

# Beeks Buiten

**Ontwikkelvisie**  
Beeks Buiten Prinsenbeek

# Beeks Buiten

## **'Beeks Buiten'**

*Prinsenbeek stond vroeger bekend onder de naam 'Beek', een naamvoering die al in de 14e eeuw werd gebruikt. Op dat moment was nog sprake van een buurtschap. In de loop der eeuwen ontwikkelde Beek zich tot een dorp dat aanvankelijk tot de gemeente Princenhage behoorde. In 1942 werd Beek een zelfstandige gemeente toen de rest van de gemeente Princenhage door Breda geannexeerd werd. In 1951 werd de dorpsnaam officieel veranderd in Prinsenbeek. Beek is echter niet uit de volksmond verdwenen: onder veel van de inwoners van Prinsenbeek staat hun dorp nog gewoon bekend als Beek. 'Beeks Buiten' is een knipoog naar deze historie en verwijst naar de ligging van de locatie in een groene omgeving aan de rand van Prinsenbeek.*

# Inhoudsopgave

<b>1. Aanleiding &amp; Opgave</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2. Haalbaarheidsonderzoek	4
1.3 Ambitie	5
<b>2. Planvisie</b>	<b>7</b>
2.1 Stedenbouwkundig raamwerk (omschrijving + raamwerk)	7
2.1.1 Planuitgangspunten	7
2.1.2 Programma	10
2.1.3 Omgevingsfactoren	11
2.2 Uitgangspunten dorps wonen	15
2.3 Openbare ruimte	19
<b>3. De impact van Beeks Buiten op Prinsenbeek (en omgeving)</b>	<b>27</b>
3.1 In gesprek met de omgeving	27
3.2 Onderwerpen met impact	29
3.2.1 Participatie en betrokkenheid van de omgeving	29
3.2.2 Woningtekort in Nederland en woningaanbod in Prinsenbeek	29
3.2.3 Verkeer, mobiliteit en veiligheid	30
3.2.4 Behoud van het dorps karakter	31
3.2.5 Voorzieningen en druk op het centrum van het dorp	31
3.2.6 Natuurwaarde en recreatie	32
3.3 Beeks Buiten in verbinding	32
<b>4. Haalbaarheidsonderzoek</b>	<b>33</b>
4.1 Verkeer	33
4.2 Geluid	36
4.3 Energieopgave	36
<b>5. Doorkijk naar 2025 - 2030 - 2035</b>	<b>37</b>
5.1 Bouw van de woningen	37
5.2 Openbare ruimte	37
5.3 Voorzieningen in Prinsenbeek én Beeks Buiten	37
5.4 Samenhang	37
5.5 Doorkijkje in de ontwikkeling van Beeks Buiten	38
5.5.1 Tot 2025	39
5.5.2 Tot 2030	40
5.5.3 Tot 2035	41

Bijlage:	Samenvatting onderzoeksresultaten	Milieu - spuitzones
	Archeologie	Mobiliteit - KBG 3 mobiliteitsvisie Prinsenbeek
	Bodemonderzoek	Communicatie- en participatieverslag
	Energievisie	Stikstof
	Flora en fauna	Trillingen spoor
	Geluid	Verkeer - verkeersonderzoek Beeks Buiten
	Historisch bodemonderzoek	Water - geohydrologische quickscan Beeks Buiten
	Klic-melding	Water - afvalwater uitbreidingen Prinsenbeek
	Martkrapport Beeks Buiten	Waterberging



# Aanleiding & Opgave

## 1.1 Aanleiding

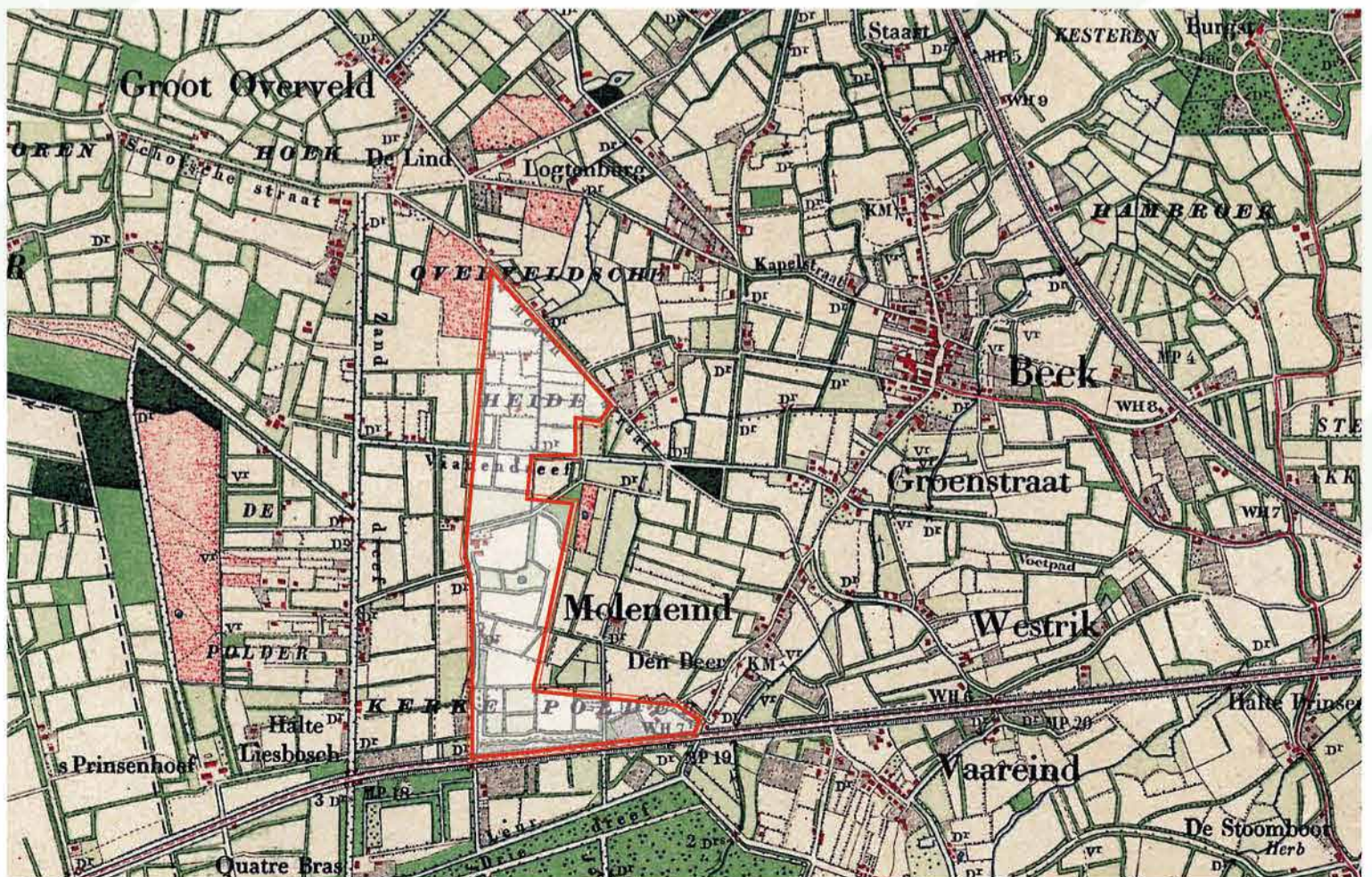
### Bestuursakkoord 'Lef en Liefde'

Betaalbaar en sneller bouwen van 6.000 woningen in 4 jaar tijd. Dat is de ambitie die het college van Breda zich voornam bij het sluiten van het bestuursakkoord 2018-2022. Een ambitie die er niet om liegt, maar ook een ambitie waarvan de noodzaak zich tot op de dag van vandaag doet gelden. De woonaantrekkelijkheid van Breda maakt dat er te weinig woningen beschikbaar zijn in de stad en dorpen van de gemeente. De woningen die beschikbaar zijn, worden vaak boven de vraagprijs verkocht en staan slechts voor korte tijd op de markt. Dit woningtekort speelt parten voor mensen die hier al wonen en toe zijn aan een volgende stap, voor starters op de woningmarkt en voor mensen die in Breda willen komen wonen.

### Gebiedsperspectief

Om de mogelijkheden, kansen en bijdrage aan de geschetste ambitie inzichtelijk te maken is - in nauwe samenwerking met de gemeente Breda en de betrokken marktpartijen - verkend hoe binnen dit gebied kan worden gekomen tot woningbouwontwikkeling. Deze verkenning, ook wel genoemd 'het 100 dagen traject van Breda' is afgerond op 1 september 2019 en heeft geresulteerd in het Gebiedsperspectief 'Beeks Buiten', Gebiedsperspectief Prinsensbeek-West d.d. augustus 2019. Dit Gebiedsperspectief dient als startpunt bij deze verdere studie en verkenning van dit document.

Aansluitend op het 100 dagen traject van Breda zijn enkele projecten waarvoor een gebiedsperspectief is geschetst aangemerkt voor de versnellingsopgave. Beeks Buiten valt hier niet onder. Dit geeft de gelegenheid om meer tijd in een zorgvuldige voorbereiding te investeren. Ook de fasering van de beoogde ontwikkeling kan daarmee een langere doorlooptijd kennen.



Historische kaart Prinsensbeek anno 1900

## 1.2 Haalbaarheidsonderzoek

Op 22 oktober 2019 zijn de resultaten van de verkenning aan het College gepresenteerd, waarna het college heeft besloten om onder andere voor de locatie van Beeks Buiten een vervolgstap in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek te zetten omdat het College van mening is dat deze locatie daadwerkelijk een bijdrage kan leveren aan bovengenoemde kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De betrokken partijen hebben op 23 januari 2020 een intentieovereenkomst gesloten betreffende een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid voor de ontwikkeling van Beeks Buiten. Op basis van dit onderzoek dienen de ruimtelijke, maatschappelijke, programmatische en financieel-economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het onderzoeksgebied te worden beoordeeld.

In deze ontwikkelvisie is de beoogde ontwikkeling van Beeks Buiten in ruimtelijke zin in hoofdlijnen beschreven. Deze beoogde ontwikkeling is getoetst aan de belangrijkste aspecten, die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Denk hierbij onder andere aan gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, woningbouwprogrammering, flora en fauna etc. Bij de definitieve uitwerkingen zal het dan geldende beleid leidend zijn voor de vormgeving van de plannen.

Uit deze exercitie blijkt dat met de realisatie van circa 800 woningen, mogelijk een supermarkt, een Ahoed en een dependance van de basisschool, een bij de opgave passende uitbreiding van Prinsenbeek is te realiseren. Hierbij profiteren niet alleen de nieuwe bewoners van de kwaliteiten die het plan met zich meebrengt, ook vanuit de bestaande, aangrenzende woonbuurten worden deze kwaliteiten beleefbaar gemaakt. Zo worden de nieuwe voorzieningen goed bereikbaar gemaakt en er worden diverse doorlijningen naar de nieuwe dorpsrand en het omliggende landschap gemaakt.

Op basis van de proefverkaveling is het plan beoordeeld ten aanzien van diverse (milieu-)planologische aspecten, zoals archeologie, water, bodem, flora en fauna, spoor(weg)verkeerslawai, trillingshinder, etc.. De uitkomsten van deze onderzoeken laten zien dat ten aanzien hiervan geen belemmeringen verwacht hoeven te worden, die de ontwikkeling van Beeks Buiten in de weg staan. Speciale aandacht is er geweest voor het aspect verkeer. Met name de toename van verkeer, als gevolg van de ontwikkeling van Beeks Buiten, richting de op- en afrit van de A16 en de nabijgelegen rotonde Velsgoed, zijn daarbij beoordeeld. De uitkomsten van dit verkeerskundige onderzoek laten zien dat een aanpassing van de rotonde Velsgoed de doorstroming hier sterk kan verbeteren. Uit het verkeerskundig onderzoek volgt ook dat voor een goede oplossing van de verkeersproblematiek rondom de op- en afrit van de A16 op regionale schaal een oplossing gevonden moet worden. Vooruitlopend op een aanpassing aan het regionale verkeerswegennet kan bijvoorbeeld door middel van een spitsdoseersysteem een tijdelijke oplossing worden geboden aan de huidige verkeersproblematiek.

Op basis van deze ontwikkelvisie en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken zijn de marktpartijen enthousiast over de ontwikkeling van Beeks Buiten. Aansluitend bij het dorpse karakter van Prinsenbeek wordt met Beeks Buiten een plan ontwikkeld dat voorziet in de woningbehoefte. Met de gekozen planopzet profiteren niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook de omliggende woonbuurten van de kwaliteiten die het plan biedt. De marktpartijen zien uit er naar uit om in samenwerking met de gemeente Breda Beeks Buiten te realiseren!

### 1.3 Ambitie

Er zijn diverse opgaven en randvoorwaarden waar bij de ontwikkeling van Beeks Buiten rekening mee gehouden dient te worden. Een niet limitatieve opsomming:

#### *Aansluiten op vragen uit het dorp*

Een nieuwe uitbreiding van Prinsenbeek zal aan moeten sluiten bij de dorps gemeenschap en verschijningsvorm. Het nieuwe woongebied moet aansluiten op de bestaande ruimtelijke en sociale structuren en daardoor een onderdeel vormen van het dorp. De woningtypen moeten een aanvulling zijn op het bestaande woningaanbod in het dorp en voorzien in de woningbehoefte die Prinsenbeek en Breda hebben voor de toekomst. Ook wordt in de ontwikkeling rekening gehouden met aangedragen wensen, kansen en eventuele zorgen uit de omgeving door de inzet van een intensief participatietraject

#### *Verbinding tussen dorp en land*

Omdat Beeks Buiten gelegen is op de overgang van dorp naar het landelijk gebied ontstaat de kans een nieuwe hoogwaardige dorpsrand te creëren waar landschap en dorp elkaar ontmoeten en samenvloeien. De huidige westelijke rand van Prinsenbeek kan worden gezien als vrij 'hard' en biedt aan haar inwoners weinig mogelijkheden het landelijk gebied te beleven en te gaan verkennen. De ontwikkeling van het woongebied biedt de kans Prinsenbeek met het landschap te verbinden en zo een toegevoegde waarde voor het gehele dorp te bieden.

#### *Dorps woonmilieu*

Het nieuwe woongebied dient in een dorps woonmilieu opgezet te worden, passend bij de kernwaarden van Prinsenbeek. Het dorps woonmilieu kenmerkt zich door een diversiteit aan woningtypes die speels met elkaar gemixt worden. Het straatbeeld is lommerrijk en groen, waarbij een variatie aan parkeeroplossingen zorgt voor een divers straatbeeld waar blik niet overheerst. Diversiteit in korrelgrootte en architectuur en verspringende gevellijnen geven het dorps woonmilieu een gevarieerd karakter.

#### *Bereikbaarheid*

De nieuwe uitbreiding moet goed ontsloten worden voor zowel auto- als langzaam verkeer. Een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden kan de verschillende buurten met elkaar op informele wijzen verbinden. Een duurzame en flexibele verkeersstructuur kan de toekomstige veranderingen in mobiliteit een passende oplossing bieden.

