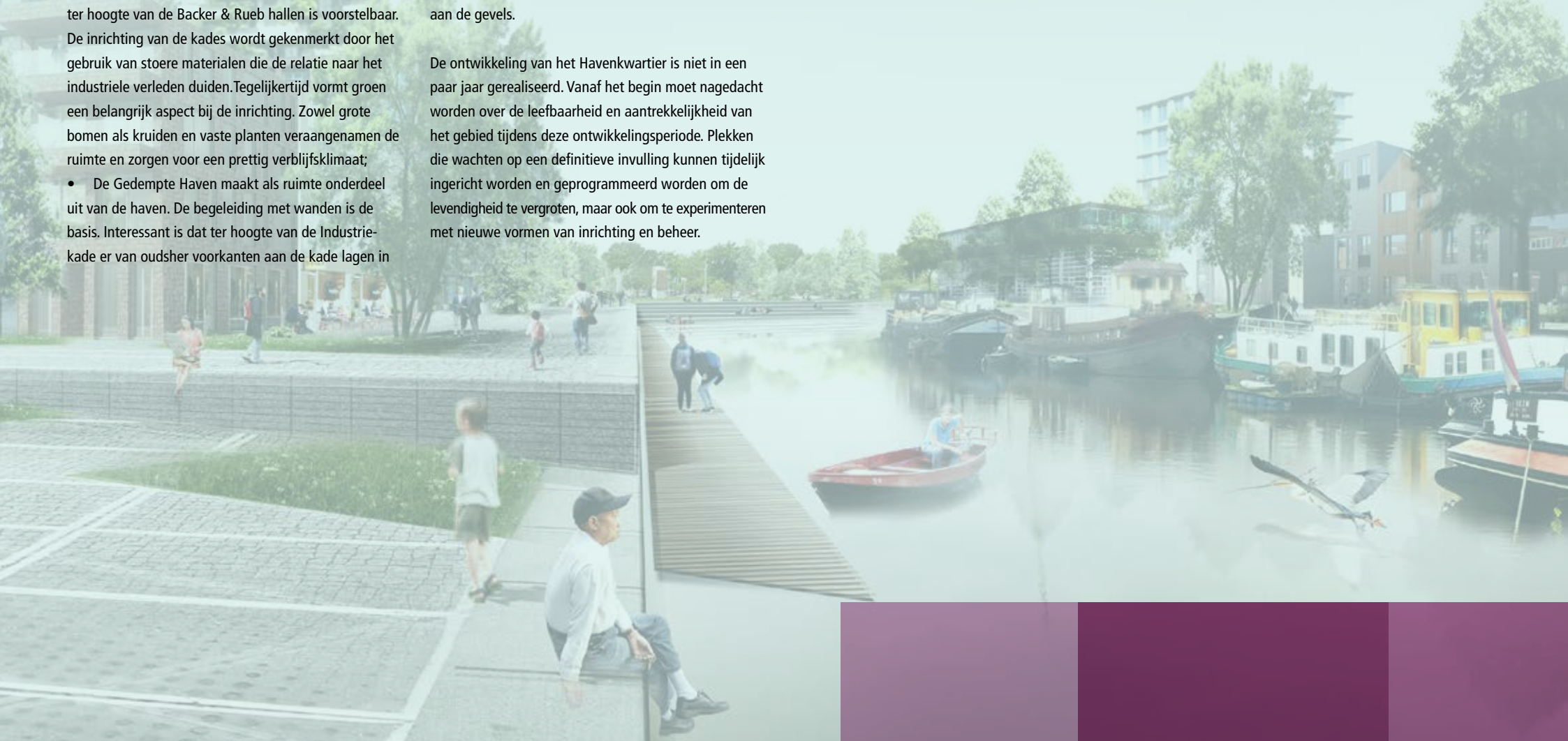
Daarnaast is de opzet van elk deel binnen het Havenkwartier gelijkwaardig door afleesbare en manifeste randen met een meer diffuse en zachte kern. De randen begeleiden de grote structuren waaraan zij liggen en maken een 'eigen' binnenwereld afleesbaar. De randen kunnen steviger worden, maar kennen een diverse uitstraling. De noordkant van de haven, die zongelezen is kan stevig zijn, maar kent afwisselende hoogten zodat er de ruimtelijke diversiteit groot is. De noordzijde van het Schiereiland sluit aan bij de uitwerking van de oevers van de Mark. De Zoete Delta is in het stedelijk weefsel zeer prominent aanwezig. Een expressieve, eigenwijze en manifeste architectuur is op haar plaats. Ruimtelijk maakt deze rand onderdeel uit van de oevers. Geen harde afsluitende rand maar een 'dooradering' met beide zijden is vanzelfsprekend. Op diverse plekken binnen het plangebied is ruimte voor ruimtelijk en/of functioneel overstijgende uitwerkingen. De kop van de haven is een bijzonder punt, vol waarneembaar vanaf de noordelijke rondweg en manifest gelegen aan de splitsing van haven en Mark. De plek ter

hoogte van de condensatortoren van Nemeijtek, liggend aan de Mark, vormt ook zo'n bijzonder punt. Een aantal structuurlijnen komt hier bij elkaar. Het is de meest legitieme plek om een oversteek te maken. Het gebouw is bijzonder en weerspiegelt in de Mark een historisch verhaal. Een plek aan de Mark, in de zon gelegen, die vraagt om een publieke functie.

Daarnaast is een aantal markante punten aangewezen die vragen om accenten zoals bijvoorbeeld op de kruising van de Belcrumweg met de Industriekade (gelegen in een zichtrelatie met de Grote Kerk). Daarmee wordt een visuele relatie van het nieuwe centrum en het historisch hart beoogd.

De deelgebieden worden ontsloten door 2 assen gevormd door de Speelhuiskade en een ruimtelijke verlengde van de Stationskade. Deze zijn mobiliteitsbelast waardoor de belangrijke ruimten zoals de haven en de Markoevers autovrij kunnen worden.

De architectuur voor de Strip krijgt een (hoog)stedelijke uitstraling waarbij het bouwblok de maat vormt. De architectonische uiting van het Schiereiland is meer op een individuele expressie geënt voor wat betreft de grondgebonden woningen. De architectonische uiting en ruimtelijke inbedding van de Schouw kenmerken zich door een sterk eigen signatuur en herkenbaarheid die eigenzinnig kan zijn maar in haar taal niet herleidbaar is tot de jaren 30 architectuur van de Belcrum.

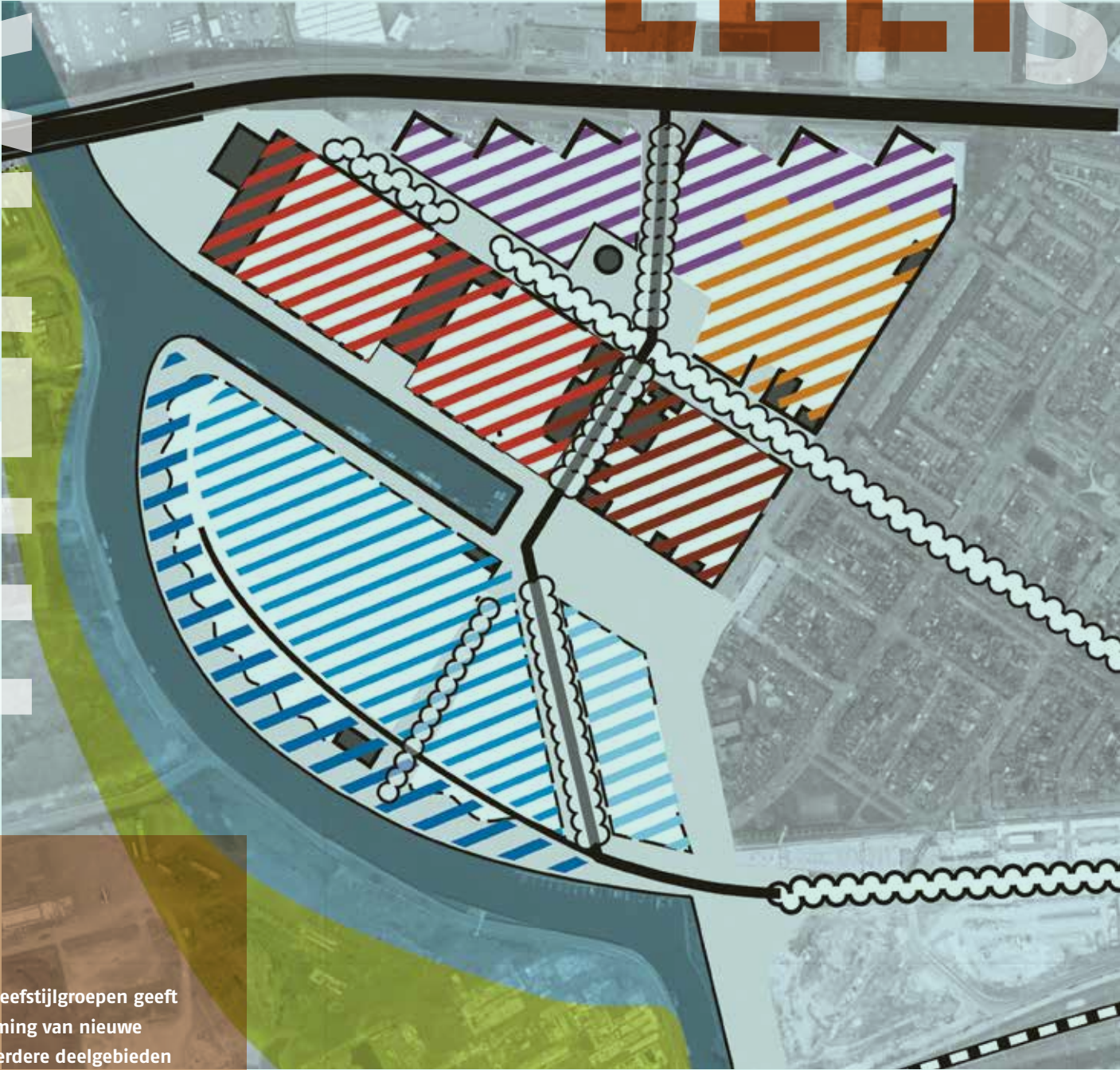


De thema's

Bij de nadere invulling van het casco in de toekomst is een aantal thema's van belang om nader te onderzoeken: mobiliteit en parkeren, energie-infrastructuur, klimaatadaptatie en inrichting openbare ruimte. Een combinatie van bepaalde mogelijkheden moet tot een duurzame en gezonde woonwijk leiden.