#### *Klimaat en energie*

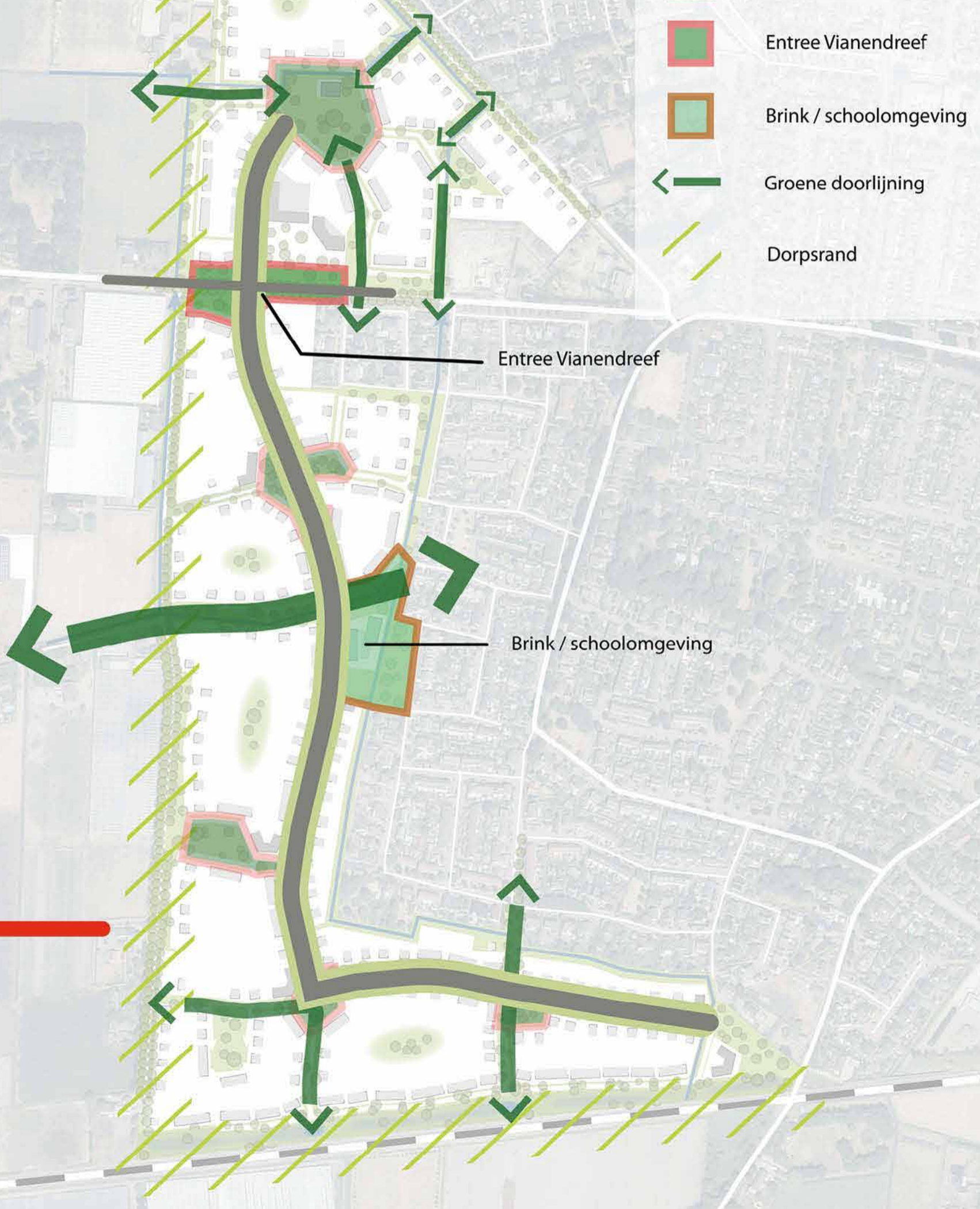
De nieuwe uitbreiding dient een antwoord te geven op de klimaatverandering en het duurzaamheidsvraagstuk. Zeker op de overgang van dorp naar land dient veel aandacht besteed te worden aan belangrijke thema's als klimaatadaptatie, piekwaterberging, droogte, hittestress en biodiversiteit. De wijk moet het hele jaar door een aangename woonomgeving bieden voor mens en dier, die de extremen van de natuur het hoofd kan bieden. De woningen zelf worden duurzaam gebouwd volgens de dan geldige normen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen en goede isolatie. Collectieve duurzame oplossingen kunnen een waardevolle toevoeging zijn.

#### *Flexibel te ontwikkelen*

Een dergelijke grote uitbreiding als Beeks Buiten dient waar nodig flexibel en stapsgewijs ontwikkelbaar te zijn. Een flexibel maar sterk raamwerk maakt het mogelijk om het gehele plan in delen uit te voeren of uit te breiden. De robuuste basis van het raamwerk zorgt voor een gegarandeerde ruimtelijke kwaliteit. Ook wanneer delen nog niet gebouwd zijn dient de wijk en ontsluiting goed te functioneren.

Legenda

-  Dorpsstraat
-  Vianendreef
-  Brinken
-  Entree Vianendreef
-  Brink / schoolomgeving
-  Groene doorlijning
-  Dorpsrand





# Planvisie

## 2.1 Stedenbouwkundig raamwerk

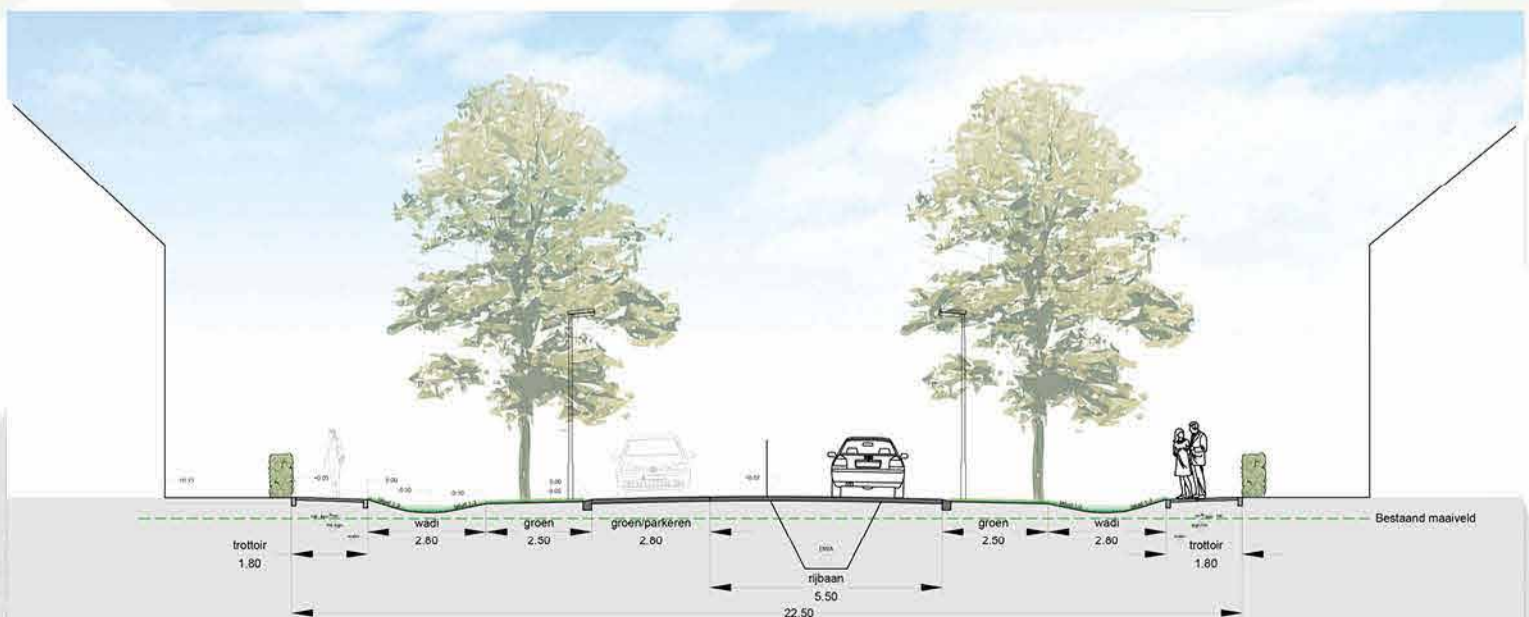
### 2.1.1 Planuitgangspunten

#### Dorpsstraat

Beeks Buiten kan gezien worden als een nieuwe schil om de zuidwestzijde van Prinsenbeek. De dikte van deze schil bedraagt gemiddeld zo'n 200 meter. Om de woonstraten van de omliggende buurten niet te belasten met het autoverkeer dat Beeks Buiten als bestemming heeft, krijgt Beeks Buiten een eigen autoverkeersontsluiting. Vanaf de Vianendreef ontsluit zowel in noordelijke als in zuidelijke richting een eenduidig vormgegeven hoofdverkeersroute het plangebied. Deze hoofdverkeersroute wordt vormgegeven als een zich door het plangebied meanderende Dorpsstraat. Aan deze Dorpsstraat worden op een regelmatige afstand bijzondere openbare ruimtes, brinken, gecreëerd, zodat een afwisselend en daarmee dorps beeld ontstaat. Aan de brinken bevinden zich veelal bestaande boerderijen, nieuwe functies en afwijkende bouwmassa's, hetgeen het gewenste, gevarieerde, dorpse beeld versterkt.

Principes van de Dorpsstraat:

- Het profiel van de Dorpsstraat heeft minimale breedte van 22,5 meter
- De rijbaan kan variërend hierin centraal of aan een zijde liggen, waardoor een afwisselend beeld ontstaat
- Knikkend profiel met korte zichtlijnen
- Parkeren in korte langsparkerstroken van maximaal 3 plaatsen aan één zijde van de rijbaan
- Minimaal aan één zijde een groenstrook van 5.3m met daarin vrije ruimte voor 1e orde grootte bomen en een wadi
- Een doorgaande groenstructuur over de gehele lengte
- Herkenningspunten in de vorm van brinken, bijzondere gebouwen, functies, kunst of andere elementen



Principedoorsnede Dorpsstraat

**Brinken**

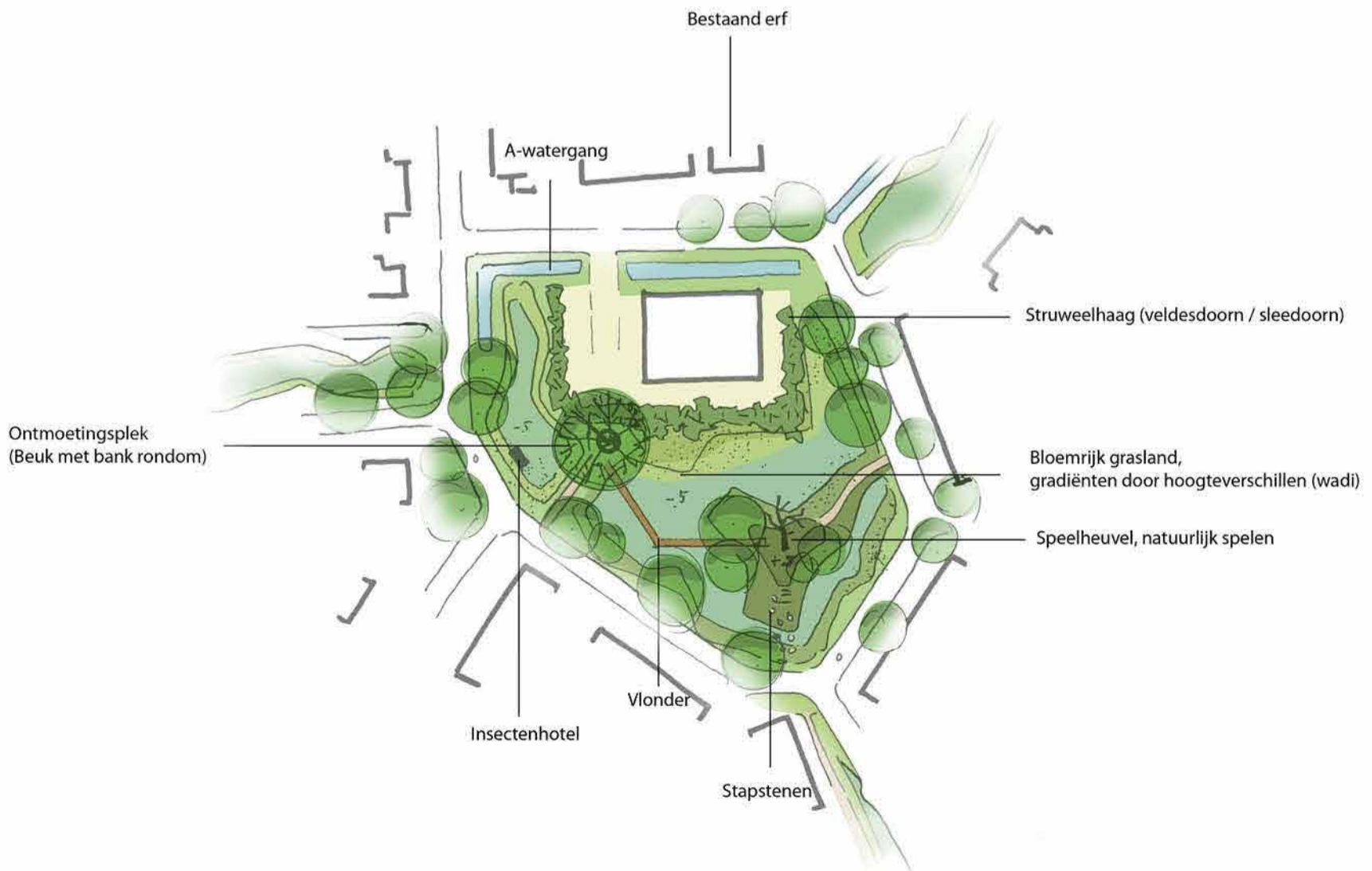
Aan het 'snoer' van de Dorpsstraat wordt een zevental 'kralen', de Brinken, geregen. Ze vormen de belangrijkste herkenningspunten aan de Dorpsstraat. Geen enkele Brink is dan ook hetzelfde. Daar waar mogelijk vormen bestaande of historische elementen de basis voor de inrichting en het karakter van de betreffende Brink. Zo zijn drie Brinken gesitueerd rondom een bestaand erf, waarbij de bestaande bebouwing en/of erfstructuur beeldbepalend wordt ingepast.

De Brinken vormen tevens belangrijke knooppunten, zowel voor het auto- als het langzaam verkeer. Bij iedere Brink knikt de Dorpsstraat, waardoor er extra aandacht is voor deze verbijzondering in de hoofdverkeerontsluiting. Daarbij komen op de Brinken de routes naar de aangrenzende (bestaande) buurten en het buitengebied samen. De Brinken vormen daardoor belangrijke ontmoetingspunten: een toevallige ontmoeting, het verzamelen voor het samen naar school/sport/werk fietsen of lopen, spelen of als multifunctioneel te gebruiken ruimte voor bijvoorbeeld een buurtfeest.

Aan de Brinken bevinden zich ook eventuele bijzondere functies, zoals een supermarkt, AHOed (Apotheek en Huisarts onder één dak) en/of een dependance van de basisschool. De architectonische verschijningsvorm van deze bijzondere functies draagt, evenals de overwegend aan de Brinken gelegen appartementengebouwen, bij aan een gevarieerd bebouwingsbeeld.



Referentiebeelden brinken



**Dorpsrand**

Met de ontwikkeling van Beeks Buiten ontstaat een nieuwe Dorpsrand voor de zuidwestzijde van Prinsenbeek. Net als bij de vormgeving van de Dorpsstraat, wordt ook de nieuwe Dorpsrand gevarieerd vormgegeven: Achterkanten, een ingepast bestaand boerenerf, formele voorkanten, groenzones en een ecozone langs het spoor wisselen elkaar af. Anders dan in de huidige situatie, waarbij veel achterkanten van woonpercelen het contact met de dorpsrand belemmeren, wordt met Beeks Buiten zorg gedragen voor een fijnmazig netwerk van aansluitingen op de Dorpsrand.

**Groene Verbindingen**

Dit fijnmazig netwerk is vormgegeven door middel van groene verbindingen. Via de Brinken leggen deze Groene Verbindingen de relatie vanuit Beeks Buiten én de bestaande woonbuurten met de Dorpsrand.

**Woonbuurtjes**

De Dorpsstraat vormt tezamen met de Brinken, de Dorpsrand en de Groene Verbindingen, de hoofdstructuur van Beeks Buiten. Deze hoofdstructuur omsluit de nader te ontwerpen en ontwikkelen Woonbuurtjes die in grootte variëren van circa 30 tot 100 woningen. De maatvoering van de Woonbuurtjes is dusdanig dat in de meeste gevallen centraal in het buurtje een groene hof ontwikkeld kan worden.



Referentiebeeld dorpsrand (ecozone langs het spoor)



Dooradering langzaamverkeer en aantakking op bestaande wijken



Dooradering autoverkeer en aantakking op bestaande wijken

## 2.1.2 Programma

### Woningen

Het woningbouwprogramma voor Beeks Buiten bestaat uit een dorps mix van ca. 800 woningen, die aansluit bij de woningbehoefte vanuit Prinsenbeek en Breda. De belangstelling voor wonen in de dorpen is groot, zo concludeert het 'Ontwikkelingsprofiel Breda Dorpen'. Starters, werkenden met een laag inkomen en gezinnen met kinderen zoeken vooral een sociale of middeldure koop- of huurwoning. Deze zijn nauwelijks beschikbaar en in de bestaande voorraad zijn deze vaak te groot en te duur voor starters. Daarnaast zoeken 'empty nesters' uit diverse inkomenscategoriën appartementen en levensloopbestendige woningen. Door doorstroming van deze 'empty nesters' komen er weer woningen vrij en kan dit een bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming.

De belangrijkste doelgroepen voor Beeks Buiten zijn starters, gezinnen, empty nesters en ouderen. Het woningbouwprogramma voor Beeks Buiten bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. De toegang tot groen, rust en ruimte is hierbij belangrijk. Grote appartementencomplexen zijn minder logisch in een dorpsrand; deze locaties worden voornamelijk in het centrum gezocht. De appartementen in Beeks Buiten zullen dan ook bestaan uit kleinschalige complexen aan de hoofdstructuur.

Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van ca. 50% goedkope tot middeldure huur- en koopwoningen, waaronder rijwoningen, appartementen en (semi-) bungalows voor o.a. starters, empty nesters en senioren en 50% vrije sector woningen. Binnen het plan is ruimte voor ca. 20% particulier opdrachtgeverschap en CPO, wat mede vorm kan krijgen vanuit het participatieproces. De exacte invulling van het woningbouwprogramma is nader uit te werken bij de verkavelingsplannen.

In Beeks Buiten wordt een woonmilieu gerealiseerd dat onderscheidend is en een aanvulling vormt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad waarbij door de gemeente Breda de volgende programmatische voorwaarden worden voorgesteld:

- 20% sociale huur;
- 10% middel dure huur;
- 10% goedkope koop;
- 10% middel dure koop;
- 50% vrije sector.

Het woningbouwprogramma zal gebouwd worden in een dorps mix met alle woningtypen door elkaar heen. Het groeperen van dezelfde woningtypes in aparte zones is niet wenselijk; juist de variatie van woningtypes zorgt voor een ontspannen en dorps sfeer.

### Voorzieningen

Naast de circa 800 te realiseren woningen biedt het plan voor Beeks Buiten ook ruimte aan andere functies. Er kan worden gedacht aan een supermarkt, een Ahoed (Apotheek en Huisarts onder één dak) en een dependance van de basisschool. Deze functies zijn voorstelbaar in een ontwikkeling als Beeks Buiten, maar het is nog niet zeker dat deze ook ontwikkeld worden. Indien deze functies niet ontwikkeld worden kunnen de gronden ingezet worden voor woningbouw of andere functies die een plek moeten krijgen in de wijk.

De supermarkt en de Ahoed worden, onder voorbehoud van de uitkomsten van nader onderzoek, direct aan de noordzijde van de Vianendreef gepositioneerd. Het verkeer dat hierdoor wordt aangetrokken hoeft dan niet heel Beeks Buiten door te rijden.

De school is in het plandeel ten zuiden van de Vianendreef gepositioneerd. Grenzend aan het bestaande speelveld aan de Rijtsesweg is de school centraal in Beeks Buiten gelegen én de school is zo goed bereikbaar voor kinderen uit de aangrenzende, bestaande woonbuurten.



Veilige routes naar de scholen en sporthal

### 2.1.3 Omgevingsfactoren

#### Watergangen

In het plangebied zijn grofweg twee belangrijke waterstructuren te zien; de oostelijke A-watergang die vanaf het spoor rond de bestaande dorpsrand loopt tot aan de Neelstraat en de westelijke (A-)watergang die parallel loopt aan de Krekweg en ten noorden van de Vianendreef aansluit op de oostelijke A-watergang. Deze twee watergangen zijn bovendien nog met elkaar verbonden direct ten noorden van de kas aan de Krekweg 11. Een netwerk van kleinere B-watergangen en slootjes sluiten aan op deze twee hoofdwatergangen en dienen als ontwatering voor de agrarische percelen.

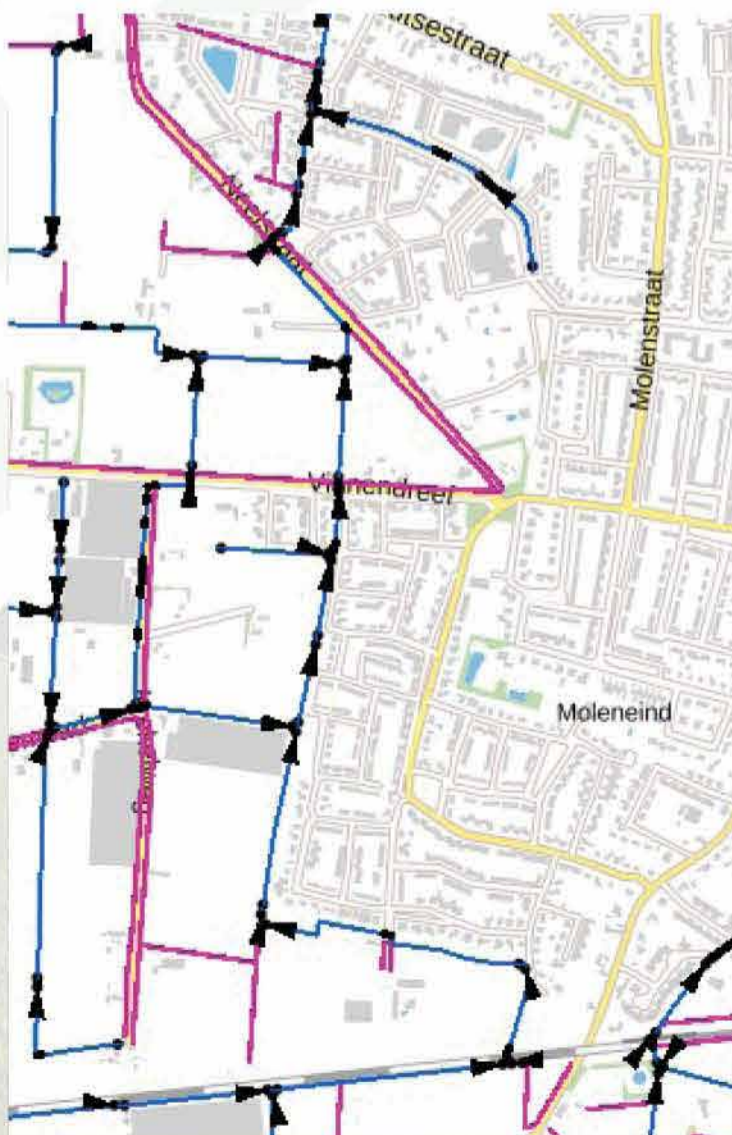
De oostelijke watergang omvat een belangrijke functie voor de ontwatering van de spoorlijn tussen de Groenstraat en Zanddreef en twee overstortpunten vanuit de wijk Moleneind. De westelijke watergang heeft een waterafvoerende functie voor de watergangen die ten westen van het plangebied zijn gelegen tot aan de Zanddreef. Beide watergangen dienen dan ook behouden te blijven ten behoeve van de waterhuishouding van de directe omgeving.

Hemelwater dat in het plangebied geborgen moet worden mag niet in de A-watergangen terecht komen. Hiervoor zal in het plan voor Beeks Buiten voldoende ruimte gereserveerd moeten worden.

#### Verkeer

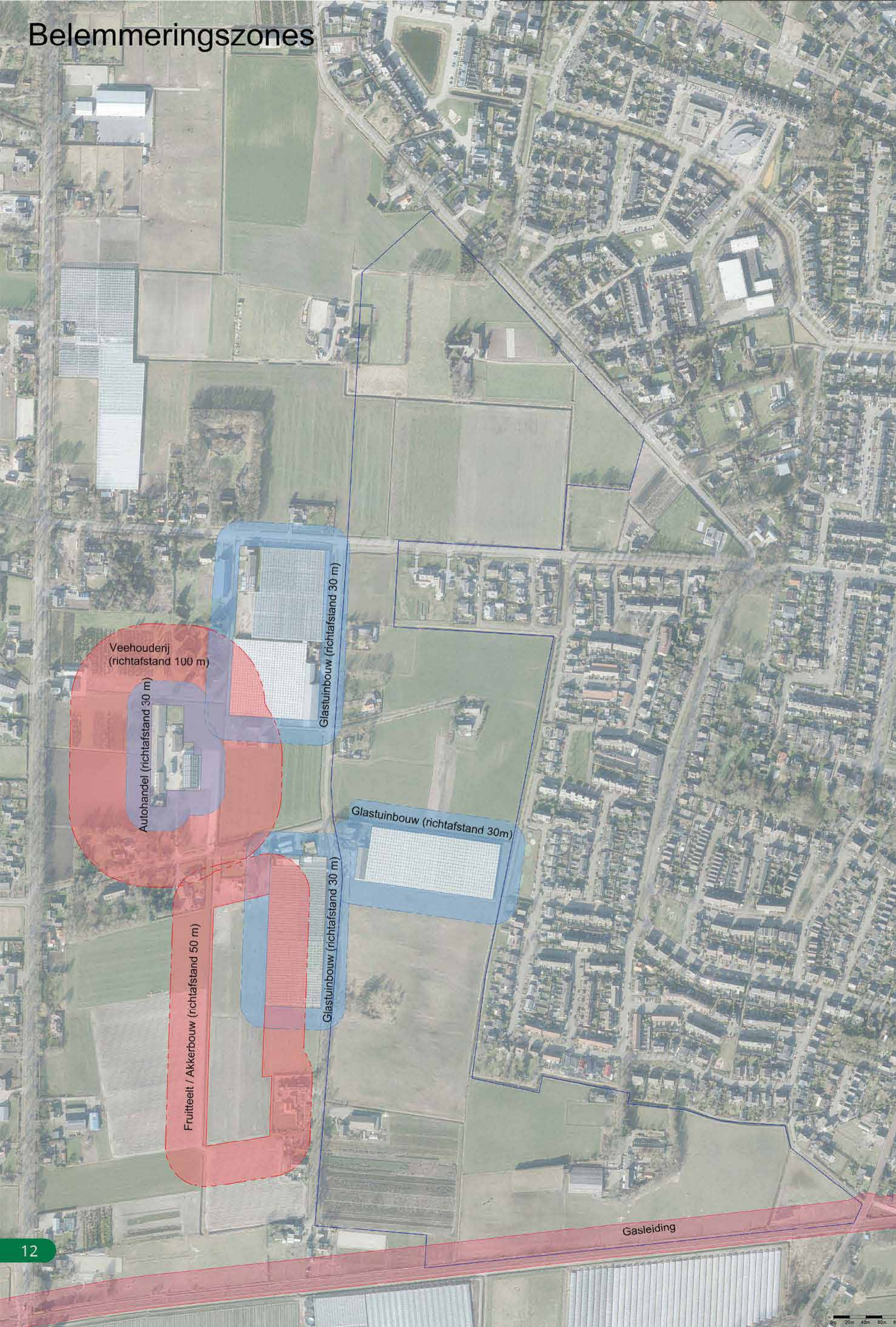
De wegenstructuur van Prinsenbeek bestaat uit een ring van diverse gebiedsontsluitingswegen, zoals de Vianendreef, Heikantsestraat, Velsgoed, Groenstraat, Moleneind en Moleneind. Deze verbinden samen de belangrijkste uitvalswegen vanuit het dorp richting Breda en de A16 (Velsgoed), Zevenbergen (Schutsestraat) en Etten-Leur (Vianendreef). Vanwege de verkeersintensiteit spelen er momenteel voornamelijk problemen aan de noordoostzijde van Prinsenbeek bij de aansluiting op de A16. Om dit in kaart te brengen heeft Goudappel Coffeng aan een verkeersonderzoek voor heel Prinsenbeek gewerkt.

Ter hoogte van het plangebied zijn de Vianendreef en Groenstraat de enige gebiedsontsluitingswegen die direct aan het plangebied grenzen. De overige wegen die op het plangebied aansluiten zijn rustige woonstraten die niet geschikt zijn om grote hoeveelheden extra verkeer te kunnen verwerken. De aansluiting op de Groenstraat is niet optimaal, omdat deze alleen heel nabij de spoorwegovergang gesitueerd kan worden. Hierdoor kunnen potentieel gevaarlijke situaties ontstaan. In de definitieve situatie wordt Beeks Buiten daarom volledig ontsloten vanaf de Vianendreef. Het uitgebreide onderzoek en de onderbouwing is te vinden in de bijlagen.



Legger waterschap

# Belemmeringszones



Veehouderij  
(richtafstand 100 m)

Autohandel (richtafstand 30 m)

Glastuinbouw (richtafstand 30 m)

Glastuinbouw (richtafstand 30m)

Glastuinbouw (richtafstand 30 m)

Fruitteelt / Akkerbouw (richtafstand 50 m)

Gasleiding

**Beperkingen / randvoorwaarden**

Binnen het plangebied zijn enkele beperkende factoren aanwezig die ingepast dienen te worden in het stedenbouwkundige plan. Daarnaast zijn door de gemeente enkele randvoorwaarden gesteld die eveneens hun plek in het plan moeten krijgen.

*Spoorweg*

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn Breda-Roosendaal. Om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat dienen geluidswerende voorzieningen getroffen te worden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met trillingen en plasbrandrisico.

*Kabels en leidingen*

Langs het spoortracé zijn enkele belangrijke regionale kabels en (buis-)leidingen gelegen, waaronder een waterleiding en hogedruk gasleiding. Deze tracés dienen in het plangebied vrij gelaten te worden van bebouwing en diepwortelende beplanting.

*Ecozone*

De gemeente Breda vereist dat aan de spoorzijde van de wijk een ecozone gecreëerd zal worden met een gemiddelde breedte van 25m vanuit kant spoor. Deze zone dient primair voor het creëren van ecologische waarden waarbij enkel extensieve recreatie (struinpaden) als medegebruik toegelaten is. De exacte invulling en doelsoorten zijn nader te bepalen i.s.m. de gemeente Breda.

*Kassen*

In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de Krekelweg nog enkele kassen aanwezig. Van deze kassen dient 30 meter afstand gehouden te worden tot nieuwe bebouwing. Voor de bestaande kas in het plangebied dient een oplossing gevonden te worden zodat een doorgaande structuur ontwikkeld kan worden.

*Watergangen*

In het plangebied zijn enkele belangrijke A-watergangen aanwezig die als overstort dienen voor de omliggende wijken. Deze functies dienen behouden te blijven in de nieuwe situatie, waarbij de exacte ligging van de watergangen niet bindend is zolang het systeem functioneel blijft.



*Kas aan de Krekelweg*



Visualisatie bebouingswand spoorzijde



Standpunt en kijkrichting van visualisatie



## 2.2 Uitgangspunten dorps wonen

Het dorpse DNA staat voorop bij de architectuur van Beeks Buiten. Het DNA staat voor afwisseling, variatie en een rijke detaillering. Binnen deze bandbreedte is een architectuurstijl denkbaar die zich in het midden houdt tussen landelijk, traditioneel en eigentijds. Door afwisseling en variatie in bouwhoogte, bouwvorm, kapvorm, volume, kleur en stijl te houden ontstaat vanzelf een speels en informeel straatbeeld dat bij het dorpse DNA van Beeks Buiten past. Dit speelse informele beeld wordt versterkt door te werken met verspringende en knikkende rooilijnen, bijzondere hoekoplossingen en incidentele verdraaiingen.

In basis worden de woningen gebouwd in 1, 1.5 of 2 bouwlagen met kap. Hogere accenten zijn voorstelbaar bij specials en appartementengebouwen. Grotere bouwvolumes zoals rijwoningen en appartementen dienen geleed ontworpen te worden, waarbij verbijzonderingen zoals kapverdraaiingen, erkers, dakkapellen of verspringende rooilijnen zorgen voor een speels aanzicht.

Extra aandacht is vereist voor de hoekwoningen, waar een gedegen hoekoplossing ontworpen dient te worden. Deze woningen dienen een dubbele oriëntatie te hebben, waarbij een eventuele oprit of garage achter de woning gepositioneerd wordt.

De specials in Beeks Buiten werken als herkenningspunten in de wijk en dienen dus een bijzondere, onderscheidende architectuur te hebben die direct opvalt in het straatbeeld. Dit kan op verschillende manieren vormgegeven worden, zoals een afwijkend kleurgebruik, bijzondere bouwvorm of uitgesproken architectuur.