LEEFstad
DUURZAMEstad
BEREIKBAREstad

LEEFstad



Het denken vanuit leefstijlgroepen geeft richting aan de vorming van nieuwe woongebieden. Meerdere deelgebieden kunnen in sfeer en uitstraling verschillen en elkaar in tijd opvolgen, passend bij de geleidelijke transformatie van het plangebied. Qua identiteit en uitstraling wordt voorgesteld voort te borduren op het industriële karakter (stoer en ambachtelijk) in relatie tot de waterrijkdom en de historische onderleggers.

-  bedrijfsbebouwing
-  hoogstedelijk georiënteerde doelgroep progressief, levendig, hip en modern woonmilieu
-  hoogstedelijk georiënteerde doelgroep progressief, levendig, hip en modern woonmilieu in combinatie met cultuur
-  stedelijk woonmilieu gericht op een traditioneler, individualistischer en exclusievere doelgroep
-  woonmilieu complementair aan de Belcrum gericht op doorstroming

Wonen voor en door meerdere leefstijlgroepen

Wonen neemt een prominente plaats in binnen het te ontwikkelen programma. Er zullen gefaseerd ca. 1.000 tot 1.200 woningen gebouwd gaan worden. Gestreefd wordt naar een (hoog)stedelijk woonmilieu met een gemêleerd programma dat onderscheidend is en een aanvulling vormt ten opzichte van de bestaande stad/woningvoorraad:

- Niet alleen woningen moeten een plek krijgen, maar ook andere functies. Daardoor ontstaat vooral voor de Strip een hoogstedelijke mix van verschillende invullingen;
- het gebied is uitermate geschikt om woningen toe te voegen voor stedelijk georiënteerde doelgroepen, door een eigentijds en uniek centrumgericht woonmilieu te realiseren;
- wat het gebied uniek maakt ten opzichte van alle andere locaties in de stad is de ligging aan water/haven en de rijke historische onderleggers;
- er kunnen op langere termijn meerdere deelgebieden met een eigen nuances en dito woningtypen ontwikkeld worden. Er kunnen meerdere leefstijlgroepen onderscheiden worden die allen wel op een meer stedelijke leest geschoeid zijn;
- de nabijheid van het station, het Stationskwartier en de binnenstad optimaal benutten leidt tot een hoge(re) dichtheid. Deze dichtheid gaat gepaard met een hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte.

Het woningbouwprogramma moet bestaan uit een mix aan woningtypen (rijke variatie in typologieën, grondgebonden en/of gestapelde woningen en prijsklassen), waarbij de volgende specifieke programmatische voorwaarden worden meegegeven:

- 20% van het woningbouwprogramma in het sociale huursegment, uitgevoerd als meergezinswoning;
- 10% van het woningbouwprogramma in het middeldure huursegment, hoofdzakelijk uit te voeren als meergezinswoning;
- grondgebonden koopwoningen, middelduur en duur, in een stedelijke (en soms) waterrijke setting.

Dit betekent overigens niet dat elk deelgebied exact deze percentage sociale en middeldure huur zal bevatten. Deze percentages gelden voor het Havenkwartier als geheel, waarbij afhankelijk van de typering van het deelgebied en de leefstijlgroepen deze percentages hoger of lager kunnen komen te liggen en als zodanig geborgd worden in bestemmingsplan en overeenkomsten.

Wonen in de Strip

De Strip is het gebied wat samen met de Schouw als eerste tot ontwikkeling wordt gebracht met een mix aan functies. Dat betekent dat het gebied interessant is voor pioniers. In het gebied wordt een hogere dichtheid nagestreefd met een hoger percentage huurwoningen. Het gebied bestaat uit een mix van meergezins- een eengezinswoningen.

Wonen aan de haven, de Speelhuislaan of in autoluwe woonhoven verweven met rijk industrieel erfgoed en historische referenties. Een hoogwaardig gebied met een breed architectonisch spectrum, gestoeld op de industriële maat en schaal met dito openbare ruimte. Een gebied voor mensen die authenticiteit en de nabijheid van de wereld van belang vinden. Reizen, ontdekken en zelfontplooiing staan hoog in het vaandel. De nabijheid van het HSL station is van belang en vormt de ontsluiting met de rest van Nederland en ver daarbuiten. Dit levert een rijk en gemêleerd woonprogramma op met een mix aan gestapelde en grondgebonden woningen in combinatie met voorzieningen en (creatieve) bedrijven. Een programma dat onderscheidend is en een aanvulling is ten opzichte van de bestaande stad/woningvoorraad. Het gebied is uitermate geschikt om woningen toe te voegen voor stedelijk georiënteerde doelgroepen, door een levendig, hip en modern woonmilieu te realiseren. Ofwel een levendige stadswijk voor hippe stedelingen.

De industriële tijdslaag is een dankbare basis en levert krachtige bouwblokken die de diverse woonvormen verenigen en waarbij de wensen van bewoners een belangrijk gegeven is. Bouwblokken aangevuld en afgewisseld met ruimtelijke accenten die vooral de noord-zuid georiënteerdheid van de blokken benadrukken. Op de kruising van een aantal belangrijke assen (Industriekade, Belcrumweg, kop van de haven en zichtlijn met de Grote Kerk) wordt een ruimtelijk accent voorgestaan dat een overstijgend karakter heeft. Een aanzienlijk deel van het programma wordt in het huursegment gerealiseerd.

In het gebied Klavers Jansen wordt onderzocht of besteding van de creatieve sector en cultuur mogelijk is. Daarmee kan het gebied een mix krijgen van al ontplooiende cultuurvormen, creatief ondernemen en nieuwe bijpassende woonvormen. Het wonen is onderdeel van de dynamiek die de diverse cultuurvormen met zich meebrengen en zal die verder bestendigen. Het Consortium Spoorzone Breda en de Gemeente Breda doen samen een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw in 2 kwadranten in het Klavers Janssen gebied, om te komen tot een woonmilieu waarin diverse typologieën woningen, waaronder een aantal eengezinswoningen, aanwezig zijn.



Wonen op het Schiereiland

Ontwikkeling van het Schiereiland wordt later in de tijd voorzien. Naast een buurtwinkelcentrum zal het gebied hoofdzakelijk uit woningbouw bestaan. De woningdichtheid is aanzienlijk lager dan de Strip. Op deze plek zal het percentage koopwoningen en eengezinswoningen hoger liggen dan in de Strip. Het Schiereiland zal daarmee naar verwachting andere doelgroepen gaan aantrekken dan de Strip en een veel individualistischere en exclusiever woonmilieu gaan vormen. Op het Schiereiland is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. De wijze van uitgifte van deze kavels zal te zijner tijd op een transparante en zorgvuldige wijze plaatsvinden, aangezien veel interesse van potentiële kopers verwacht wordt. Op voorhand zullen we dan ook geen preferente positie toekennen aan potentiële kopers of collectieven van kopers. Bewoners die een woning zoeken in een omgeving die al iets verder is getransformeerd, al enige reputatie en mogelijk zelfs status bezit, strijken neer op het Haveneiland met zicht op de Mark met groene oevers, of bijvoorbeeld op een binnenhaven. Parkeren: collectief binnen het bouwblok of gebouwd op woningniveau. Ook hier hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte, maar anders dan in de Strip. Op de kop van het Haveneiland is ruimte voor een bijzondere functie in een iconisch gebouw. De buurt is iets minder stedelijk dan de Strip, waardoor de groenbeleving nog sterker wordt. In een water-, groen- en havenmilieu, al of niet direct gekoppeld aan water; zicht op de Mark en haar te vergroenen oevers. Grondgebonden woningen in een stedelijke setting en deels 'op stand wonen', netjes en ook wel exclusief. Particulier opdrachtgeverschap is hier mogelijk, ofwel uitgifte van kavels: een eigen woning bouwen met tuin, of mogelijk zelfs een aanlegplaats voor de boot. Meer dan in de Strip kunnen hier woningen in het middeldure en dure koopsegment worden gerealiseerd.

Wonen aan de Schouw

Binnen de Schouw kan alleen de voormalige Asselbergs Nacheniuslocatie onder bepaalde voorwaarden getransformeerd worden naar woningbouw. Als transformatie naar woningbouw haalbaar blijkt, wordt in dit gebied een hoofdzakelijk grondgebonden woonmilieu gerealiseerd. Dit gebied wordt vooral ingezet om een woonmilieu te realiseren wat complementair is aan de Belcrum. Dat betekent dat met name (grotere) eengezinswoningen gerealiseerd worden om daarmee doorstroming vanuit de Belcrum mogelijk te maken.

Een woonmilieu met sterke eigen identiteit en noord-zuid oriëntatie, wat leidt tot een optimale oriëntatie op de zon enerzijds en middels een centrale as in aansluiting op de dynamiek van de rest van het Havenkwartier anderzijds. Hier liggen mogelijkheden om (grotere) eengezinswoningen te realiseren (al of niet in korte rijen). Mede als aanvulling op de huidige woningvoorraad van de Belcrum.



Werken en ambacht in een ‘geleefde’ omgeving

Momenteel worden er al op diverse manieren bedrijfsmatige activiteiten ontplooid in het gebied. Variërend van het bedrijfsverzamelgebouw in het voormalige kantoor van Backer & Rueb en de watertoren tot het makersklimaat in Electron en bij Klavers Jansen. Tevens wordt er bedrijfsmatig gepioneerd bij STEK. En er zijn ook bestaande bedrijven gevestigd als Van Tilburg Bastianen en Nemijtek. Het gebied kenmerkt zich door een grote gemêleerdheid aan activiteiten. Een mix van bedrijven, bestaande kantoren, voorzieningen en wonen past prima binnen de ontwikkelingsrichting. Werken aan huis behoort tot de mogelijkheden, evenals toevoeging van kleine kantoorachtige bedrijven. Creatieve, ambachtelijke en innovatieve bedrijvigheid vormt inmiddels een belangrijke karakteristiek van het plangebied. Nieuwe kantoren zijn voorzien in het Stationkwartier en niet in het Havenkwartier. Meerdere ondernemers willen zich in een ‘geleefde’ omgeving vestigen. Van belang voor deze ondernemers en een onderscheidend werkmilieu in Breda, is het behoud en de herontwikkeling van erfgoed: de sfeer om en nabij een haven met industriële gebouwen. Het zich vestigen van ondernemers is weer van belang voor het realiseren van het gewenste stedelijke milieu met een menging van gebruiksvormen. Het huidige bedrijventerrein is in principe een transformatiegebied. Afhankelijk van omvang en milieubelasting kunnen sommige bedrijven geïntegreerd worden.