Aan de zuidzijde van het plan, tegen de ecozone en het spoor aan, is ook sprake van een bijzondere situatie waarbij extra aandacht vereist is in de architectuur. Als geluidwerende voorziening wordt hier een nagenoeg aaneengesloten woningwand gerealiseerd. De voorgevels van de woningen schermen hier het spoorweglawaai af van het achterliggende gebied. Hierdoor dient hier een dicht bebouwingsfront ontworpen te worden met kleine openingen om zo geluidslekken te voorkomen. Door te spelen met zorgvuldige architectuur, het knikken van de straatprofielen en verspringende rooilijnen kan hier een vriendelijk kleinschalig beeld ontstaan dat past bij het dorpse en informele karakter van Beeks Buiten. Onderstaand is een karakteriserend referentiebeeld weergegeven. Op de linker pagina is de planopzet van de hoofdstructuur in 3D verbeeld.



Referentiebeeld bebouwingswand langs het spoor

## *Dorps DNA*

Beeks Buiten wordt gebouwd met een dorps DNA, passend bij het dorp Prinsenbeek. Geen eenheidsworst maar een afwisseling in typologieën, woonvormen, architectuur en materiaalgebruik. Doordacht en met een rijke detaillering.



## *Dorpsstraat als hoofdstructuur*

De dorpsstraat met brinken vormt de ruggengraat van de wijk. Deze straat verbindt alle delen met elkaar en de rest van het dorp en zorgt voor een duidelijke structuur.



## *Specials / landmarks*

Bijzondere gebouwen, kunstwerken en plekken zorgen voor een juiste balans aan accenten in Beeks Buiten. Deze accenten zorgen voor herkenningspunten en karakter in de wijk en vergemakkelijken het navigeren binnen Beeks Buiten. Ze markeren de knooppunten binnen de wijk en de entrees van de verschillende groene hoven.



## *Afwisselende typologie*

Door binnen Beeks Buiten de verschillende woningtypologieën continu af te wisselen ontstaat een mix die een gevarieerde dorpse woonwijk zo kenmerkt. Deze afwisseling uit zich in zowel de korrel, goot- en bouwhoogte, oriëntatie als woningtype.



*Verspringende en knikkende rooilijnen*

Door te werken met verspringende en knikkende rooilijnen ontstaan interessante en spannende zichtlijnen in het straatbeeld. Dit speelse en informele straatbeeld past bij de dorpse uitstraling van een wijk als Beeks Buiten.



*Dooradering langzaamverkeer*

Naast de ontsluiting voor autoverkeer is fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden voor langzaamverkeer van levensbelang voor het goed functioneren van een wijk. Dit netwerk verbindt op hogere schaal Beeks Buiten met zowel de omliggende wijken, het centrum, de voorzieningen van het dorp als het buitengebied.



*Dubbele oriëntatie hoeken*

De hoeken in Beeks Buiten verdienen bijzondere aandacht. De woningen die op een hoek gelegen zijn dienen daarom een dubbele oriëntatie te hebben, waarbij bijzondere elementen zoals kapverdraaiing, erkers, ramen en andere gevelelementen denkbaar zijn. Een hoek mag nooit gevormd worden door een garage of blinde muur.



*Aansluiting omgeving*

Beeks Buiten landt op een ontspannen manier in de omgeving. Het versterkt de verbindingen tussen de bestaande wijken en het buitengebied onderling, waarbij het dorp zich weer naar het buitengebied toe richt. De bestaande structuren worden hierbij behouden en opgenomen in het plan zodat ze een eenheid vormen met de omgeving.





## 2.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in Beeks Buiten zal, in overleg met de Gemeente Breda, hoogwaardig en natuurinclusief ingericht worden. Hierbij sluit de uitstraling van de openbare ruimte aan op de openbare ruimte in de rest van Prinsenbeek.

Bij de inrichting spelen thema's zoals waterberging, vergroening, hittestress, biodiversiteit en seizoenen- en natuurbeleving een grote rol. De hoeveelheid verharding wordt in Beeks Buiten tot een minimum beperkt en daar waar mogelijk worden verharde delen aangelegd met halfverharding zoals padvast (wandelpaden) of grasbetonsteen (parkeerplaatsen). De uitstraling van de verharding is subtiel en rustig met antraciete en/of rode tinten, waardoor de groene elementen de aandacht in het straatbeeld opeisen.

De beplanting in Beeks Buiten draagt hieraan bij door soorten te kiezen die een ecologische meerwaarde bieden en/of een fraaie seizoenbeleving bieden. Dit geldt voor zowel de bomen als de struiken, hagen en grasvelden. Op de velden wordt een bloemrijke mix ingezaaid om zo een fleurige natuurlijke uitstraling te krijgen. In de parken en hofjes worden delen intensiever gemaaid om zo een speelplaats te markeren.

Zowel de Dorpsstraat, brinken, woonstraten en hoven worden lommerrijk vormgegeven met veel bomen en groen. Dit is passend binnen de dorps sfeer van Prinsenbeek en bovendien biedt het verkoeling in de steeds heter wordende zomers.

De brinken nemen in deze vormgeving een speciale positie in, waarbij deze ieder een bijzondere vormgeving krijgen die past bij de ligging en context van de brink. Hierbij is te denken aan bijzondere beeldbepalende bomen, architectuur of kunst.

Alle groenzones binnen Beeks Buiten (groot en klein) zullen iets verdiept aangelegd worden, zodat het water automatisch daar naartoe stroomt en er kan infiltreren. In de grote groenzones zal ongeveer de helft van de ruimte nog eens 50cm extra verdiept aangelegd worden, zodat wadi's ontstaan. Door deze aan te leggen met een flauw talud is de overgang nauwelijks merkbaar, waardoor de wadi ook volledig onderdeel is van de groenstructuur. Omdat de wadi enkel bij piekbuien zich zal vullen maakt deze de overige tijd volledig onderdeel uit van de bruikbare openbare ruimte. De wadi's bieden daarnaast extra aanknopingspunten voor speelaanleidingen en natuurlijk spelen.

Door het koppelen van al deze wadi's binnen Beeks Buiten ontstaat een robuust en flexibel systeem waarbij het hemelwater zo veel mogelijk lokaal kan infiltreren, maar bij piekbuien kan uitwijken naar grotere wadi's aan de randen van de wijk. Een uitgebreid rapport hierover met alle berekeningen en werking is te vinden in de bijlage.

## *Behoud en versterken bestaande structuren*

De bestaande groenstructuren in het plangebied, zoals de laanstructuren en bomen op de boeren erven blijven zo veel als mogelijk behouden en dienen als basis voor de nieuwe ontwikkelingen. Waar nodig worden deze structuren hersteld of versterkt.



## *Natuurinclusief*

Beeks Buiten wordt natuurinclusief ontwikkeld, met speciale aandacht voor water, flora en fauna. In de openbare ruimte wordt zo min mogelijk verharding toegepast en de groene ruimtes worden ingericht met bloemrijke graslanden, bomen en struiken die een ecologische meerwaarde bieden. In de bebouwing zullen voorzieningen getroffen worden voor nestplaatsen.



## *Brinken*

De brinken zijn de groene parels aan de dorpsstraat, waarbij iedere brink zijn eigen unieke uitstraling heeft. Ze hebben gemeen dat iedere brink een groen karakter heeft met grote bomen die het lommerrijke karakter van Beeks Buiten versterken. De brinken bieden plaats aan allerlei activiteiten zoals spelen, ontmoeten en bewegen. Hierbij hebben de brinken een bovenlokale functie, hier is plaats voor grote speelplaatsen of buurtontmoetingsplaatsen.



## *Groene hoven*

De groene hoven vormen zowel het hart van de kleinschalige woonbuurtjes als een ecologische hotspot. De inrichting verschilt per hof, maar in alle hoven spelen waterberging, natuurwaarden, spelen en ontmoeten een belangrijke rol. Deze soms tegenstrijdige functies kunnen door harmonieuze ontwerpen met elkaar verenigd worden tot fraaie multifunctionele ruimtes.

De hoven hebben een lokale functie, voornamelijk voor de bewoners in de directe omgeving.



## *Water in de openbare ruimte*

Het (hemel-)watersysteem wordt in Beeks Buiten afgekoppeld van de riolering en zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte. Nagenoeg overal kan het hemelwater via de verharding direct naar verdiepte bermen, zaksloten en wadi's stromen waar het kan infiltreren in de bodem. De gevolgen van een hevige bui zijn direct zichtbaar in de openbare ruimte, waardoor het water voor de bewoners beleefbaar gemaakt wordt.



*Groen in de straat*

In de (woon-)straten wordt de hoeveelheid verharding beperkt en aan minimaal een zijde van de rijbaan wordt een groenstrook aangelegd. Deze groenstrook wordt iets verdiept aangelegd, waardoor deze direct een waterbergende functie heeft. De straat wordt op één oor aangelegd, zodat het overtollige water direct de groenstrook in kan stromen. De groenstrook wordt aangeplant met een bloemrijke mix en bomenrij. Hierdoor verbinden de woonstraten de groene hoven en brinken met elkaar tot een groen netwerk.

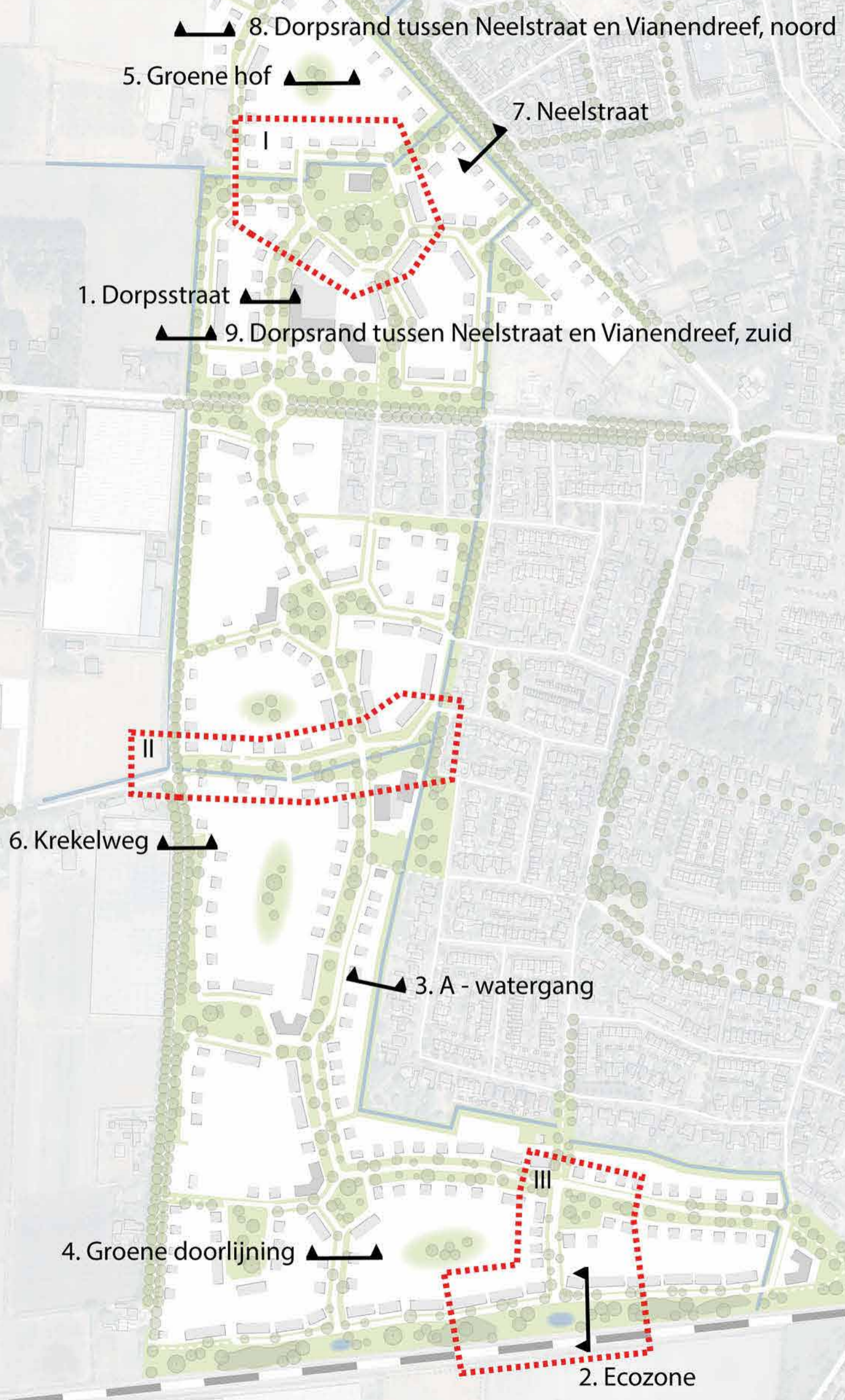


*Ecozone*

De ecozone is gelegen tussen de zuidelijke bebouwingwand en de spoorlijn. De ecozone wordt ingericht met gras- en hooiland en met een mix voor bloemrijk grasland, struweelgroepen en solitaire struikgroepen. Her en der is ruimte voor een boom. Daarnaast vormen twee amfibieënpoelen het einde van de zichtlijnen vanuit de wijk.



III Inrichtingsschets ecozone, groene doorlijning en brink tussen Boterbloemstraat en spoor (locatie III op pagina 22)