Werken in de Strip

Bedrijven zijn al voor een deel aanwezig in de bestaande bedrijfsgebouwen en bieden al een basis als afwisseling van een gevarieerd woonprogramma. Werkfuncties concentreren zich grotendeels langs de Speelhuislaan om een zekere buffer tegen geluid naar het achterliggende wonen te creëren, maar kunnen kleinschalig ook onderdeel zijn van de 'binnenwereld'. Het gaat hier om werkfuncties die te combineren zijn met de functie wonen. Bestendiging van creatief ondernemen in het gebouw Electron en in het gebied Klavers Jansen wordt verder onderzocht. Gemengd gebruik aan de Industriekade: vormen van (boven)wonen, leisure en dienstverlening.

Werken op het Schiereiland

In de huidige situatie is sprake van bedrijvigheid van grootschalig (Nemijtek) tot kleinschalig en experimenteel (Breda Broeit). Transformatie betekent geleidelijke functievijziging, maar ook doorontwikkeling: kleinere experimentele, innovatieve bedrijven kunnen doorgroeien en op termijn verhuizen.

Werken aan de Schouw

Een gebied met vooral bedrijvigheid en showrooms die gericht zijn op de omliggende infrastructuur. Hierbij is van belang dat een zekere beeldkwaliteit wordt nagestreefd, omdat de omgeving transformeert en de entree van Via Breda hier wordt ingezet. De watertoren als markant punt en entree van het gebied waar ook in gewerkt wordt.

Leisure – cultuur – horeca – detailhandel moet in het Havenkwartier onderscheidend zijn

Upgrading van de bestaande buurtwinkels (Aldi, Jumbo, pompstation) is gewenst in een integrale ontwikkeling waarbij woningen en complementaire detailhandel kunnen worden toegevoegd, parkeren gebouwd moet worden opgelost en de relatie met winkels aan de andere kant van de Belcrumweg wordt verbeterd.

Om een levendig en stedelijk deel van de stad te maken is er ruimte voor nieuwe en bijzondere formules die bijdragen aan een nieuwe identiteit. Leisure in het Havenkwartier moet gericht zijn op het versterken van het havenprofiel, het gebruik van water en het bieden van ruimte aan nieuwe culturele activiteiten. Het is van belang dat er ‘gedurfde en spannende’, gebiedsspecifieke invullingen worden gerealiseerd, met ruimte voor creativiteit en experiment.

Het thema ‘water’ is daarbij de drager. Met Breda Broeit en Belcrum Beach is hiermee al een start gemaakt. Bijzonder aanbod van horeca en leisure in industriële gebouwen met terrassen op de kade en met aanlegmogelijkheden voor boten, geeft het gebied extra aantrekkingskracht. De publieksgerichtheid van de plint van gebouwen is vooral voor de gewenste dynamiek langs de haven van belang.

Breda biedt een scala aan watergedragen activiteiten en voorzieningen. Het Havenkwartier geeft mogelijkheden ter verbreding en verdieping van dit aanbod. Er is voldoende ruimte voor meerdere soorten activiteiten in het Havenkwartier en in het aangrenzende gebied, de Zoete Delta:

- De noordkade van de Belcrumhaven kan onder andere ruimte bieden voor grotere boten die kort aanleggen aan de zonkant: bezoekers en toeristen die gebruik maken van de voorzieningen in het gebied als horeca, terrassen aan de promenade, ontspannings- en cultuurvormen, etc. Daarnaast kan het een rol vervullen als passantenhaven en aangevuld worden met een aanlegsteiger zoals in de singel bij het park Valkenberg;
- Aan de zuidkade van de Belcrumhaven kunnen de legale woonboten met een overeenkomst blijven liggen. Uitbreiding van het aantal ligplaatsen (10) is niet gewenst, evenmin als het hoog opbouwen van bestaande boten. Qua uitstraling moeten de boten aansluiten bij het industriële karakter van het gebied. De collectieve ervaring van de haven heeft prioriteit. De kop van de haven moet meer als een collectieve ontmoetingsplek worden ingericht met een geweldig zicht op de haven. Hierbij wordt afstemming met het gebruik van de kade door woonbootbewoners gezocht;
- De oevers van de Mark bieden diverse mogelijkheden voor de aanleg van retentie- en groenzones met begeleidende wandel- en fietspaden (Zoete Delta);
- Een jachthaven voor boten die langer in de stad verblijven is een eventueel nader te onderzoeken waardevolle functie, maar zou ook gerealiseerd kunnen worden aan de kant van de Zoete Delta.

De Strip

Vooraf het te behouden industrieel erfgoed en de kadezijde van de haven herbergt de mogelijkheden om bijzondere leisure-/horecafuncties en/of stad- onderscheidende en waterspecifieke concepten onder te brengen. De te behouden delen van de Backer & Rueb hallen aan de kant van de haven lenen zich voor een grootschalige leisurefunctie met een buitenplein aan de Mark. De voormalige Van Puijfelik-hallen bieden deze ruimte ook vooral in combinatie met het daarnaast liggend braakliggend terrein. Een nieuw, specifiek en van de binnenstad onderscheidend retail-milieu hoort tot de mogelijkheden. In principe is er geen ruimte voor een nieuw hotel. Er zijn wel kansen voor andere mogelijkheden van tijdelijke overnachtingen zoals bed & breakfast.

Voor het deelgebied Klavers Jansen is een artistiek profiel ontwikkeld in afstemming met de gebruikers van Electron en Klavers Jansen, dat uitgaat van het thema ‘creëren, recreëren en presenteren’. Er wordt synergie tussen instellingen en gebruikers in het gebied gezocht, waarbij ook ondersteunende horeca en aanverwante functies mogelijk zijn.

Buurtwinkelcentrum

Een deelgebied waar zich detailhandel heeft ontwikkeld aan beide kanten van de Belcrumweg. Het verleggen van de Belcrumweg naar het westen en herinrichting van de openbare ruimte tot een winkelplein zou aanleiding kunnen geven tot een kwaliteitsslag, functioneel en ruimtelijk met parkeren in een gebouwde voorziening. De huidige buurt winkelvoorziening (Aldi, Jumbo, pompstation) moet behouden en opgewaardeerd worden met kleinere winkels, waarbij de complementaire waarde ten opzichte van andere winkelvoorzieningen in de omgeving moet worden geduïd. Wonen boven de winkels behoort tot de mogelijkheden als onderdeel van een een kwaliteitsslag, mits het parkeren gebouwd wordt opgelost, waarbij de realisatie van huurwoningen voor de hand liggend is.

Het Schiereiland: van no go naar let's go

Doorontwikkeling van watergebonden leisure kan de wateras Mark - Binnenstad versterken. Dit sluit aan op het beleid van ‘Waterkompas’ en steigers in de singels.

Stichting BRAAK bestaat sinds 2010 en is toen begonnen met tijdelijke projecten op braakliggende terreinen. Bij voorkeur verrassend, inspirerend, experimenteel of tot nadenken stemmend. Met de nadruk op duurzaamheid en organisch organiseren. De stichting is sinds 2013 vooral gefocust op 2 projecten op het Haveneiland onder de noemer Breda Broeit: Belcrum Beach en STEK. Voor beide projecten is een gebruikersovereenkomst gesloten die loopt tot uiterlijk 2023. Belcrum Beach gaat nu zijn 5e seizoen in, STEK ging 2 jaar later open.

Beide projecten waren onderdeel van een landelijke pilot in het loslaten van regels (ontslakking). Dit betekent dat er veel ruimte is voor vernieuwing en experiment op allerlei vlakken. Mede daardoor is er veel belangstelling uit de rest van Nederland en ontstaat een uniek stukje Breda. BRAAK heeft met zijn initiatieven sterk bijgedragen aan placemaking: van een “no go” naar een “let’s go area”.

STEK is een terrein voor startende ondernemers, hoofdzakelijk gemaakt van restmaterialen, met oog voor duurzaamheid, geen noemenswaardige subsidie, stimuleert nieuwe economie (flexibele huren) en biedt ruimte voor onderzoek en experiment. STEK is begonnen aan zijn 3^e jaar en timmert aardig aan de weg. Er zitten circa 25 verschillende ondernemers en het eerste project gaat in verband met de snelle groei al doorstromen naar de Faam (brouwerij/proeflokaal Frontaal). Daarnaast wordt het parkeerterrein op de kop van het Haveneiland beheerd (in de praktijk samen met Pier15 en inmiddels het Atlas Initiatief, de Barons, Parkour en Scouting St. Joris) Pier 15 is een indoor skatepark in gemeentelijk vastgoed. Buiten ontstaan meer en meer sportmogelijkheden, als een basketbalveld en een buitenbowl. Dit buitenterrein wordt samen met BRAAK geactiveerd en beheerd. Tot 2023 is er de mogelijkheid voor Belcrum Beach, STEK en Pier 15 om zich verder te verbeteren, tenzij de gronden eerder nodig zijn met het oog op herontwikkeling. Wellicht liggen er mogelijkheden om een deel van de initiatieven in te passen, te verplaatsen binnen het Havenkwartier (naar de gemeentelijke locatie in de Strip) of te verplaatsen naar een locatie buiten het Havenkwartier (pionieren op braakliggend terrein).

Of het mogelijk is om functies in te passen in het Havenkwartier hangt mede af in hoeverre de functie past binnen de toekomstige invulling van een deelgebied en of dit ruimtelijk en financieel ook haalbaar is. Aangezien in dat geval de functie permanent gehuisvest zal blijven in het Havenkwartier kan dat ook betekenen dat hogere eisen zullen worden gesteld aan de aanleg en inrichting.

Cultuur

Steden en hun regio’s worden steeds belangrijke in de culturele infrastructuur. Zo heeft de Raad voor Cultuur zich uitgesproken over het belang van de regio als brandpunt voor cultuur. Breda speelt een belangrijke rol binnen Brabantstad en in West-Brabant. Met de actualisatie van het cultuurbeleid, CultuurBreda zet de stad in op drie pijlers: (inter)nationale topkwaliteit, het versterken van het makersklimaat en de verbinding tussen cultuur en andere sectoren.

De doorontwikkeling van cultuur in het Havenkwartier draagt bij aan deze ontwikkeling. In een grootstedelijke omgeving is het Havenkwartier broedplaats voor:

- Excellente makers en initiatieven;
- samenwerking en verbinding;
- creëren en produceren.

De pioniers en huidige spelers in het Havenkwartier hebben hier de laatste jaren hard aan gewerkt vanuit podiumkunsten, urban culture en beeld. Kwaliteit, pluriformiteit en ruimte voor experiment zorgen voor een levend cultuurklimaat en een groeidiament in Breda. Daarin speelt de strip Klavers-Jansen – Electron – Backer en Rueb een rol. Waar autonome en toegepaste makers elkaar, het bedrijfsleven en onderwijs elkaar ontmoeten, publiek moeiteloos de weg vindt en aansluiting vindt bij het makersklimaat in de stad.

Een goede artistieke inhoud gekoppeld aan zakelijk inzicht behoudt het creatief kapitaal voor de stad en de allure van landelijke bekendheid. Commerciële inkomsten moeten bijdragen aan talentontwikkeling zodat een duurzame financiering van de kunsten ontstaat. In het gebied is het realiseren van een duurzame betaalbaarheid van eigentijdse en uitdagende cultuur een doel: transparant, uitnodigend, prikkelend.

Electron: artistieke industrie

Voor pand Electron wordt een afzonderlijke vastgoedexploitatie opgesteld, gebaseerd op een eigen profiel dat is afgestemd met de ontwikkelingen in het gebied Klavers Jansen. In het pand Electron zijn meer dan 60 ontwerpers, vormgevers en kunstenaars gehuisvest rondom het thema beeldcultuur. Met werkruimtes en een gezamenlijk publiek toegankelijke galerie. Tevens is recent het Informatiecentrum Via Breda in dit pand ondergebracht. Voor dit pand kan onderscheid worden gemaakt in huisvesting en investeringen voor kortere termijn (het achterste deel aan de haven waar herontwikkeling is voorzien) en langere termijn. Voor Electron wordt hetzelfde onderzoek gedaan als voor Klavers Jansen, of wel of het mogelijk is om te komen tot een betere businesscase, zodat de aanwezige functies bestendigd kunnen worden.

Klavers Jansen: ‘Live art’

De culturele hub die wordt gerealiseerd is een mix van recreëren, presenteren, en creëren (maken en vermaken). Belangrijk is de mix van artistieke en zakelijke bedrijven, waar (jonge) ondernemers en makers elkaar als vanzelf ontmoeten. Bestaande en nieuwe culturele en andere partijen onderzoeken de synergie. De realisatie van één van de clusters wordt nu onderzocht op de locatie Klavers Jansen in afstemming met het gebouw van Electron. Binnen dit cluster ligt in Klavers Jansen het accent meer op ‘live art’, kunst die dicht op de huid van het publiek zit.

Alles ontstaat vanuit 3 functies:

- Creëren:** (flexibele) repetitieruimtes, ateliers, podia, studio’s, kantoren;
- Presenteren:** podium, filmruimte, gemeenschappelijk plein, tentoonstellingsruimte, verkoopruimte/markt;
- Recreëren:** (evenementgebonden) horeca, food art, kantine, kinderspeeltuin, etc.

- Klavers Jansen is een plek waar werkruimte óók tentoonstellingsruimte kan zijn, waar horeca óók marktruimte kan zijn en waar kantoorruimte óók podium kan zijn. De 3 hoofdfuncties stimuleren 4 kernwaarden.
- Klavers Jansen:
1. Brengt publiek én makers samen;
 2. stimuleert innovatie en kwaliteit;
 3. is 24/7 open en toegankelijk
 4. is laagdrempelig voor jong en oud uit, professional en niet-professional.
- Er ontstaat zo een topplek voor ‘live art’.

De culturele hub is een open gebied. Partnerships met externe partners zorgen voor extra middelen en draagvlak. Belangrijk is de mix van artistieke en zakelijke bedrijven, waar (jonge) ondernemers en makers elkaar vanzelf ontmoeten. Als gevolg hiervan kan een duurzame financiering van de kunsten ontstaan. Concreet wordt voor het kwadrant Bloos-Stokvisgebouw-Veilinghuis een businesscase ontwikkeld, waarin de bestendiging van de culturele cluster op kortere (circa 5 jaar) en langere termijn wordt nagestreefd en inzicht in de financiële consequenties wordt gegeven.





Flexibiliteit van programma in een transformatiegebied

dat zich geleidelijk gaat ontwikkelen is van belang, zowel ruimtelijk als functioneel. In het stedenbouwkundig plan is daartoe een duurzaam casco ontworpen met de belangrijkste dragers van het gebied: de huidige Belcrum-Haven met promenade, de Mark(oevers), de Speelhuislaan en de cultuur-historische bebouwing. Er zijn nog meer programmatische mogelijkheden dan hierboven genoemd. Publieke voorzieningen zoals scholen, eventuele sportaccommodaties, nog onbekende innovatieve gebruiksvormen, etc. Om te kunnen inspelen op de actuele marktbehoeftes of kansen in de toekomst is het wenselijk om niet het volledig programma vooraf vast te zetten.

School voor primair onderwijs

In een nieuwe stedelijk gemengde wijk hoort in principe een school voor primair onderwijs. Op langere termijn komen er meer dan 1.000 woningen in het Havenkwartier. In de komende 5 tot 7 jaar worden er naar verwachting ongeveer 300 woningen gebouwd. De realisatie van een nieuwe school wordt dan interessant (vanaf ongeveer 250 kinderen kan een eerste fase worden gebouwd). Temeer omdat de school in de naaste omgeving, De Spoorzoeker in Belcrum, qua aantallen kinderen haar maximum heeft bereikt. BreedSaam heeft de zorgplichttaak ten aanzien van schoolgebouwen voor het primair onderwijs. In een eerste verkenning zijn 2 mogelijke locaties kansrijk geacht;

1. In het gebied Speelhuislaan – Van Rijckevorselstraat (met eigendom van AM), dicht tegen de Belcrum aan;
2. Op het Haveneiland, waar pas na 2023 ontwikkeling plaats vindt.

In een vervolgonderzoek moeten nut, noodzaak en mogelijke locaties nader onderzocht en geduid worden.



DUURZAMEstad

THEMA'S

Foto: Courtesy center city district

Breda heeft de ambitie geformuleerd om in 2044 een energie- en CO₂-neutrale stad te zijn. In het Regeerakkoord 2017-2021 is aangegeven dat er een nationaal klimaat- en energieakkoord komt. Maatregelen zijn onder andere dat de aansluitplicht van gas wordt vervangen door een warmterecht en dat de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw worden aangescherpt.

Dit grote binnenstedelijke plan biedt Breda de kans om uitvoering te geven aan de gemeentelijke klimaat- en milieudoelen door middel van duurzaam bouwen en een duurzaam ruimtegebruik. De bodemkwaliteit in het Havenkwartier is een grote en kostbare uitdaging. Per deelgebied moet worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om slim en duurzaam met grond, water en grondverzet om te gaan.

Energiestudie noodzakelijk

De ambitie ten aanzien van energie is tweeledig: ten eerste de energievraag reduceren en ten tweede aardgasloos en toekomstbestendig bouwen. De energievraag van bestaande gebouwen en van nieuwbouw gaan we minimaliseren door goede isolatie. De ambitie is BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouw). Zodra landelijke regelgeving het mogelijk maakt gasloos bouwen te verplichten, wil Breda zich hieraan committeren. Voor zowel nieuwbouw als de gehandhaafde bestaande bebouwing moet de energie-infrastructuur voor de nieuwe ontwikkeling goed worden onderzocht. Welke alternatieve mogelijkheden zijn er voor (collectieve) energievoorziening? Voor het optimaal opwekken van duurzame energie (warmte en elektra) moet ruimte worden ingepland binnen het Havenkwartier.

Collectief energiesysteem

Als stedelijke ambitie kan gesteld worden dat nieuwe gebieden eigenlijk energie zouden moeten opleveren voor de stad om minder aanpasbare stedelijke delen te compenseren. Dat neigt naar nieuwe, robuuste stedelijke energiesystemen zoals het gebruik van geothermie, collectieve WKO vormen, (aansluiting op) een (stads)verwarmingsnetwerk, passieve zonne-energie etc. Naast de ‘BENG-norm’ voor individuele woningen kan gedacht worden aan een ambitieuze energienorm op gebiedsniveau. In een nader uit te voeren energiestudie wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn.

Concrete voorstellen op het gebied van energie zijn onder andere:

- Compacte bouwvorm en goede isolatie, oriëntatie op de zon, all-electric (aardgasloos) bouwen;
- 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 die eenvoudig is aan te passen aan nieuwe energiebronnen etc.;
- energie op deelgebiedniveau en bouwblokkniveau: buurtbatterij, wind-roos, warmte-koude-opslag, etc.

Lucht en geluid

In de wijk prevaleert wandelen en fietsen boven autogebruik om de leefkwaliteit in het gebied te optimaliseren voor geluid en luchtkwaliteit. De wijk wordt ontworpen op het gebruik van de fiets, voetgangers en geschikt voor eventuele alternatieven van schoon vervoer in de nabije toekomst. Het is wenselijk dat autovervoer zo stil en schoon mogelijk is. In het kader van de luchtkwaliteit is het wenselijk goed naar de diverse ontwikkellocaties te kijken met oog op luchtgevoelige bestemmingen en toepassing van beplanting met positieve effecten voor de luchtkwaliteit.

In het kader van geluid ligt de locatie enerzijds in een hoog stedelijk gebied. Echter, er zijn delen van het gebied meer geluidarm te realiseren. Het Haveneiland moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. In de Strip gaat de aandacht uit naar het ontwerpen van geluidluwe ruimtes. Door een goede inrichting van de buitenruimte en rekening te houden met soundscape, kan een goede leefkwaliteit worden gecreëerd. De beleving van wind, licht, weerkaatsing van geluid en warmte en verkeerslawaaï is hier onderdeel van.