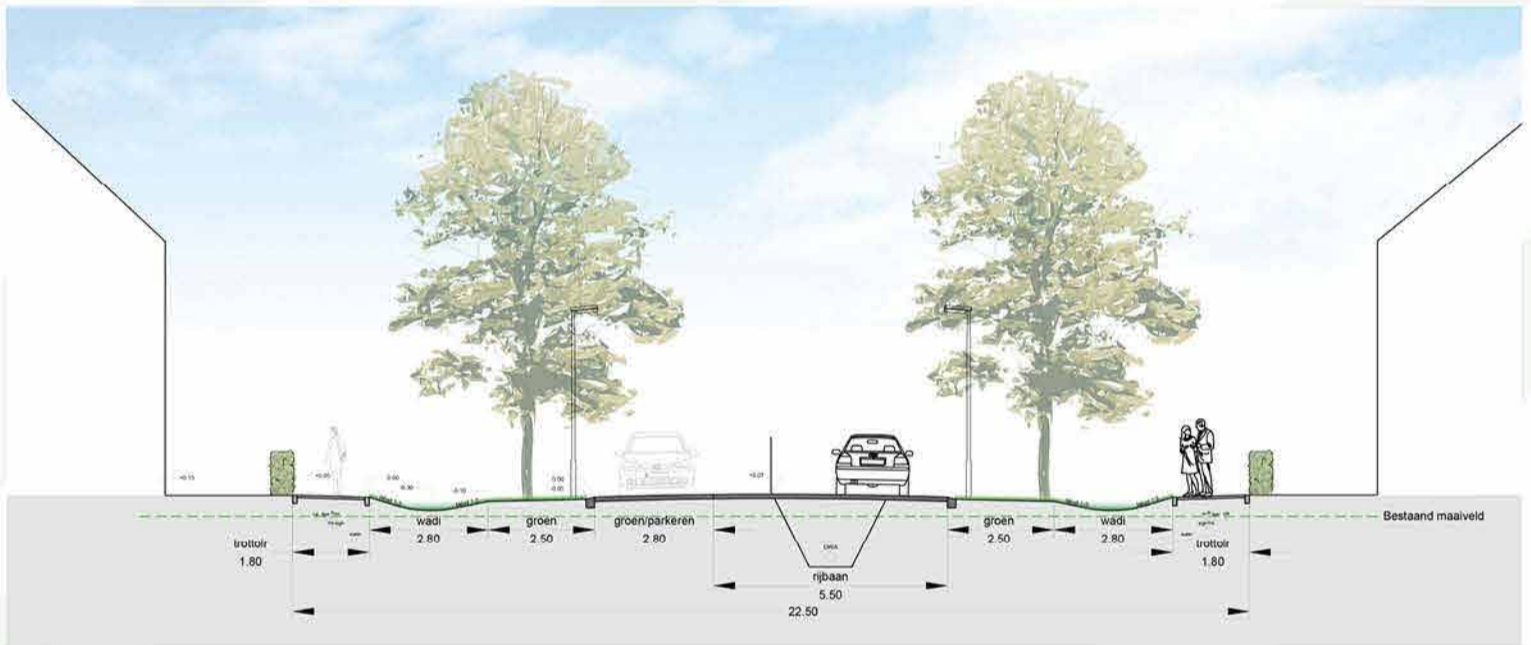


**Profielen**

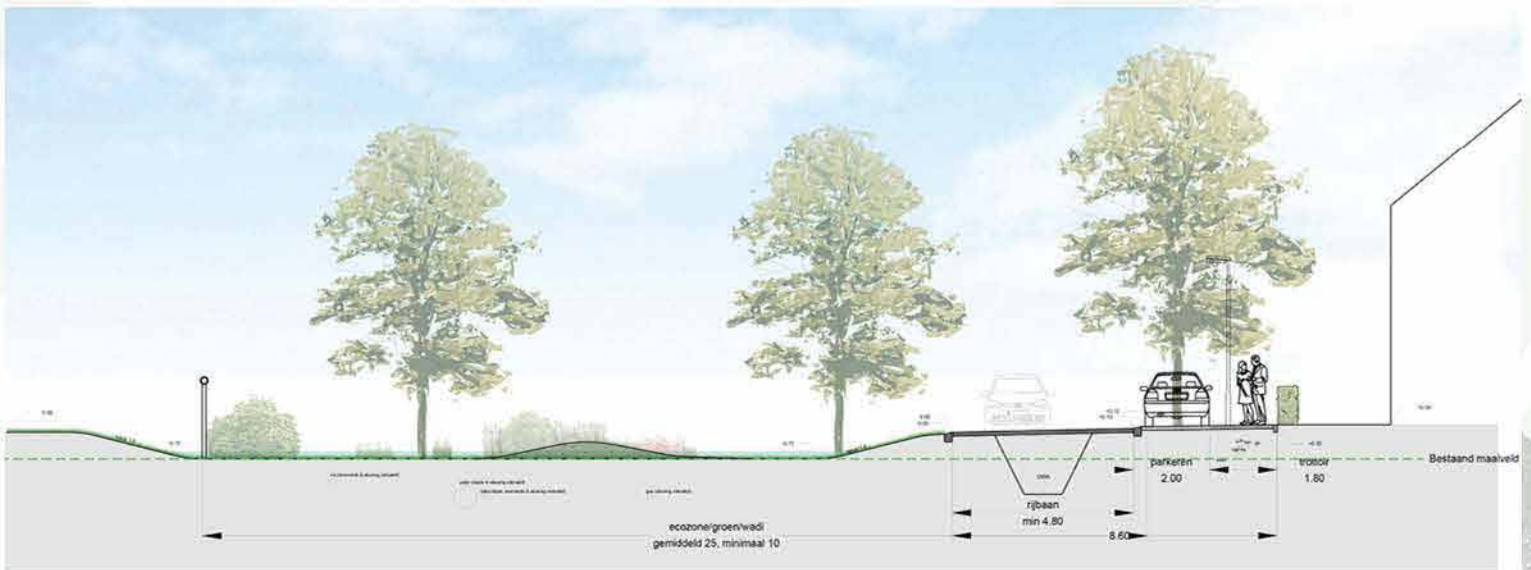
Hiernaast zijn op de hoofdstructuurkaart de locaties van de in dit hoofdstuk beschreven basisprofielen weergegeven. Het profiel voor de Dorpsstraat geeft de invulling van het profiel weer, wanneer er gekozen wordt voor een nagenoeg symmetrische indeling. Dit basisprofiel voor de Dorpsstraat laat zien dat de ruimtevragende onderdelen (trottoirs, wadi's, groenstrook, parkeerstrook en rijbaan) ruim ingepast kunnen worden. Dat biedt de mogelijkheid om met het profiel te variëren, bijvoorbeeld door het groen naar een kant van de rijbaan te verplaatsen. Daarmee wordt het beoogde gevarieerde beeld aan de Dorpsstraat bereikt.

In de profieltekeningen zijn de nieuwe maaiveldhoogtes indicatief aangegeven. Circa 100cm daaronder bevindt zich de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand.

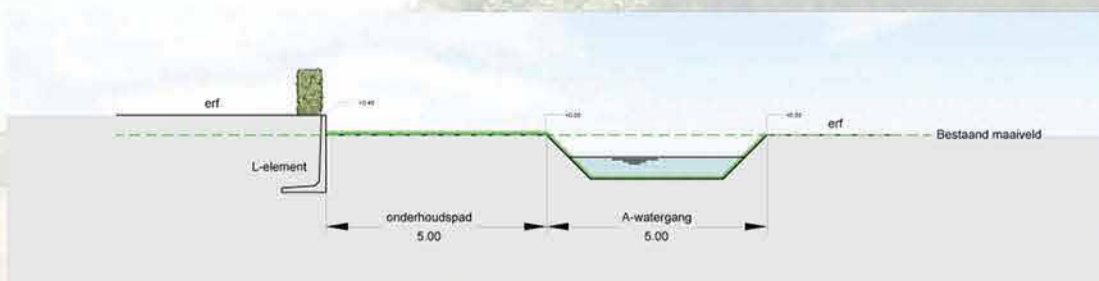
Bij het profiel van de ecozone langs het spoor wordt het plandeel bij de woningbouwdeel opgehoogd tot circa 4,25meter +NAP. Daardoor ontstaat een hoogteverschil van 50-75cm ten opzichte van het maaiveld peil langs het spoor. Dit impliceert dat voor de voorgestelde wadi's in deze zone geen gronden afgegraven hoeven te worden. De ondergrondse kabels- en leidingen in deze zone ondervinden daardoor geen hinder.



1. Principeprofiel dorpsstraat



2. Principeprofiel ecozone bij spoor



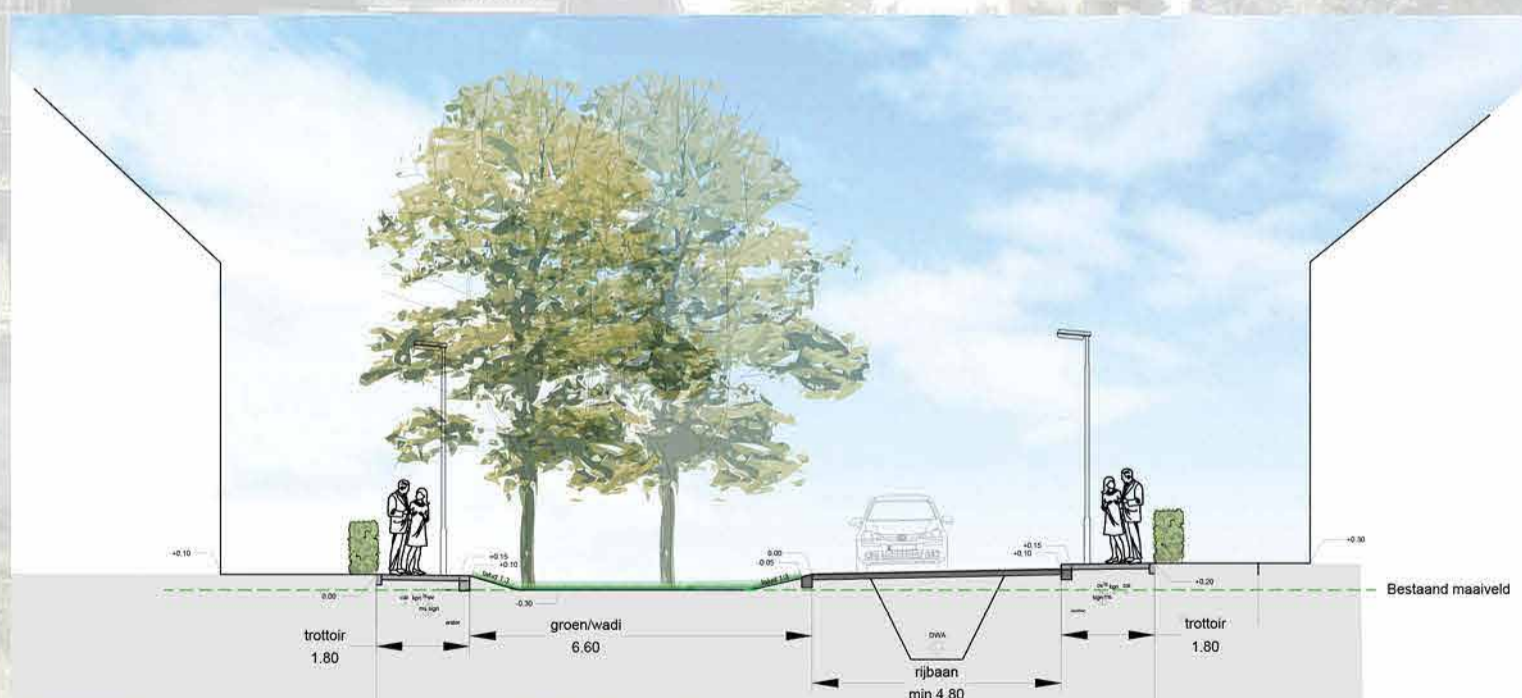
3. Principeprofiel A-watergang met aangrenzende achtertuin

Het profiel van de groene doorlijningen is indicatief. Het laat zien dat in alle profielen significante groenstroken mogelijk zijn met ruimte voor flinke bomen, waarbij ook de kabels- en leidingen zijn ingepast. Een speciale groene doorlijning is de verbinding tussen de bestaande dorpsrand ter hoogte van Gouden Regen en het Heibloempad dat aantakt op de Krekelweg. Deze groene doorlijning is in de omgevingsvisie van Breda aangeduid als verbinding tussen stad en land. Qua maatvoering is deze daarom ruim opgezet. Onderstaand een impressie van een mogelijke inrichting.

De doorsnede over een groene hof in een woonbuurtje verbeeldt het principe van een smal woonstraatje van 3,50 meter, dat zowel dienst doet als voetpad en rijbaan. Conform de inrichtingsprincipes van Westrik zijn hieronder de kabels en leidingen geprojecteerd. De centrale groene ruimte wordt deels verdiept aangelegd, waardoor deze ook als wadi ingezet kan worden. Er blijft daarbij voldoende ruimte over om ook een deel op niveau aan te leggen, zodat (natuurlijke) speelplekken jaarrond te gebruiken zijn.



Inrichtingsschets groene doorlijning Heibloempad - Gouden Regen / Meidoorn (locatie II op pagina 22)



4. Principeprofiel groene doorlijning



5. Principeprofiel groene hof woonbuurt



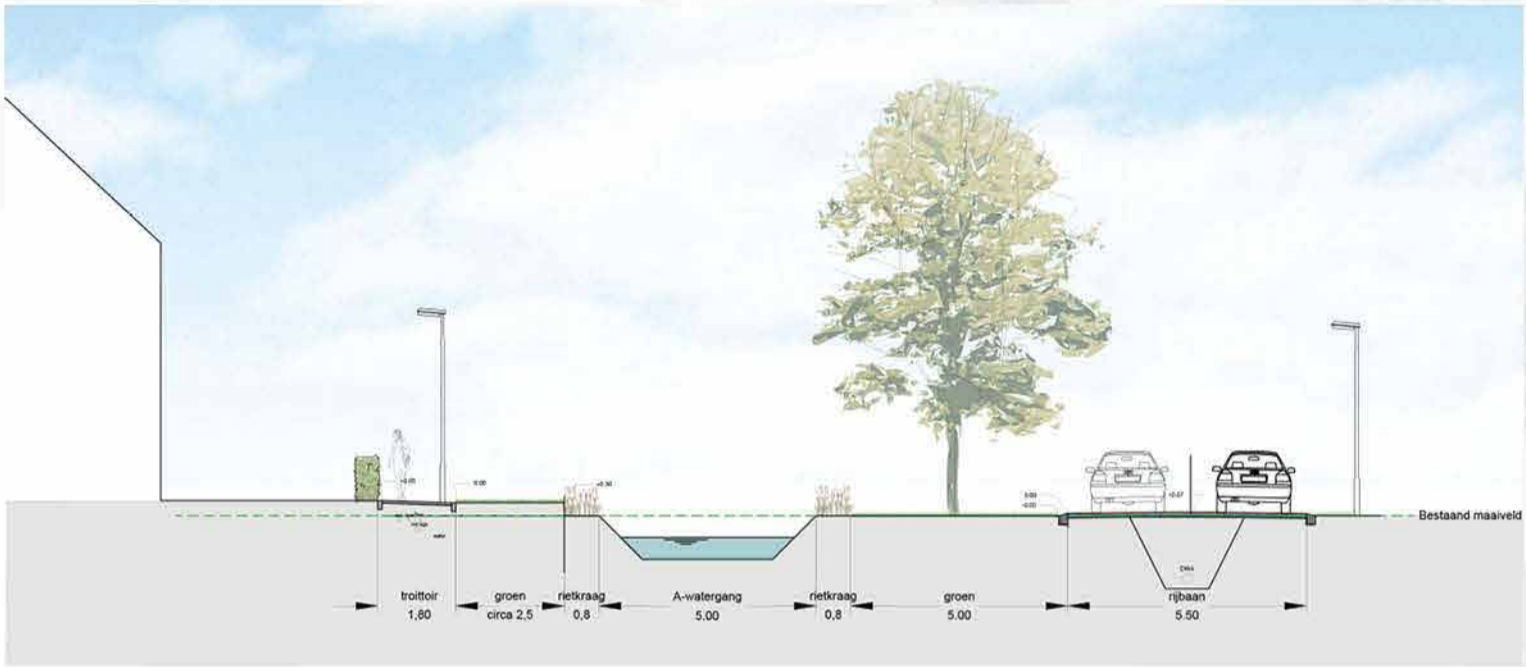
6. Principeprofiel dorpsrand Krekelweg

### Biodiversiteit en ecozone

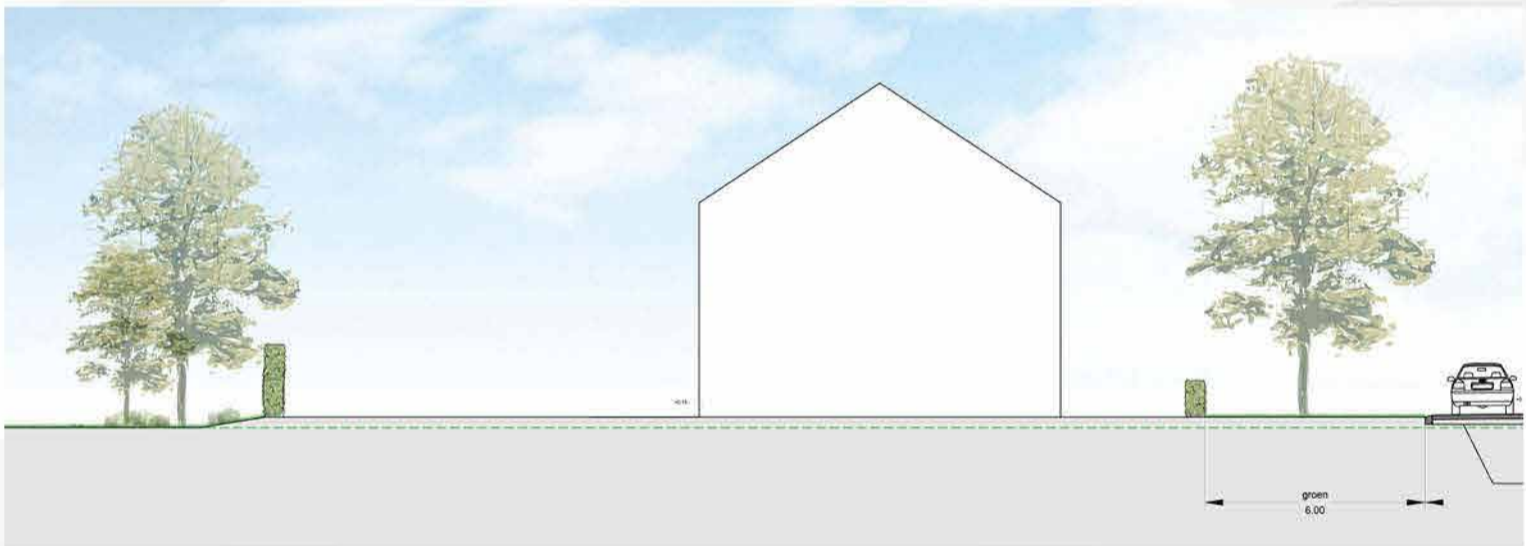
De openbare ruimte in Beeks Buiten zal hoogwaardig en natuurinclusief ingericht worden. Bij de inrichting spelen thema's zoals waterberging, vergroening, hittestress, biodiversiteit en seizoen- en natuurbeleving een grote rol.