Externe veiligheid

Een veilige leef- en woonomgeving gaat niet alleen om fysieke en sociale veiligheid, maar ook om externe veiligheid. Dit aspect moet in een vroeg stadium van de ruimtelijke ontwikkeling worden meegenomen en afgewogen; als randvoorwaarde maar ook meedenkend in mogelijkheden binnen de regelgeving en het wettelijk kader. Over het algemeen moet verstandig omgegaan te worden met de richtwaarden en normen, geen zeer kwetsbare objecten bij risicobronnen (invloedsgebied), zorgen voor een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten, ontvluchtingsmogelijkheden en een goede voorlichting en communicatie.

Geur en afval

De bedrijfsuitstraling heeft invloed op de beleving van de leefomgeving. De geuremissie afkomstig van bedrijven in de nabijheid van het plangebied moet in relatie tot de voorziene woningbouw verder in beeld gebracht worden. Er wordt verder van uitgegaan dat er in de nabije toekomst geen afval meer is. Rekening houden met inzamelen van grondstoffen is de norm.

Besluit MER en Natura 2000

De gebiedsontwikkeling Havenkwartier moet voldoen aan het besluit MER (nog in onderzoek). In 2005 is een MER gemaakt voor de ontwikkeling van Via Breda als totaal, inclusief het Havenkwartier. Het te realiseren programma kent weliswaar kleine verschuivingen (in het algemeen meer woningen en minder kantoorruimte), maar is als totaal afgenomen. Er is geen aanleiding om voor het Havenkwartier een nieuwe MER op te stellen. Wel zal een MER-beoordeling opgesteld worden.

Op 12 oktober 2017 is van de Omgevingsdienst Brabant Noord een ontwerp-besluit ontvangen voor een vergunning ingevolge de Wet Natuurbescherming, in verband met het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse bos. De kwaliteit van het Natura 2000- gebied mag door de stedelijke ontwikkeling niet worden verslechterd. Vergunning is verleend voor de realisatie van diverse woningbouwlocaties, kantoren en voorzieningen rondom het nieuwe station van Breda. Voor het Havenkwartier zijn hierdoor de ontwikkelingen die in de komende 5 jaar zijn gepland (met name in de gebieden Klavers Jansen en Backer & Rueb) mogelijk gemaakt.

Bodem

Door het industriële verleden van Breda is er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig. De Gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan-verkoop en grondverzet door marktpartijen. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Nadere informatie is te verkrijgen bij de Gemeente Breda.

Naast de bodemkwaliteit speelt er meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor Warmte-Koude Opslag (WKO), kabels en leidingen, archeologie, ondergronds parkeren etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen. Door de ondergrond efficiënt in te richten kan de gemeente functies als waterberging en warmte-koude opslag zo goed mogelijk realiseren. Alleen door slim gebruik van de ondergrond blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd.

Gevraagd wordt om bijzondere aandacht voor:

1. De ambities voor de ondergrond zijn omschreven in het Bodemmasterplan Breda 2030;
2. grondwateronttrekkingen. Bij onttrekking en lozing van grondwater zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, het activiteitenbesluit en besluit Lozing Buiten Inrichtingen meldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend;
3. plaatsing WKO-installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: mogelijk is er ongewenste beïnvloeding van een andere WKO-installatie of een grootschalige grondwaterverontreiniging. Voor gesloten systemen moet een melding bij de gemeente gedaan worden en gelden de regels uit het Bodemmasterplan Breda2030. Voor een open systeem is de provincie bevoegd gezag. Een collectief open WKO systeem wordt door de gemeente gestimuleerd door het registreren en het vaststellen van een gebiedsspecifiek bodemenergieplan

Adaptiviteit

“We moeten toe naar de ontwikkeling van adaptieve steden: veerkrachtige, aantrekkelijke en economisch steke steden met een maximale diversiteit en een grote mate van klimaatbestendigheid. Renovatie, herbestemming en transformatie van het bestaande hebben naast nieuwbouw een cruciale-aandeel in de opgave. De opgave is grotendeels gelegen in de archi-punctuur: inbreiding en verdichting in het stedelijk gebied. Met woningtypologieën die zodanig flexibel zijn dat ze geschikt zijn voor de veranderde vraag van de toekomst.” Frits van Dongen, voormalig rijksbouwmeester.

In de Structuurvisie Breda 2030 is een nadrukkelijke keuze gemaakt voor een compacte en duurzame stad. Uitgangspunt is zo min mogelijk nieuwe bedrijventerreinen en woonlocaties aan de rand van de (compacte) stad te ontwikkelen en vooral gebruik te maken van de ruimte in de stad zelf. Dichtbij het knooppunt van openbaar vervoer (station) en de binnenstad, anticiperend op de nieuwe economie. Voorlopig is er in de stad voldoende ruimte om inhoud te geven aan het woonprogramma (locaties én gebouwtransformaties). Dit ligt in het verlengde van de ‘Ladder van duurzame verstedelijking’ en de provinciale verordening. Met de aantrekkende economie neemt de behoefte aan werklocaties ook toe.

Aanknopingspunten:

- Transformatie van bestaande panden naar nieuwe functies zoals in industrieel erfgoed;
- transformatie van bestaande (openbare) ruimten naar nieuwe functies, haven, Speelhuislaan, rivier;

- sterk raamwerk en veel flexibiliteit conform historische stad;
- zoektocht flexibiliteit in bouwopgave;
- circulair bouwen, herbruikwaarde grondstoffen en stedelijke processen;
- van monofunctionaliteit naar blending op alle schaalniveau’s. Attractieve wijk, transformer huis, housing as a service. Om tot een circulaire economie te komen zijn nog veel stappen nodig;
- onder circulaire economie wordt een maatschappij bedoeld waarbij producten en grondstoffen maximaal worden hergebruikt. Afval wordt grondstof door het zo goed mogelijk recyclen van producten. Een circulaire economie koppelt de economische groei los van het gebruik van grondstoffen;
- bij duurzaam bouwen gaat het naast het ontwikkelproces van materialen, het materiaalgebruik, de gebruiksduur en recycle mogelijkheden ook om de uitloging van materialen.

Groen

Binnen het Havenkwartier speelt groen een belangrijke rol om tot een leefbare gezonde wijk te komen. Dit speelt op diverse schaalniveaus van de Markoevers tot huizenblokniveau. Gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn daarbij de belangrijkste pijlers onder een aantrekkelijke groene omgeving. Binnen het plangebied zijn 3 deelgebieden onderscheiden die gemarkeerd worden door de Speelhuislaan, de haven en de rivier. Een groene omgeving kan breed bijdragen aan de gezondheid van de mens, van kinderen tot ouderen. Natuur draagt bij aan herstel van stress. Het zet aan tot het hebben van sociaal contact. Het draagt bij aan een optimale ontwikkeling van kinderen. Het kan persoonlijke ontwikkeling en zingeving bevorderen en het stimuleert tot bewegen. Grote groengebieden geven het gevoel er echt even helemaal tussenuit te zijn. Stadsparken, tuinen en kleine natuurgebieden die grenzen aan woonwijken zijn ideaal om dagelijks in contact te komen met groen.

Aanknopingspunten:

- Door de aanwezigheid van de spoorinfrastructuur en de noordelijke rondweg is er een grote mate van achtergrondgeluid in het gebied. Aangename geluiden in het gebied, door de aanwezigheid van zingende vogels, sprinkhanen etc. verminderen de hinder hiervan;
- Het is van belang dat de bereikbaarheid van zowel kleine groengebieden dichterbij als de verder buiten het Havenkwartier gelegen grotere groengebieden gefaciliteerd word bij het ontwerp;
- Aandacht verdient het kunnen maken van groene lunchrondjes en buiten-werkplekken, ter ontspanning na en tijdens het verrichten van arbeid;
- Groene schoolroutes richting de basisschool die uitdagen tot bewegen met waar mogelijk onderweg bomen en struiken die eetbare vruchten dragen;
- Groene speelplaatsen qua bereikbaarheid en inrichting afgestemd op de verschillende leeftijdsgroepen. In de wijk Belcrum is weinig (groene) speelgelegenheid. Hierbij moet dus zo mogelijk in de wijkbehoefte voorzien worden; Bij voorkeur naast een mogelijk nieuwe te realiseren school. Wel moet de ruimte ook buiten schooldagen toegankelijk zijn;
- Groene ontmoetingsplekken als onderdeel van de leefomgeving. Dit kunnen vergroende pleintjes tot pocketparkjes en binnentuinen zijn, maar ook gevelgroen;
- Afstemmen horeca- en publieksgerichte functies op gebruik en kwaliteit groene/blauwe openbare ruimte;
- Buitenmeubilair wat zo geplaatst is dat buiten werken en lunchen gestimuleerd wordt.



Klimaatadaptatie

Klimaatverandering is hét milieuonderwerp van dit moment. Naast problemen met de waterhuishouding speelt ook warmte steden parten. Steden warmen sneller op dan minder dicht bebouwde gebieden, omdat steen veel hitte opneemt. Bebouwing creëert bovendien een beschutte omgeving waardoor het moeilijker wordt om de opgebouwde warmte kwijt te raken. Zo ontstaat wat internationaal het ‘Urban Heat Island’ wordt genoemd. Voor sommigen ongerieflijk, voor anderen ronduit gevaarlijk, want kwetsbare groepen lopen tijdens extreem warme perioden meer kans op ziekte of overlijden.

De ruimtelijke inrichting kan helpen bij het oplossen van de hitteproblematiek. Groene maatregelen spelen ook een rol. Groen verlaagt de temperatuur in de stad; oppervlakken met planten warmen minder snel op en houden minder warmte vast. Waterdamp vanuit planten koelt de lucht. Bovendien hebben groene daken een koude- en warmte-isolerende werking. Dit zorgt voor een beter binnenklimaat en de besparing op verwarming of air-conditioning heeft een positief effect op de stedelijke CO₂-uitstoot. Zoals planten dat zelf ook al hebben, aangezien ze CO₂ binden.

Aanknopingspunten:

- De Belcrum is een sterk versteende wijk waarbij hittestress op de loert ligt. Een voldoende open structuur c.q. stedelijke ventilatiegaten vanaf de rivier richting de wijk helpt in een reductie van de warmte. De Speelhuislaan fungeert als koeltlint tussen wijk en rivier;
- De Mark is onderdeel van de stedelijke omgeving. Het is van belang dat deze voldoende ruimte krijgt voor waterafvoer;
- Aantrekkelijke verblijfsvoorzieningen aan het water maken (rivier, vijver, watertoren);
- Op platte daken van gebouwen groene of bruine daken leggen, groene gevels toepassen;
- Aanleg van groene routes (schoolroutes) waar bijvoorbeeld kinderen in de schaduw naar school kunnen lopen/fietsen;
- Op speelplekken voor beschaduwung zorgen;
- Zorgdragen voor voldoende groene koelteplaatsen op buurtniveau (pocketparks, binnentuinen) met speciale aandacht voor de niet grondgebonden woningen;
- Functies voor ouderen en kinderen plaats bieden op locatie dichtbij verkoelende structuren zoals de rivier;
- Verstening van de wijk voorkomen door zo min mogelijk verharding toe te passen en/of te kiezen voor semi-open verhardingen.

Biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de graad van verscheidenheid aan levensvormen. De verschillende soorten op aarde houden de natuur in balans. Veel verschillende soorten en typen groen in de stad, zorgen voor een hoge biodiversiteit. Hoe gevarieerder het aanbod aan groen, des te meer leven het aan zal trekken. Veel bestuivende insecten en een gevarieerd aanbod aan groen zijn op hun beurt weer een voedselbron voor vogels en andere dieren. Bestuivers (en bestuiving) zijn een belangrijke schakel in ecosystemen en daarmee essentieel voor de biodiversiteit. Het Havenkwartier heeft op verschillende schaalniveaus betekenis voor de biodiversiteit. Dit varieert van kleine aansluitende eenheden tot leefgebieden waar een soort alle levenscycli kan doorlopen. Om de biodiversiteit binnen het gebied te vergroten wordt onderzocht of de methodiek van Animal Aided Design een basis kan vormen. Hierbij worden de eisen van doelsoorten in het begin van ontwerp meegenomen op een manier die leidt tot een verrijking van het ontwerp voor zowel bewoners als biodiversiteit. De uiteindelijke doelsoortkeuze voor de huizenblokken vindt plaats in samenspraak met de eindgebruiker en ontwikkelaar. Doel is om hiermee te komen tot een voor de eindgebruiker aantrekkelijke inrichting, betrokkenheid bij de leefomgeving en wat daarin leeft en mogelijke participatie daarin door inrichting van private ruimten.

Aanknopingspunten:

- Doorstrekken van structuren als de Speelhuislaan naar de Markoevers als foerageroute voor vleermuizen;
- faciliteren van de gekozen doelsoorten door beplantingsstructuur, de aanleg van (multifunctionele) microhabitats en plantkeuze (nadere uitwerking eisen door gemeente). Gezien het belang van Belcrum voor huismussen wordt voor de huizenblokken en openbare ruimte in ieder geval deze soort als doelsoort gekozen;
- natuurinclusief bouwen, waarbij de gebouwen nestel- en verblijfsplaatsen voor vogels en vleermuizen bevatten, naast huismussen ook gericht op insecteneters gezien de nabijheid van water en daardoor grote hoeveelheden insecten (muggen);
- op platte daken bruine daken aanbrengen, schuine daken voorzien van huismus- en gierzwaluw-pannen en vogelvides;
- maatregelen aan gebouwen en aanliggende ruimte op elkaar afstemmen.



Water

Breda koestert haar water. Logisch, Breda is tenslotte ontstaan aan het water. Zo heeft het water ervoor gezorgd dat Breda van een kleine nederzetting aan de rivieren de Mark en de Aa of Weerijs, is uitgegroeid tot een sterke stad met een bloeiend handelscentrum. Later beschermde het water om de stadsmuren de stad in tijden van onrust. Ook nu levert het water een belangrijke bijdrage aan het stedelijke leven. Het water heeft diverse betekenissen binnen de stad (Bredaas Waterkompas):

1. Toeristisch, recreatieve waarde

Water is een belangrijke toeristische en recreatieve drager voor de stad. De nieuwe Haven in de binnenstad is een aantrekkelijke vaarbestemming en trekt jaarlijks vele recreanten en toeristen.

2. Economische waarde

Het water is een transportader voor bedrijven langs de Mark, zoals ter hoogte van de Krouwelaarshaven. Tevens heeft het water een grote economische betekenis in het recreatief en toeristisch spectrum.

3. Stedelijke kwaliteit

Water zorgt voor een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. Bovendien heeft studie uitgewezen dat de directe nabijheid van water een positief effect heeft op de waardeontwikkeling van naastgelegen vastgoed.

4. Klimatologische waarde

De waterstructuur heeft een belangrijke rol bij het reguleren van de waterbalans, waaronder de opvang van regenwater en het voorkomen van droogte. In het kader van de verandering van het klimaat waarbij extreme regenbuien vaker voorkomen, zijn de buffer- en afvoerfunctie van de Bredase oppervlaktewateren essentieel.

5. Natuurlijke, ecologische waarde

Schoon en stromend water draagt bij aan de natuurlijke en ecologische waarden van de stad. Daarbij biedt het water onder andere een netwerk waarlangs dieren en planten zich kunnen verspreiden.

6. Energetische waarde

Grondwater wordt in Brabant gebruikt voor de vorming van drinkwater en voor verschillende industriële productieprocessen. Water in watervoerende lagen in de bodem wordt daarnaast gebruikt om energie in de vorm van warmte of kou op te slaan, waarna het gebruikt kan worden om gebouwen op te warmen en/of te koelen.

Naast de diverse betekenissen van water heeft het Bredase water nog meer te bieden. In de Structuurvisie Breda 2030 is al een aanzet gedaan om deze waterkansen te benutten onder de noemer ‘Breda Markstad’. Breda Markstad vormt daarbij 1 van de 3 hoofdlijnen voor ontwikkeling, waarbij de kansen en de kwaliteit van het water worden gebruikt bij ontwikkeling. Water wordt daarbij onder andere gezien als kans om de stad te profileren.