De beplanting in Beeks Buiten draagt hieraan bij door soorten te kiezen die een ecologische meerwaarde bieden en/of een fraaie seizoenbeleving bieden. Dit geldt voor zowel de bomen als de struiken, hagen en grasvelden. Deze grasvelden worden grotendeels extensief beheerd, waarbij een bloemrijke mix ingezaaid wordt om zo een fleurig beeld te geven. Bij de keuzes van de mengsels en planten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan soorten die jaarrond voedsel bieden voor diverse soorten zoals vogels, vlinders, bijen en kleine zoogdieren zoals eekhoorns en vleermuizen. In de parken en hofjes worden delen intensiever gemaaid om zo een speelplaats te markeren.

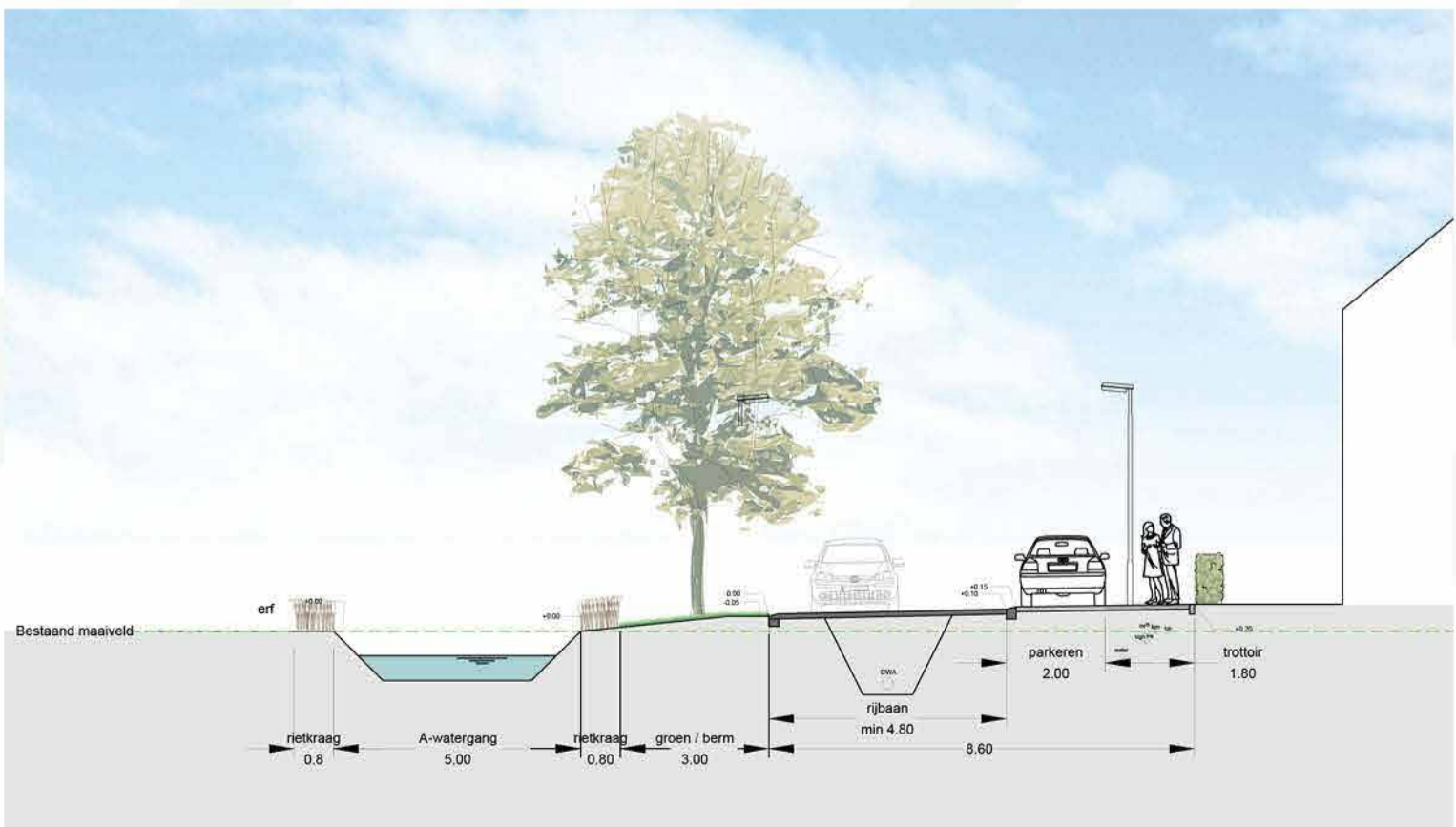
De ecozone is vormgegeven als een uitbreiding van de ecozone bij de Westrik. Doelsoorten hierin zijn de alpenwatersalamander, vinpoetsalamander, kleine watersalamander, kamsalamander, poelkikker, bastaardkikker en hazelworm. Daarnaast dient de zone aantrekkelijk te zijn voor onder meer struweelvogels en kleine zoogdieren zoals muizen en egels. Om dit te bereiken zal het grootste gedeelte ingezaaid worden met een mix voor bloemrijk grasland en is her en der ruimte voor struweel, solitaire bomen en struikgroepen. Daarnaast zullen er enkele poelen en wadi's aangelegd worden, zodat deze ook een bijdrage leveren aan de waterbergingsopgave. De afwisseling in waterstanden in de wadi's biedt bovendien ook een interessante ecologische variatie. De poelen krijgen een flauwe oever van minimaal 1:10 en bevatten jaarrond water. Ze staan niet in direct contact met de omliggende watergangen, zodat er geen vis in de poelen komt. Een informeel maaipad zorgt er voor dat ook bewoners een ommetje kunnen lopen door de ecozone. De exacte inrichting zal in een volgend stadium in samenwerking met de afdeling ecologie nader uitgewerkt worden.



7. Principeprofiel Neelstraat



8. Principeprofiel dorpsrand tussen Neelstraat en Vianendreef, noord



9. Principeprofiel dorpsrand tussen Neelstraat en Vianendreef, zuid

# De impact van Beeks Buiten op Prinsenbeek (en de omgeving)

*Saamhorig, verenigingsleven, betrokkenheid, groen, gezelligheid, landelijk, rust.*

Tijdens een digitale informatiebijeenkomst zijn deelnemers gevraagd om Prinsenbeek in 1 woord te omschrijven.

Dit is een greep uit de reacties.

Beeks Buiten levert een substantiële bijdrage aan het grote woningtekort in Prinsenbeek en in de gemeente Breda. Tegelijkertijd heeft de ontwikkeling een grote impact op het dorp. De bijna 12.000 inwoners van Prinsenbeek vormen samen een hecht Brabants dorp met een sterke gemeenschapszin. De komst van een nieuwe woonbuurt met circa 800 woningen is dan ook niet niks. De initiatiefnemers realiseren zich dit maar al te goed. En daarom is het gesprek met de omgeving intensief en al vroeg in de planvorming gevoerd. In dit hoofdstuk wordt geschetst hoe dit gesprek is vormgegeven, welke hoofdthema's het heeft opgeleverd en hoe in de mogelijke verdere ontwikkeling omgegaan wordt met deze thema's, die impact hebben op Prinsenbeek en de omgeving.

## 3.1 In gesprek met de omgeving

Een vroegtijdige afstemming en een goede samenwerking met direct omwonenden, Bekenaren, ondernemers, lokale organisaties en overheden is cruciaal in de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten. Het gesprek dat gevoerd is met de omgeving ging over kansen én over uitdagingen die Beeks Buiten met zich meebrengt, en was, ondanks beperkende RIVM-maatregelen, nadrukkelijk onderdeel van de haalbaarheidsstudie.

Om de communicatie en participatie in de haalbaarheidsfase zorgvuldig aan te pakken, is een analyse van de belanghebbenden uitgevoerd. Op basis van deze analyse zijn de volgende activiteiten georganiseerd om het gesprek met de omgeving vorm te geven. Alle activiteiten zijn verwerkt in een communicatie- en participatieplan dat opgesteld is aan de hand van de Bredase participatieleidraad. Voor uitvoering is het plan goedgekeurd door de gemeente Breda. Alle uitgevoerde activiteiten zijn te vinden in het participatieverslag in de bijlagen.

### Informereren

- Grondeigenaren in het onderzoeksgebied voor Beeks Buiten zijn allemaal persoonlijk benaderd.
- Een centrale digitale plaats voor informatie is ingericht: de projectwebsite [www.beeksbuiten.nl](http://www.beeksbuiten.nl). Geïnteresseerden kunnen zich daar inschrijven om op de hoogte gehouden te worden.
- In eerste instantie zijn 500 omwonenden per brief benaderd.
- Zowel het platform Prinsenbeeknieuws.nl als verschillende geïnteresseerde belanghebbenden (het Dorpsplatform, de Ondernemersvereniging OVP, de KBO, de Jeugdraad en de Jumbo) zijn gedurende het traject bewust betrokken, met het verzoek om hun achterban te attenderen op de berichtgeving.
- Vervolgens is en wordt regelmatig informatie gedeeld via de projectwebsite, via de Beeks Buiten nieuwsbrief, via persberichten en bewonersbrieven.
- Ook hebben er verschillende een-op-een gesprekken plaatsgevonden gedurende het traject: met individuele omwonenden en met bewonersverenigingen.
- De raadsleden zijn via de griffie gedurende het proces meerdere keren geïnformeerd via hun zogenoemde dagmail.
- Aan het einde van het traject hebben alle belangstellenden - helaas vanwege corona - een digitale terugkoppeling gekregen via een Teams Live Event. Alle geïnteresseerden zijn via een animatie (ook te bekijken via de projectwebsite) geïnformeerd over hoe de inbreng uit het participatietraject is geland in het eerste plan voor Beeks Buiten. In totaal waren daar bijna 500 mensen bij aanwezig.

### Raadplegen

- Er heeft een digitale peiling plaatsgevonden via Planbreda.nl over de volgende thema's; de meerwaarde van Beeks Buiten (kansen en aandachtspunten), het dorps karakter, de openbare ruimte en de voorzieningen. 501 mensen vulden de peiling in.
- Mensen hebben ook de gelegenheid gekregen om hun inbreng op papier te geven. Zo konden zij een verkorte vragenlijst op papier 'posten' in de Beeks Buiten Bus bij de lokale supermarkt.

## Adviseren

- Drie specifieke groepen zijn benaderd om in kleine verdiepende gesprekken de initiatiefnemers te adviseren over de ontwikkeling van Beeks Buiten:
  - De invullers van de digitale peiling: met ongeveer 60 invullers is digitaal doorgepraat.
  - De direct omwonenden van het onderzoeksgebied: met ongeveer 70 omwonenden is een gesprek gevoerd in de lokale sporthal in verschillende gespreksrondes.
  - Een aantal specifieke belanghebbenden over voorzieningen: BreedSaam over het basisonderwijs, de huisartsenpraktijk, de Ondernemersvereniging OVP over winkeliers en ondernemers en de heemkundekring over de oorspronkelijke dorpse structuur van Prinsenbeek.
- Met het dorpsplatform Prinsenbeek en met Bewonersvereniging UitZicht zijn digitale gesprekken gevoerd over specifieke aangedragen punten.

Het participatietraject leverde de volgende hoofdthema's op. Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op hoe in de mogelijke verdere ontwikkeling van Beeks Buiten omgegaan wordt met deze thema's, die impact hebben op Prinsenbeek en de omgeving.

1. Gedurende het participatieproces werd een groeiende behoefte opgemerkt van omwonenden om mee te praten, om betrokken te zijn bij de planvorming van Beeks Buiten. **Participatie** an sich is een belangrijk onderwerp voor de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten.
2. Beeks Buiten kan zorgen voor een oplossing voor een breed gevoeld maatschappelijk probleem: namelijk het nijpende **woningtekort**, vooral voor starters en jonge gezinnen. Dat wordt herkend en erkend door de omgeving. Dat is dan ook een kans. Maar het levert ook direct een zorg op. Mensen geven aan dat ze zich zorgen maken over het feit dat de kans op doorstroming op de woningmarkt niet ten goede komt aan het dorp Prinsenbeek.
3. De verwachte toename van verkeersbewegingen, de **bestaande en extra verwachte verkeersdruk**te rond de wijk, de ontsluiting van de wijk en de mobiliteit in het hele dorp die onder druk staat, en toeneemt door de komst van Beeks Buiten, is een zorgpunt dat breed gedragen wordt.
4. Het mogelijk verdwijnen van het gevoel van een **dorps karakter** in Prinsenbeek is een zorg die door veel mensen benadrukt wordt. Het gaat hierbij zowel over de 'look and feel' van de nieuwe woonbuurt als over wat de komst van Beeks Buiten betekent voor de cultuur van het dorp Prinsenbeek als geheel.
5. De druk op de **voorzieningen** (basisonderwijs, huisartsen, winkels, sportverenigingen) in Prinsenbeek die ingericht zijn op bijna 12.000 mensen, en niet op de komst van 2.000 extra inwoners, is een veel genoemde uitdaging.
6. Het mogelijk verdwijnen van (de beleving van) **natuurwaarden** door de komst van Beeks Buiten is een zorgpunt dat door veel mensen genoemd wordt.

## 3.2 Onderwerpen met impact

Tijdens de haalbaarheidsfase van Beeks Buiten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Een aantal onderwerpen uit die haalbaarheidsonderzoeken leeft ook in het dorp. Het zijn de hiervoor benoemde thema's die bevestigd werden door mensen die in het participatietraject hun inbreng gaven. Deze thema's hebben een grote impact op Prinsenbeek en de omgeving. Hieronder wordt daarom geschetst hoe omgegaan wordt met deze thema's: soms om impact te minimaliseren, soms om de kansen die Beeks Buiten biedt zo groot mogelijk te maken. Over verschillende thema's zijn bijlagen te vinden.

### 3.2.1 Participatie en betrokkenheid van de omgeving

De betrokkenheid van de omgeving bij de ontwikkeling van Beeks Buiten is groot. Tijdens de participatie zijn verschillende invalshoeken aan bod gekomen: van enthousiaste ideeën van nieuwe bewoners tot kritische geluiden van directe burens. Waardevolle input. In het vervolgproces staan communicatie en participatie hoog op de agenda. Niet vanuit de illusie dat alle wensen altijd kunnen worden ingewilligd, wél vanuit het geloof dat alleen met alle belangen en lokale gebiedskennis op tafel weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden die leiden tot de meeste meerwaarde in het algemeen belang. Direct omwonenden, Bekenaren, ondernemers, lokale organisaties en overheden zijn in het voortraject regelmatig actief betrokken als meepratende partners. In de mogelijke verdere ontwikkeling blijven deze groepen betrokken bij het proces en de planvorming. Er wordt een klankbordgroep opgericht met een brede vertegenwoordiging vanuit de omgeving en mogelijk toekomstige bewoners van Beeks Buiten.

### 3.2.2 Woningtekort in Nederland en woningaanbod in Prinsenbeek

Koopwoningen die voor veel mensen onbetaalbaar worden, jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning, Nederland heeft een groot tekort aan huizen. Bovendien maakt de woonaantrekkelijkheid van Breda dat er te weinig woningen beschikbaar zijn in de gemeente. De woningen die beschikbaar zijn, worden vaak boven de vraagprijs verkocht en staan slechts voor korte tijd op de markt.

Om deze problematiek het hoofd te bieden werkt de gemeente Breda samen met de stedelijke buurregio Tilburg aan een Verstedelijkingsakkoord, dat in eerste concept in het najaar van 2021 klaar moet zijn. In dit akkoord worden ontwikkelingen, zoals locaties voor woningbouw, maar ook een goede bereikbaarheid en het behoud en versterken van het landschap, in samenhang bekeken.

Voor de mogelijke ontwikkeling van Beeks Buiten biedt dit kader kansen, waar in de volgende paragrafen nader op ingegaan wordt, voornamelijk als het gaat om mobiliteit en natuur. De ontwikkeling van Beeks Buiten speelt als nieuwe woonbuurt met circa 800 woningen, direct in op het grote en actuele woningtekort waar de regio, de gemeente Breda, en ook Prinsenbeek als dorp voor staan. Zo kan Beeks Buiten kansen bieden voor de groeiende groep jongeren en ouderen die graag in Prinsenbeek wil (blijven) wonen. Een nieuwe woonbuurt trekt bovendien jonge nieuwe mensen naar het dorp.