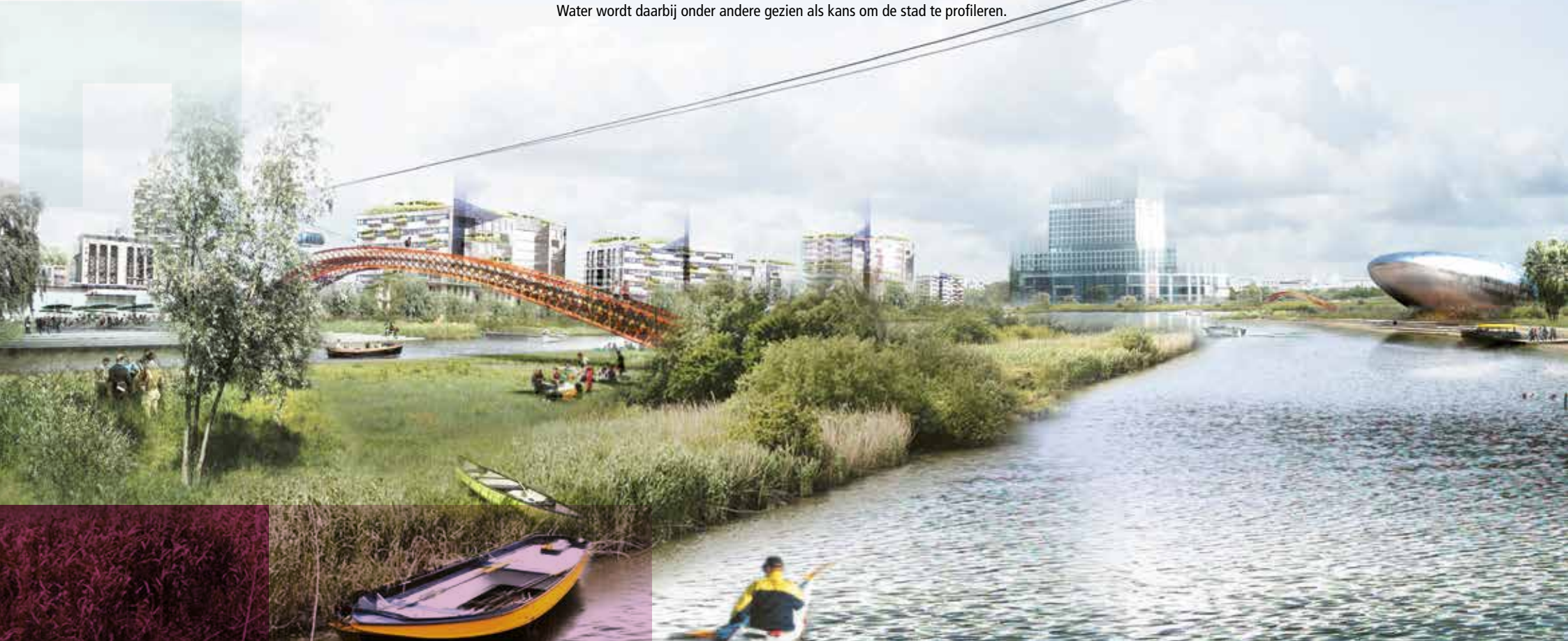
Watersysteem

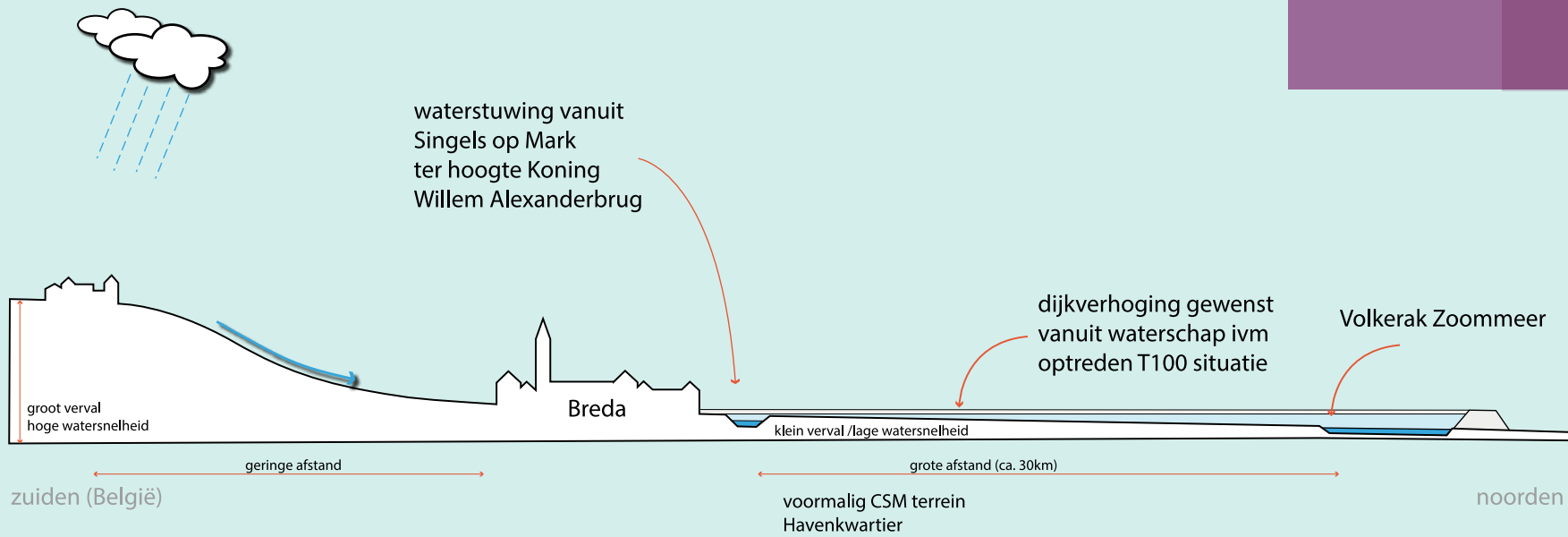
Het watersysteem in Breda is uniek: door de grote fluctuaties in de waterstanden, maar ook door de verschillende manieren waarop het water in het systeem tot uiting komt. In het zuiden komt het water Nederland binnen via een bekenstelsel om vervolgens via de singel en de Mark haar weg richting het Volkerak Zoommeer te vinden.

Drie onderscheidende milieu’s van meanderende beken naar een getransformeerde singelstructuur en een gekanaliseerde rivier. Het bekenstelsel kent haar oorsprong in België, is ‘hoog’ gelegen op korte afstand van Breda. Daarom is de stroomsnelheid groot. Het water vervolgt haar weg in een relatief vlak gelegen singelstructuur en sluit aan op de Mark via een relatief smalle opening. De Mark is vrij lang (30 kilometer) en kent een gering verval richting het Volkerak Zoommeer. Als in het zuiden veel regen valt dan stuwt het water in de singels op. De waterstijging betreft in het uiterste geval zo’n 1,90 meter. Zowel in het zuiden als in het noorden zijn in samenwerking met het waterschap maatregelen getroffen om deze extreme waterstijging af te vlakken door overstroomgebieden en bergboezems. Ter hoogte van het voormalige CSM-terrein wordt gestudeerd om ook binnenstedelijk een dergelijke systeem te introduceren: de Zoete Delta.

Met het benoemen van de Mark als belangrijke drager voor de binnenstedelijke ontwikkeling is ook een kwalitatieve ambitie geuit om de kwaliteit van de stad verder te vergroten. De betekenis en het gebruik van het water zijn in de loop der tijd veranderd; van transport, open riool, verdediging, waterdoorvoer naar een recreatief gebruik. Het water vormt een belangrijke waarde voor het versterken van diverse activiteiten in de stad.

Het Havenkwartier haakt op meerdere manieren aan. Met de rivier en de stedelijke beleving, met de Haven als huiskamer van het gebied maar ook op deelgebied en gebouwniveau.





Wateropgave Havenkwartier

In 2009 is de wateropgave voor Via Breda opnieuw in beeld gebracht op basis van het actuele beleid. Dit resulteerde in de tabel aangegeven bergingsopgave per deelgebied. Aangezien onvoldoende ruimte aanwezig is om de bergingsopgave binnen de plangebieden afzonderlijk op te lossen en berging van water binnen hoogstedelijk gebieden erg duur is, is de keuze gemaakt om de bergingsopgave hoofdzakelijk buiten Via Breda te realiseren. In samenwerking met het Waterschap is de omgeving van de Mark daarvoor als kansrijk aangemerkt. Naast deze grootschalige oplossingsrichting heeft de gemeente beleid dat er vooral op gericht is om lokaal water te infiltreren en te bergen. Dit is verankerd in het hemel- en grondwaterbeleid.

Deelgebied	Waterbergingsopgave
Stationskwartier (inclusief OVTC)	10.740 m ³
Drie Hoefijzers Noord	750 m ³
Drie Hoefijzers Zuid	750 m ³
Markoevers	750 m ³
Havenkwartier	2.700 m³
Totale opgave	15.690 m ³

Water en energie

Vlakbij het Havenkwartier is het nieuwe gerechtsgebouw een mooi voorbeeld hoe de rivier de Mark als grote ‘energiecentrale’ werkt voor de verwarming van het gebouw in combinatie met een WKO-installatie. Het temperatuurverschil van het Markwater en het binnenklimaat in het gebouw wordt met een condensor in een warmtepomp omgezet naar een aangenaam binnenklimaat. Het is interessant te bekijken hoe deze techniek voor het Havenkwartier verder ingezet zou kunnen worden. Daarbij moet naar alle waarschijnlijkheid uitgegaan worden van collectieve systemen op gebiedsniveau. Een combinatie met andere collectieve gebiedssystemen als de parkeervoorzieningen ligt daarbij voor de hand. Daarnaast kenmerkt het watersysteem in Breda zich door grote waterfluctuaties en een stroomdebiet van circa 840.000m³ water per dag. In potentie zit in dit water een hoop energie die al dan niet aanvullend ingezet zou kunnen worden. Een niet onbelangrijk aspect is het water als stedelijke warmtewisselaar. Water draagt bij aan een verkoelend effect voor dit deel van de stad, zeker in combinatie als het water benaderbaar en bruikbaar is.

Watergebruik

Door het water herkenbaar, benaderbaar en bruikbaar te maken wordt het water van de stadsbewoners. Belangrijk daarbij is dat er één doorlopende, openbare structuur c.q. route komt die langs het water de binnenstad, het Stationskwartier en het Havenkwartier met elkaar verbindt. Een route van circa 1,85 kilometer lang die samen met het water in de binnenstad (1,45 kilometer lang) de opwaardering van het watersysteem representeert. Deze as rijgt een aantal publieke ruimten aan elkaar zoals de Haven in de binnenstad met de haven in de Belcrum, de Gasthuisvelden, de Rooi Pannen, het gerechtsgebouw en het Schiereiland.

De ambitie is om de oevers aan de Mark als een grootschalige structuur te verbinden met de singels, park Valkenberg en de binnenstad. Aan dit gebied wordt een hoogwaardig, openbaar en publieke waarde toegedicht, maar er moet ook ruimte zijn om een ecologische, klimatologische en verbindende waarde aan het gebied toe te kennen. De hoogwaardige kwaliteit van het gebied met haar oevers wordt ook gebruikt om bijzondere, hoogwaardige en expressieve architectuur toe te staan. Er ontstaat één herkenbare grootstedelijke signatuur. Het gebied biedt ook ruimte om watergedragen unieke publieke functies te herbergen.

De Belcrumhaven is robuust en herbergzaam door een sterke begeleiding met wanden. Een aangenaam verblijfsgebied waar zowel op de kade als op het water activiteiten zich kunnen ontplooiën. De dynamiek in gebruik van het water is groot. Daarnaast zijn aanvullende functies gewenst zoals een zwembadboot, bootspeeltuin, bijzondere horeca- en leisureconcepten op het water. In de winter kan er geschaatst worden.

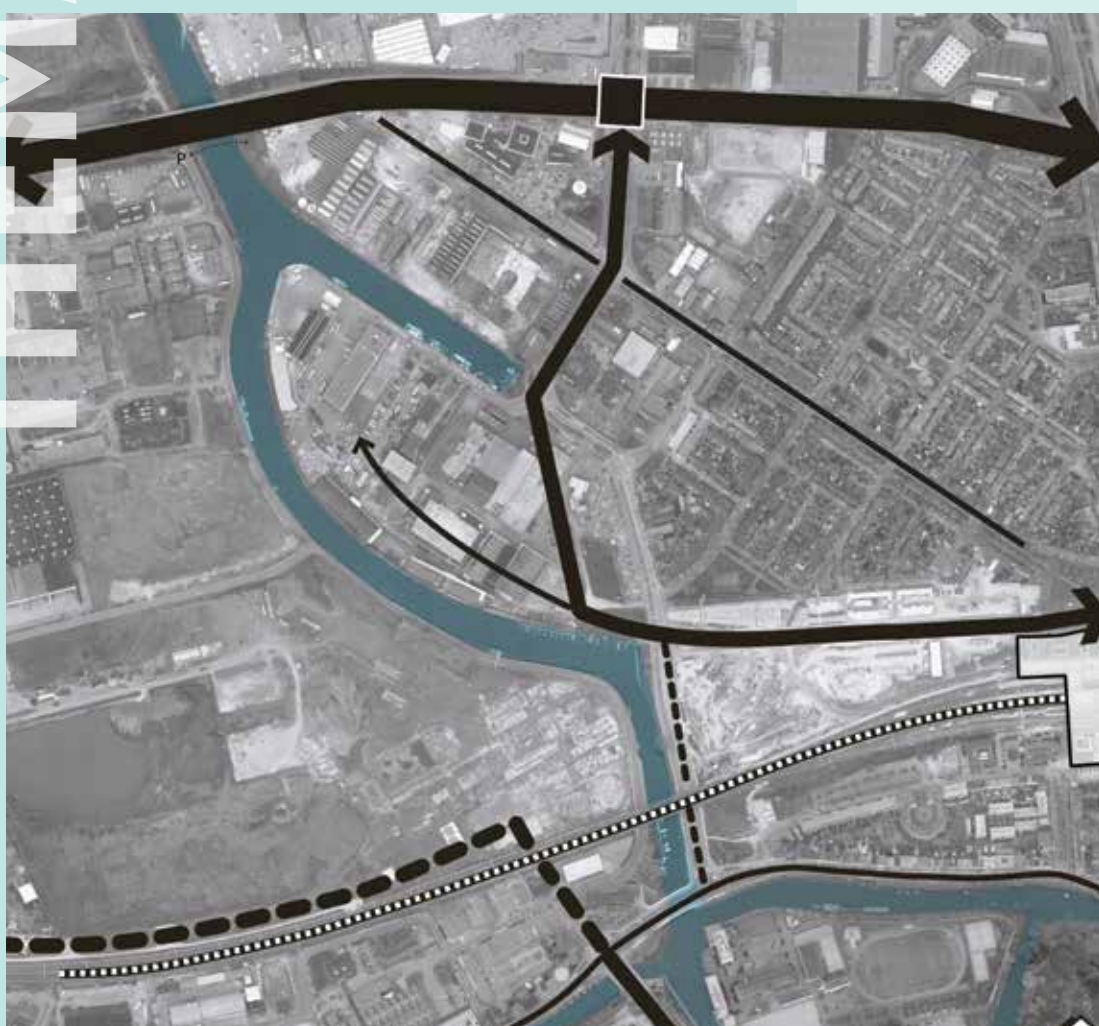
De kadewanden zijn relatief hoog door de grote waterfluctuaties die zij moeten kunnen opvangen. Voor de beleefbaarheid is het van belang om het water direct benaderbaar te maken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een verlaging van de kade. Op de kop van de haven is dat al zo maar nog niet publiek toegankelijk. Daarnaast zou een verlaging ter hoogte van de Backer & Rueb hallen voorstelbaar zijn. Een nieuwe verlaagde kade of steiger(s) liggen minder voor de hand omdat deze het havenprofiel zowel versmalt als privatiseert.

Het stadsstrand is een onmiskenbaar deel van het Havenkwartier geworden. De plek op het Schiereiland is niet vanzelfsprekend, maar ontstaat vanuit beschikbaarheid van de plek. De zomerse dynamiek van het strand is een herkenbare en eigentijdse invulling van het gebied. Een interessante en meer bestendige plek voor het stadsstrand zou het gebied tussen de noordelijke rondweg en de voormalige Van Puijfelik-locatie kunnen zijn maar is onderdeel van onderzoek.

Water binnen de ontwikkelplots is ook van groot belang. Zowel voor de beleefswaarde die water met zich meebrengt als in het kader van hittestress. Een verfijning in schaal en maat in de binnengebieden maakt dat de inzet van water op die plekken een eigen waarde creëert. Kleine wateroplossingen als waterpompen, fonteinen, zichtbare watergoten kunnen een mooie bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteit van deze plekken. Daarnaast speelt vergroening en daarmee het vasthouden van water zowel in de openbare ruimte als op daken een rol.

BEREIKBARE stad

THEMA'S



De Structuurvisie Breda 2030 ging uit van beperkte economische groei, waardoor veel programma is vertraagd of vervallen. Hier is de 'Mobiliteits-aanpak Breda' (MAB) dan ook op afgestemd. Grote infrastructurele ingrepen in de hoofdwegenstructuur (beide rondwegen en de stedelijke 'inprikkers') werden nog even uitgesteld. Wel startte verbetering van de aansluiting met het omliggende wegennet. Stapsgewijs zouden maatregelen verder de stad in volgen. Met de ontwikkeling van het Havenkwartier en het voormalig CSM-terrein op termijn wordt uitgesteld programma naar voren gehaald en moet eerder worden nagedacht over grotere aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur, vooral de noordelijke rondweg. Zeker ook omdat de autonome groei van het autoverkeer op deze assen de afgelopen 3 jaar is verdubbeld.

De mobiliteitsopgave is daarmee fors en kan worden aangepakt op 3 schaal-niveau's:

1. Aanpassingen op systeemniveau van de stad: het vinden van een balans tussen het verbeteren van de noordelijke rondweg en het verluwen van de Belcrumweg-Stationslaan door een nieuwe verbinding te realiseren aan de westkant van het Havenkwartier van de noordelijke rondweg naar de binnenstad.
2. Een helder mobiliteitsstelsel binnen het Havenkwartier met 2 interne mobiliteitsassen: de Speelhuuslaan en de verlenging van de Stationslaan. Daarbij is gewenst extra energie te steken in de transitie van autobezit naar autogebruik en van individueel naar collectief vervoer. In het verlengde van het Regeerakkoord 2017-2021 kan verder ingezet worden op het vergroenen van het systeem. Daarbij gebruik makend van de nabijheid van het station.
3. Mobiliteit op bouwblok- of objectniveau: meer plek voor fiets, collectief parkeren, flexibiliteit etc.



Niveau van de stad

Het Havenkwartier wordt nu ontsloten via de aansluiting noordelijke rondweg – Belcrumweg (Konijnenberg) en is daarmee ook gekoppeld aan het station (via de Stationslaan) en de binnenstad (via de singels). De verkeersdruk op de wijk Belcrum is momenteel fors zodat zonder ingrijpen ontwikkelen van het Havenkwartier lastig wordt. Verder komt de aansluiting met de noordelijke rondweg verder onder druk te staan en daarmee de afwikkeling van Via Breda en de binnenstad. Feitelijk heeft ontwikkeling van het Havenkwartier effect op de bereikbaarheid van de hele noordkant van de stad.

Essentieel in deze opgave is de positie van de Belcrumweg. Dit is nu veruit de meest gebruikte noord-zuid verbinding richting de

binnenstad. Deze relatie moet in volume afnemen. Uit alle analyses blijkt dat dit alleen kan als er een gezonde balans gevonden kan worden tussen het knijpen van de Belcrumweg en het faciliteren van een alternatief aan de westkant van het Havenkwartier. Deze ingrepen kosten veel tijd, vragen een hoge investering en hebben een grote ruimtelijke impact. De afweging over de noordelijke rondweg is een stedelijk vraagstuk dat betrokken zal worden in de nog op te stellen Omgevingsvisie.

Door slim in te grijpen kan de komende 7 tot 10 jaar de verkeersdruk op de Becrumweg getemperd en de doorstroming op de noordelijke rondweg enigszins gegarandeerd worden. In de Voorjaarsnota 2018 zijn hiervoor al middelen beschikbaar gesteld.

Het gaat om:

- Het optimaliseren van de westelijke parallelle route naar de binnenstad (via Lunetstraat - Emerparklaan) door een groene golf te realiseren in combinatie met een verhoging van de maximumsnelheid;
- Het verder uitnuttan van de afwikkelingscapaciteit van de kruising Konijnenberg - Belcrumweg - noordelijke rondweg door afslaande stroken toe te voegen.

De komende 7 tot 10 jaar wordt de studie en voorbereiding voor het alternatief van de Belcrumweg verder uitgewerkt. Deze ontwikkeling heeft ook een sterke relatie met de ontwikkeling van het voormalig CSM-terrein en van Steenakker Zuid.

Ontsluiting Havenkwartier

Twee belangrijke assen komen uit op de Belcrumweg: de Speelhuislaan en de Stationslaan. De Speelhuislaan wordt met hetzelfde profiel als in de wijk Belcrum doorgetrokken richting Backer & Rueb-hallen. Bij de winkels (Jumbo-Aldi locatie) is het voorstel om de Stationslaan enigszins door te trekken en de Belcrumweg naar

het westen te verschuiven. Dit geeft de mogelijkheid om op termijn een autovrij winkelplein te realiseren, wat samen met boven de winkels te realiseren woningbouw, een impuls kan geven aan de kwaliteitsverbetering van het voorzieningengebied.

Andere mobiliteitsconcepten

Binnen de gebiedsontwikkeling Havenkwartier is het van belang om te experimenteren met andere mobiliteitsconcepten. Niet alleen vanuit duurzaamheid, maar ook in relatie tot de bereikbaarheid van het gebied zelf. In het licht van duurzamer ontwikkelen is dit een trend die zich de komende jaren door zal zetten. Zeker gelet op de ligging ten opzichte van het station is dit een kansrijke mogelijkheid.

Het Havenkwartier heeft directe verbindingsmogelijkheden met het station via de Speelhuislaan en de Stationslaan: 2 lanen, voorzien van prima wandel- en fietsverbindingen, waar mogelijk ook andere vormen van mobiliteit te faciliteren zijn. Hier liggen relaties met het experimenteren met smart-mobility toepassingen (o.a. connectiviteit en zelfrijden) maar ook met duurzame mobiliteit (nieuwe concepten van gebruik en transport naar het station) om zo de verkeersproductie vanuit de bestemmingskant te verminderen.



Parkeren



Parkeren vormt ook een sleutel tot het succes. Het flexibiliseren van de parkeernormen in relatie tot duurzame mobiliteit moet verder onderzocht worden. Ook het realiseren van collectieve parkeervoorzieningen binnen of zelfs buiten het plangebied wordt nader bekeken. Flexibiliteit is dan een uitgangspunt: de voorziening moet kunnen worden aangepast of zelfs getransformeerd als het autogebruik verandert. Dit wordt gezien als een groeimodel, waarbij de komende jaren gezocht wordt naar een adaptieve parkeerbalans. Uitgangspunt is de invoering van gereguleerd parkeren.

Gebouwniveau

Ook op het niveau van de bouwblokken zijn maatregelen gewenst om duurzame mobiliteit en het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren:

- Actief op zoek gaan naar bewoners die gebruik van auto's prevaleren boven bezit; die gewend zijn om gebruik te maken van openbaar vervoer. Hiervoor is marketing op basis van leefstijlen van belang. Deelconcepten aanbieden (huurauto) en alternatieven als E-bikes en E-bakfietsen, die net als elektrische auto's gevoed kunnen worden door collectieve buurtaccu's;

- Gezien de stedelijke ontwikkelopgave en de daarmee gepaard gaande druk op de openbare ruimte: auto's minder plek in het straatprofiel geven, maar in de woning oplossen, of collectief in het bouwblok, of soms zelfs verder van de woning af in een gebouwde parkeervoorziening aan de hoofdweg (met oog voor flexibiliteit en transformatiemogelijkheden);
- Alternatief vervoer als een watertaxi op de Mark naar het centrum of een pendel over (de rails in) de Speelhuislaan of Stationslaan (richting Corbion-terrein) onderzoeken;

- Experimenteren met het 'MaaS concept' (Mobility as a Service). Afhankelijk van bestemming, budget of voorkeur een reisproduct aanbieden dat aanstuurt op comfort en gemak. Een soort van Booking.com voor mobiliteit;
- Parkeernormen: mogelijkheid van lagere parkeernormen onderzoeken, mits een mobiliteitsplan met volwaardige alternatieven voor autogebruik wordt voorgelegd;
- Parkeerregime: invoeren betaald parkeren in het Havenkwartier in aansluiting op het Stationskwartier en Belcrum.





Colofon

Datum: januari 2018
Uitgave: Gemeente Breda
Oplage: 1500
Website: www.viabreda.nl
Telefoon: 14 076