Uit participatie bleek een grote vraag vanuit de huidige Bekenaren om hen voorrang te geven bij de woningtoewijzing in de nieuwe woonbuurt. De gemeente Breda heeft echter aangegeven dat het vanwege de huisvestingswet niet mogelijk is voorrang te geven aan bepaalde groepen. Om de ontwikkeling van Beeks Buiten toch zoveel mogelijk ten goede te laten komen aan het dorp, sluiten de woningtypen die ontwikkeld worden in Beeks Buiten zo goed mogelijk aan bij het bestaande woningaanbod en bij de actuele en toekomstige behoefte naar woningen in Prinsenbeek. Binnen de mogelijkheden van de wet wordt door initiatiefnemers gezocht naar manieren om de verkoop lokaal tijdig aan te kondigen.

### 3.2.3 Verkeer, mobiliteit en veiligheid

Het is druk in Prinsenbeek op de weg, te druk. Zeker in de spits. Dat wordt door de initiatiefnemers en de gemeente Breda gezien en gehoord, door de omgeving wordt het thema onderstreept.

Begin 2020 heeft de gemeente Breda in samenwerking met het Dorpsplatform Prinsenbeek en een klankbordgroep met inwoners de mobiliteitsvisie voor Prinsenbeek opgesteld. Vanuit onderzoek onder de inwoners van Prinsenbeek zijn 3 mobiliteitsopgaven benoemd.

op de agenda komen te staan, meer nadruk krijgen en sneller gerealiseerd worden.

De ontwikkeling van Beeks Buiten zal gefaseerd plaatsvinden, en een doorlooptijd kennen van ruim 10 jaar. Dat betekent dat als Beeks Buiten verder ontwikkeld wordt, het nog tot ca. 2035 duurt voordat de woonbuurt volledig gerealiseerd is. In de tussenliggende periode kunnen dergelijk grote regionale ingrepen voorbereid en gerealiseerd worden zodat de verkeersveiligheid verbetert in het dorp.



Elke mobiliteitsopgave kent 4 speerpunten over de bereikbaarheid van het dorp. De eerste opgave, over de bereikbaarheid van het dorp, gaat vooral over de huidige verkeersdruk door het doorgaande verkeer uit de richting Zevenbergen/Etten-Leur (en retour). Daarnaast zijn aandachtspunten: het verminderen van de vertragingen op de snelweg, het behoud van een goede ontsluiting van het dorp, verbeterde openbaar vervoerverbindingen en/of (snel) fietsroutes. De tweede opgave gaat over een prettige leefomgeving en de veiligheid van het dorp. De derde opgave gaat tot slot over het stimuleren van fiets- en loopverkeer.

De initiatiefnemers van Beeks Buiten onderschrijven de opgaven, werken graag samen met betrokken partijen en investeren daarbij ook in oplossingen om gezamenlijk de opgaven te realiseren. Dit gaat dan om maatregelen op korte en lange termijn, en op regionaal en lokaal niveau.

Als het gaat over mobiliteitsmaatregelen op lange termijn en op regionaal niveau wordt daarover ook gesproken in het eerdergenoemde Verstedelijkingsakkoord waar de gemeente Breda samen met de gemeente Tilburg aan werkt. In het kader van de ontwikkeling van Beeks Buiten is een extra verbinding tussen de omgeving Zevenbergen en de A16 of een rondweg rond Prinsenbeek, interessant. We beseffen dat deze regionale oplossingen nog wel een aantal jaar kunnen duren voordat ze gerealiseerd worden, en dat ze de huidige druk op het verkeer niet op korte termijn verminderen. Wel kan de ontwikkeling van Beeks Buiten ervoor zorgen dat deze oplossingen hoger

Naast deze maatregelen kan vanuit Beeks Buiten worden bijgedragen aan de verkeersveiligheid op korte termijn. Bij de realisatie wordt daarvoor een financiële bijdrage per woning aan de gemeente Breda gedaan waarmee diverse verkeerssituaties in Prinsenbeek en omgeving kunnen worden verbeterd. Een mogelijke aanpassing op korte termijn is een doseerinstallatie op de Strijpenseweg of vergelijkbare maatregel om sluipverkeer te ontmoedigen. De uitkomsten van de berekening laten zien dat deze ingreep tot een duidelijke afname leidt van het verkeer op de doorgaande route Schutsestraat, Heikantsestraat, Velsgoed en Backer en Ruebweg. Denk daarnaast aan oversteekplaatsen, vluchtheuvels en/of fietssuggestiestroken. Op die manier streven de initiatiefnemers ernaar om ook in de tussenliggende tijd tot regionale maatregelen gerealiseerd zijn, de drukte op de wegen in Prinsenbeek te verminderen en de veiligheid in de nieuwe woonbuurt en in het dorp te waarborgen.



### 3.2.4 Dorps karakter

Het mogelijk verdwijnen van het gevoel van een dorps karakter in Prinsenbeek was een veelgehoorde zorg tijdens het participatietraject. Het gaat hierbij zowel over de 'look and feel' van de nieuwe woonbuurt als ook over wat de komst van Beeks Buiten betekent voor de cultuur van het dorp Prinsenbeek. In dat laatste geval gaat het om diepgewortelde waarden als saamhorigheid, verbondenheid en betrokkenheid. In een gesprek met de heemkundekring zijn deze sociale en ruimtelijke structuren van het gebied ook besproken. De 'Beekse' waarden kunnen niet opgelegd worden aan toekomstige bewoners. Wel zijn er tal van inrichtingskeuzes waarmee rekening gehouden wordt. Denk aan het goed integreren van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving en het voorkomen van het ontwikkelen van een tweede centrum. Of het inrichten van plaatsen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zoals wandelen fietspaden, bankjes, een pluktuin of een hondenuitlaatplek.

In een volgende fase in de ontwikkeling van Beeks Buiten is de invulling van de openbare ruimte in de nieuwe woonbuurt één van de onderwerpen waar - binnen de gestelde kaders - veel ruimte is voor inbreng vanuit de omgeving.

### 3.2.5 Voorzieningen en druk op het centrum van het dorp

De mogelijke komst van Beeks Buiten heeft impact op de bestaande voorzieningen in het dorp, én roept de vraag op of het wenselijk is om voorzieningen te creëren in de nieuwe woonbuurt zelf. In de haalbaarheidsfase is gekeken naar de huidige en de verwachte druk op huisartsen en zorg, scholen, winkels (leegstand), en parkeren. Er zijn met vertegenwoordigers van deze voorzieningen gesprekken gevoerd. Algemene conclusie uit de gesprekken was dat als Beeks Buiten gerealiseerd wordt in fases, voorzieningen meer tijd hebben om organisch met de komst van nieuwe Bekenaren mee te groeien. Daarnaast bleek uit participatie een heldere wens om geen tweede centrum met meerdere winkels te creëren in Beeks Buiten. Dit sluit aan bij het dorps karakter met één centrum en voorkomt leegstand in het huidige centrum.

Op dit moment is in het huidige plan voor Beeks Buiten de mogelijkheid voorzien om een kleine supermarkt, huisartsenpost met apotheek en een dependance van de basisschool op te nemen. In een volgende fase in de ontwikkeling worden deze voorzieningen nader onderzocht. Indien bijvoorbeeld de komst van een supermarkt niet haalbaar blijkt dan komen er op deze locatie woningen. Door nu al rekening te houden met de mogelijke uitwisselbaarheid van de bestemming wonen of de komst van een supermarkt blijft er flexibiliteit in de uitwerking.

Om in de verdere ontwikkeling ook de invloed van de komst van Beeks Buiten op het verenigingsleven en sportverenigingen te onderzoeken is de gemeente Breda aangeboden om actief deel te nemen en ook gesprekken te voeren met vertegenwoordigers van verschillende verenigingen. Daarnaast wordt een klankbordgroep opgericht met een brede vertegenwoordiging vanuit de omgeving en mogelijk toekomstige bewoners van Beeks Buiten. Ook in deze klankbordgroep zal de druk op voorzieningen onderwerp van gesprek zijn.

### 3.2.6 Natuurwaarden en recreatie

Beeks Buiten ligt aan de rand van Prinsenbeek, in het overgangsgebied naar het landelijke gebied. De bestaande grens van Prinsenbeek is vrij scherp waardoor er (nog) niet echt sprake is van een overgangsgebied. Een geleidelijke overloop van woonbuurt naar buitengebied, waarbij het buitengebied als het ware in de buurt wordt getrokken, is door de mogelijke komst van Beeks Buiten wel mogelijk. En dat zorgt ervoor dat er kansen komen om meer mogelijkheden voor natuurbeleving en -verkenning van het buitengebied te realiseren.

Uit het participatietraject blijkt dit een grote wens vanuit de omgeving. Het dorpse karakter van Prinsenbeek wordt opgenomen in Beeks Buiten. Dat de nieuwe dorpsrand gevarieerd wordt vormgegeven: een ingepast bestaand boerenerf, formele voorkanten, groenzones en een ecozone langs het spoor wisselen elkaar af. Anders dan in de huidige situatie, waarbij veel achterkanten van woonpercelen het contact met de dorpsrand belemmeren. Met Beeks Buiten wordt een fijnmazig netwerk aangelegd van wandel- en fietsaansluitingen tussen de woonbuurt, het landschappelijke buitengebied én de bestaande wijken. Ook worden er plaatsen ingericht waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zoals wandel- en fietspaden, bankjes, een pluktuin en een hondenuitlaatplek.

Als het gaat over het behoud van natuurwaarden, wordt de openbare ruimte in Beeks Buiten hoogwaardig en natuurinclusief ingericht. Bij de inrichting spelen thema's zoals waterberging, vergroening, hittestress, biodiversiteit en seizoens- en natuurbeleving een grote rol. De beplanting in Beeks Buiten draagt hieraan bij. Bij de keuzes van bomen en planten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan soorten die jaarrond voedsel bieden voor diverse soorten zoals vogels, vlinders, bijen en kleine zoogdieren zoals eekhoorns en vlermuizen.

Aan de zuidkant bij het spoor komt een ecozone, als een uitbreiding van de ecozone bij de Westrik. De zone wordt aantrekkelijk ingericht voor verschillende soorten, denk aan salamanders, kikkers, vogels en kleine zoogdieren zoals muizen en egels. Om dit te bereiken wordt het grootste gedeelte ingezaaid met een mix voor bloemrijk grasland en is her en der ruimte voor struweel, solitaire bomen en struiken. Daarnaast worden enkele poelen en wadi's aangelegd, zodat deze ook een bijdrage leveren aan de waterbergingsopgave.

### 3.3 Beeks Buiten in verbinding

Het ontwikkelen van een nieuwe woonbuurt in een bestaand dorp brengt vragen, en voor de huidige bewoners soms ook zorgen, met zich mee. De initiatiefnemers van de nieuwe woonbuurt zijn zich daarvan bewust. Beeks Buiten wordt in verbinding met de omgeving ontwikkeld en betrokkenen en geïnteresseerden worden als meepratende partners gezien. Het voornemen is om Beeks Buiten aantrekkelijk te maken voor huidige én nieuwe bewoners, om bij te dragen aan oplossingen voor huidige uitdagingen in het dorp en om gezamenlijk een mooie en toekomstbestendige woonbuurt te ontwikkelen. Voor vragen, ideeën of zorgen zijn de initiatiefnemers altijd bereikbaar via [info@beeks buiten.nl](mailto:info@beeks buiten.nl).

# Haalbaarheidsonderzoek

Naast het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het onderzoeken van de effecten op de omgeving is ook onderzoek gedaan naar overige voor de haalbaarheid relevante aspecten. Hierbij kan gedacht worden aan milieukundige en planologische factoren, de energieopgave, verkeer, flora & fauna, geluid, waterhuishouding, archeologie, stikstof, enzovoort. Deze haalbaarheidsonderzoeken dienen om vast te stellen of er kan worden voldaan aan het huidige beleid, geldende wet- en regelgeving en ambitieniveau van de marktpartijen en gemeente. Daarnaast maken de onderzoeksresultaten inzichtelijk welke onderdelen nadere aandacht verdienen tijdens de uitwerking van het plan.

In de bijlage bij deze ontwikkelvisie zijn de resultaten van de onderzoeken samengevat. In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op enkele onderdelen die in ieder geval aandacht verdienen tijdens de uitwerking.

Voor sommige onderdelen van het haalbaarheidsonderzoek is het voor de nauwkeurigheid van de resultaten nodig geweest om deze onderzoeken uit te voeren aan de hand van een proefverkaveling. Deze is slechts indicatief en heeft geen status. Ondanks dat hier nauwkeurig op af te lezen lijkt te zijn waar welke woningen komen, is dat niet meer dan een beeld dat als uitgangspunt is gehanteerd voor deze onderzoeken. De locatie van woningen, komst van eventuele voorzieningen, algehele verkaveling en stratenpatronen worden in de vervolgstap per deelgebied verder uitgewerkt.

Op hoofdlijnen kan geconstateerd worden dat op basis van de onderzoeksresultaten het plan haalbaar is. In die zin dat er geen dusdanige beperkingen zijn welke voor onoplosbare problemen zorgen, al dan niet door het treffen van aanvullende maatregelen.

De onderdelen Verkeer, Geluid en Energieopgave verdienen in ieder geval extra aandacht bij de uitwerking en worden in dit hoofdstuk beknopt behandeld. De bijbehorende onderzoeken zijn evenals de andere onderzoeken van de andere aspecten / onderwerpen als bijlage toegevoegd.

## 4.1 Verkeer

Door de gebiedsontwikkeling Beeks Buiten valt een toename van (auto)verkeersbewegingen te verwachten. Onderdeel van de haalbaarheidsstudie vormt daarom, naast het ophalen en meenemen van de ervaringen van bewoners van Prinsengebied omtrent de huidige verkeersproblematiek, een inschatting van de verkeerskundige effecten van de voorgenomen plannen van Beeks Buiten op Prinsengebied en omgeving. Daarom is er naast de opgestelde mobiliteitsvisie Prinsengebied en mobiliteitsvisie Breda, ook een verkeersonderzoek uitgevoerd om specifiek in kaart te brengen wat het effect is van de mogelijke ontwikkeling van Beeks Buiten. Goudappel Coffeng heeft dit onderzoek uitgevoerd, waarbij binnen deze studie de effecten zijn berekend met het vigerende regionale verkeersmodel West-Brabant (BBMA 2018). Hierbij wordt uitgegaan van het prognosejaar 2030 als referentie. Hierin zit de woningbouwontwikkeling niet opgenomen. Bij de planvariant wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 800 woningen, een supermarkt, een HOED-locatie (huisartsen-onder-een-dak) en een dependance van een basisschool. Om het effect van de ontwikkeling te bepalen wordt de plansituatie met de referentiesituatie vergeleken.

Uit het onderzoek blijkt dat op regionale schaal de volgende effecten zichtbaar zijn:

- Op de Rijksweg A16 bedraagt de toename ca. 500 mvt (motorvoertuigen) per etmaal (+0,4%) ten opzichte van de referentiesituatie 2030.
- De grootste toename in absolute zin doet zich voor op de Backer en Ruebweg met een toename van ca. 600 mvt per etmaal (+1,2%).
- De grootste toename in relatieve zin doet zich voor op de Liesbosweg, waar het verkeer toeneemt met 4,9% (300 mvt/ etmaal).

In nevenstaande tabel worden toenames qua intensiteiten op doorsnede getoond voor de meest relevante wegvakken in de regio.

	<b>Straatnaam</b>	<b>Wegvak</b>	<b>Referentie 2030</b>	<b>Plan 2030</b>	<b>Vershil (abs.)</b>	<b>Vershil (rel.)</b>
A	A16	Tussen afslag 17 en knooppunt Princeville	128.800	129.300	500	0,4%
B	A16	Tussen knooppunt Princeville en afslag 15	117.300	117.600	300	0,3%
C	A16	Tussen afslag 17 en knooppunt Zonzeel	124.700	125.200	500	0,4%
D	A16	Tussen knooppunt Zonzeel en afslag 18	132.900	133.000	100	0,1%
E	A59	Tussen knooppunt Zonzeel en afslag 31	70.900	71.300	400	0,6%
F	Backer en Ruebweg	Tussen Westerhagelaan en Veldsteen	51.400	52.000	600	1,2%
G	Backer en Ruebweg	Tussen Terheijdensweg en Doornboslaan	46.800	47.200	400	0,9%
H	Graaf Engelbertlaan	Tussen Princenhagelaan en Mastbosstraat	37.400	37.600	200	0,5%
I	Strijpenseweg	Tussen N389 en Verloren Hoek	6.200	6.200	0	0,0%
J	Liesbosweg	Tussen Lage Vaartkant en Moerdijkse Postbaan	6.100	6.400	300	4,9%
K	A58	Tussen afslag 18 en afslag 16	91.800	91.900	100	0,1%

In de afgebeelde tabellen worden toenames qua intensiteiten op doorsnede getoond voor de meest relevante wegvakken in de regio en Prinsenbeek.

Aangezien het een bekend gegeven is dat het tijdens de ochtendspits erg druk is in Prinsenbeek in de richting van de A16, is hier nader naar gekeken op de belangrijkste route vanuit de ontwikkeling: Vianendreef, Molenstraat, Heikantsestraat, Velsgoed en Backer en Ruebweg. Hierbij is tevens gekeken naar het effect op de opritten van de aansluiting A16. De groei op de wegvakken is onverminderd groot, maar relatief gezien wel kleiner dan op etmaalniveau bekeken. Op de opritten groeit het verkeer ten gevolge van de ontwikkeling met ca. 4%, ca. 50 mvt per uur.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn de theoretische verkeerskundige bevindingen, die afgezet zijn tegen het prognosejaar 2030. Ondanks dat de resultaten mee lijken te vallen laten de praktijkervaringen echter zien dat op dit moment al knelpunten bestaan en de bewoners zich, zonder de komst van Beeks Buiten, al zorgen maken over de huidige verkeerssituatie. Laat staan over de situatie in 2030 – met eventueel de komst van Beeks Buiten. Daarom zal deze problematiek al ten tijde van de verdere planuitwerking hoog op de agenda blijven staan, zodat vroeg in het ontwikkeltraject al maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren uitgevoerd kunnen worden.

	<b>Straatnaam</b>	<b>Wegvak</b>	<b>Referentie 2030</b>	<b>Plan 2030</b>	<b>Vershil (abs.)</b>	<b>Vershil (rel.)</b>
1	Vianendreef	Tussen Zanddreef en ontsluiting	1300	2400	1100	84,6%
2	Vianendreef	Tussen ontsluiting en Neelstraat	1300	4700	3400	261,5%
3	Vianendreef	Tussen Neelstraat en Molenstraat	2900	6000	3100	106,9%
4	Molenstraat	Tussen Schoolstraat en Vianendreef	4600	7200	2600	56,5%
5	Heikantsestraat	Tussen Brielsedreef en Velsgoed	11900	13900	2000	16,8%
6	Velsgoed	Tussen Kapittelhof en Titulaerlaan	12500	14100	1600	12,8%
7	Backer en Ruebweg	Tussen Beeksestraat en A16	18300	20000	1700	9,3%
8	Backer en Ruebweg	Tussen oprit A16 en Westerhagelaan	54100	54800	700	1,3%
9	Middenweg	Tussen Vliet en Bongerd	3400	3700	300	8,8%
10	Valdijk	Tussen Beekse Stationsweg en Peperbos	6000	6100	100	1,7%
11	Groenstraat	Tussen Vianendreef en Westerkim	2500	2600	100	4,0%
12	Groenstraat	Tussen Leursebaan en Moleneind	4000	3900	-100	-2,5%
13	Schutsestraat	Tussen Heikantsestraat en Heisprong	8200	8000	-200	-2,4%
14	Schutsestraat	Tussen Zanddreef en Neelstraat	6500	6600	100	1,5%
15	Strijpenseweg	Tussen Verloren Hoek en Zanddreef	8200	8400	200	2,4%
16	Neelstraat	Tussen Lavendelheide en Schutsestraat	400	400	0	0,0%
17	Zanddreef	Tussen Schutsestraat en Vianendreef	2700	3100	400	14,8%
18	Zanddreef	Tussen Vianendreef en Heibloempad	2800	3500	700	25,0%
19	Leursebaan	Tussen Moerdijkse Postbaan en Zanddreef	9100	9600	500	5,5%
20	Leursebaan	Tussen Zanddreef en Groenstraat	9800	10100	300	3,1%

*Intensiteiten referentie 2030 vs. plansituatie 2030 (in mvt/etmaal)*

In het verkeersonderzoek zijn daarom ook al een aantal oplossingsvarianten uitgewerkt. Op basis van de uitkomsten kan er geconcludeerd worden dat de oplossing met het meest optimale resultaat op regionaal niveau gezocht moet worden. Indien het doorgaande verkeer uit Prinsenbeek grotendeels ontmoedigd kan worden kent het hoofdverkeersnetwerk voldoende ruimte het huidige verkeer en de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van Beeks Buiten te verwerken en te verbeteren.

Voor een regionale oplossing zal - los van Beeks Buiten - vervolgens het door de gemeente uitgevoerde onderzoek een verbinding tussen de omgeving Zevenbergen en de A16 gerealiseerd moeten worden. Deze oplossing wordt via de Mobiliteitsvisie Breda reeds in de week gelegd, maar het zal nog een aantal jaren duren voordat dit daadwerkelijk gerealiseerd zal zijn. De ontwikkeling van Beeks Buiten kan, waar mogelijk, een impuls geven aan de urgentie van deze regionale oplossing.

In de tussentijd zal er gekeken moeten worden naar een tijdelijke oplossing, waardoor het verkeer in Prinsenbeek tot een acceptabel niveau wordt teruggebracht. Uit het onderzoek blijkt dat bijvoorbeeld de afsluiting van de Strijpenseweg voor het gewenste resultaat zorgt. Met een afsluiting wordt het effect van Beeks Buiten op in ieder geval de Heikantsestraat en Velsgoed, de drukste wegen in het dorp, te niet gedaan. Het volledig afsluiten van de Strijpenseweg is niet reëel, maar er kan zeker gedacht worden aan een spitsafsluiter of (spits) doseersysteem. Het doorgaande verkeer al buiten het dorp doseren zal de afwikkeling op de drukste momenten (de spitsuren) op de bepalende kruispunten in Prinsenbeek ten goede komen en daarmee de doorstroming verbeteren.

Zoals al eerder in deze ontwikkelvisie benoemd zal, gedurende de planuitwerking, maatregelen welke benodigd zijn voor het verbeteren van de huidige problematiek en het verminderen van de impact van een verkeerstoename, nader onderzocht en uitgevoerd worden. Door de komst van Beeks Buiten komen financiële middelen voor de gemeente Breda beschikbaar, om op korte termijn maatregelen te treffen in de bestaande openbare ruimte van Prinsenbeek. Maar ook worden vanuit het project bijdragen gedaan aan de gemeente Breda voor het uitvoeren van maatregelen op regionaal niveau. Op die manier kan de komst van Beeks Buiten bijdragen in voorkomen van extra problemen en het zoveel mogelijk oplossen van de reeds bestaande verkeersproblematiek.

Een belangrijke toevoeging bij het uitgevoerde onderzoek, is dat het onderzoek gebaseerd is op de eindsituatie (worst case). Beeks Buiten zal echter gefaseerd worden uitgevoerd gedurende een periode van ca. 10 jaar. De gemeente en initiatiefnemers hebben op deze manier de mogelijkheid om de verkeerssituatie tussentijds te monitoren en maatregelen te treffen waar nodig.

## 4.2 Geluid

Het plangebied is gesitueerd binnen de geluidzone van de Neelstraat, Vianendreef, Krekweg, Groenstraat en de spoorweg Breda – Roosendaal. Omdat met de ontwikkeling van Beeks Buiten wordt voorzien in nieuwe geluidgevoelige objecten, is in juni 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer inzichtelijk te maken.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Neelstraat en Krekweg binnen het plangebied lager is dan 48 dB. Dit is lager dan de voorkeurswaarde die in de Wet geluidhinder is opgenomen. Vanwege de Vianendreef en de Groenstraat wordt binnen het ontwikkelgebied langs de randen van deze wegen wel een geluidsbelasting berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden. Daarom moet worden afgewogen of hogere waarden worden verleend. Voor die vraag is relevant of er alternatieve maatregelen te nemen zijn. Het treffen van schermmaatregelen is niet onderzocht aangezien dit niet wenselijk is in een binnenstedelijke situatie. Een andere mogelijkheid om de geluidbelasting te verminderen is het toepassen van een geluidreducerende wegdekverharding. De reductie zal ongeveer 2 dB bedragen, waarmee nog niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Verlening van hogere waarden is daarmee een enige mogelijkheid.

Ten aanzien van de spoorweg geldt dat in een zone van ongeveer 60 meter direct langs het spoor de maximale te ontheffen waarde overschreden wordt. Als in dit gebied woningen worden gerealiseerd, dan dienen maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. In het onderzoek is daarbij onder andere berekend of een dove gevel voor de eerstelijns bebouwing een werkbare oplossing kan zijn voor het weren van geluid. Bij toepassing hiervan blijkt dat voor vrijwel alle woningen een geluidbelasting op de gevels wordt berekend die lager ligt dan de maximaal te ontheffen waarden. Aldus moet worden afgewogen of hogere waarden worden verleend. Hiervoor geldt dat op basis van het onderzoek blijkt dat in het plangebied het niet mogelijk is om, ook met geluidbeperkende maatregelen, overal te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde. Verlening van hogere waarden is daarmee de enige mogelijkheid.

Gedurende de planuitwerking zullen de effecten en bijpassende oplossing nader worden uitgewerkt zodat voldaan wordt aan een geschikt en prettig woon- en leefklimaat.

## 4.3 Energieopgave

Door Primum is onderzoek gedaan naar de energieopgave voor de woningen in Beeks Buiten. Er zijn verschillende mogelijkheden op het gebied van energielevering in kaart gebracht, op zowel wijkniveau als op individueel kavel niveau. Ook een combinatie van beiden is denkbaar. In de bijlage wordt uitgebreid ingegaan op deze mogelijkheden.

Op dit moment in tijd is geconstateerd dat de systemen om te voorzien in de energiebehoefte volop in ontwikkeling zijn. Bestaande systemen worden geoptimaliseerd en nieuwe technieken dienen zich aan. Om die reden is het verstandig om de keuze voor het uiteindelijke energiesysteem niet op dit moment te maken, zodat voorafgaand aan de start bouw gedurende de planuitwerking, voor het op dat moment meest optimale systeem kan worden gekozen. De keuze voor het systeem en uitwerking daarvan zal om die reden op een later moment plaatsvinden. Het onderzoek laat echter zien dat er meerdere uitwerkingen mogelijk en haalbaar zijn, waarbij ook rekening gehouden wordt met de aangrenzende wijken.

# Doorkijk naar 2025 - 2030 - 2035

Stel, het is 2035. Het is voorjaar, de zon begint zijn werk te doen in Prinsenbeek en het groen bloeit uitbundig. In de nieuwe groene woonbuurt Beeks Buiten is het levendig: een man drinkt zijn kopje koffie in zijn voortuin, kinderen spelen bij het water, een hardloper doorkruist de buurt en een eekhoorn schiet snel onder de bomen. Ook u maakt een wandeling door Beeks Buiten. U ziet niet alleen een levendige woonbuurt, maar ook een buurt die voor de toekomst ontworpen is. Waar jong en oud zich thuis voelen, waar prachtige huizen staan die passen in het straatbeeld van Prinsenbeek, en waar Bekenaren gebruik maken van de groene ommetjes die het landschap buiten Prinsenbeek hebben verbonden met hun dorp. Een buurt waar Bekenaren trots op zijn.

Het is een toekomstbeeld. Nog ver weg, in 2035. Want, Beeks Buiten wordt niet in één keer gebouwd. Als de gemeente Breda de nieuwe woonbuurt als haalbaar bestempelt, wordt Beeks Buiten in verschillende fases ontwikkeld en gerealiseerd. Telkens wordt een nieuw stukje woonbuurt toegevoegd.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe die organische groei eruit kan zien.

## 5.1 Gefaseerde bouw van woningen

Het idee is dat telkens een deelgebied van ongeveer 200 woningen aangepakt wordt. Een deelgebied bestaat vervolgens ook uit meerdere fases: van ongeveer 30 tot 60 woningen. Als een deelgebied nagenoeg voltooid is, wordt er gestart met een nieuw deelgebied.

Er wordt verwacht over ongeveer 2 jaar (in 2023) te kunnen starten met de bouw van de eerste woningen in het eerste deelgebied. In de periode van nu tot de start van de bouw wordt het plan verder uitgewerkt, wordt de planologische procedure doorlopen, wordt van het eerste deelgebied het ontwerp van de openbare ruimte verder uitgewerkt, krijgen de woningontwerpen vorm en start de verkoop van de koopwoningen op een zeker moment. Er is dus nog veel werk te verzetten voordat de eerste schop de grond in kan.

Op deze manier wordt de komende tien jaar voor een geleidelijke groei gezorgd, een gevoel van organische uitbereiding van het dorp Prinsenbeek. Passend bij het dorpse karakter en de stabiele groei zoals Prinsenbeek zich de afgelopen jaren ook heeft ontwikkeld. Ook kan hierdoor de komende tien jaar worden ingespeeld op de dan actuele woonbehoefte van huidige en toekomstige Bekenaren.

## 5.2 Openbare ruimte

Voor de invulling van de openbare ruimte, zoals parkjes, groen en ommetjes, geldt hetzelfde. Deze faciliteiten worden voor elk deelgebied aangelegd op het moment dat de woningen in dit deelgebied in aanbouw zijn. Waterretenties worden aangelegd, groen- en speelvoorzieningen en de wandelroutes door het gebied worden dan ook bruikbaar voor de nieuwe bewoners en natuurlijk de bestaande bewoners uit de omgeving.

## 5.3 Voorzieningen in Prinsenbeek én Beeks Buiten

Door de geleidelijke groei krijgen voorzieningen, het verenigingsleven, sportverenigingen en bestaande faciliteiten in Prinsenbeek de tijd om met de nieuwe woonbuurt mee te groeien. De voorzieningen die mogelijk in de nieuwe woonbuurt landen worden gerealiseerd op basis van hun locatie, logische volgordelijkheid, behoefte en draagvlak. In de huidige plannen is rekening gehouden met de mogelijke komst van diverse voorzieningen. Indien blijkt dat er geen behoefte en/of draagvlak is voor deze voorzieningen, zijn deze locaties uitwisselbaar voor woningen en worden deze locaties binnen het deelgebied meegefaseerd.

## 5.4 Samenhang

In de planvormingsfase wordt Beeks Buiten als een integrale gebiedsontwikkeling bekeken. Als één groot plan. Ons motto is immers: Beeks Buiten verbindt. Dat doen we om de samenhang tussen de deelgebieden onderling en tussen de deelgebieden en de huidige omgeving te waarborgen. En om ervoor te zorgen dat een aantal uitgangspunten bij de ontwikkeling gewaarborgd zijn en blijven. Zo wordt een beeldkwaliteitplan gemaakt voor zowel de openbare ruimte als voor de architectuur. Maar, zoals gesteld wordt Beeks Buiten niet in één keer gebouwd. Eerder in ongeveer 4 deelgebieden van telkens circa 200 woningen.

## 5.5 Doorkijk in de ontwikkeling van Beeks Buiten

De initiatiefnemers werken dagelijks aan bouwprojecten die lang duren. Ook de ontwikkeling van Beeks Buiten zal meer dan tien jaar in beslag nemen. Om u als lezer mee te nemen in het bouwproces, wordt in dit hoofdstuk een toekomstbeeld geschetst dat weergeeft hoe de geleidelijke organische groei van Beeks Buiten eruit kan zien.

Het is nog niet bekend wanneer gestart kan worden of waar precies. Maar om u zo goed mogelijk een beeld te geven van de realisatiefase van Beeks Buiten, is een realistisch scenario in beeld gebracht. Uitgangspunt is dat in het noorden begonnen wordt en vervolgens vanaf het spoor richting het midden, de Vianendreef, gewerkt wordt. Tot slot is het idee dat het middengedeelte aangepakt wordt.





### 5.5.1 Tot 2025

Stel het is medio 2023 en de realisatie van Beeks Buiten start. Het idee is dat ten noorden van de Vianendreef begonnen wordt met het aanleggen van het rioolstelsel en de bouwwegen. De verkoop van de eerste woningen is dan ook gestart. Alles wordt voorbereid om nog in 2023 de eerste schop de grond in te krijgen.

Een nieuwe bewoner, de voorzitter van de klankbordgroep en de wethouder leggen samen in 2023 de eerste steen van de eerste woning. De komende twee jaar worden ongeveer 200 woningen gebouwd. Telkens worden ongeveer 30 tot 60 woningen afgerond, die in verkoop worden gebracht. Zo kan goed ingespeeld blijven worden op de vraag vanuit de markt.

Het is de verwachting dat in 2024 de eerste woningen worden opgeleverd. De woonbuurt komt dan tot leven. Er wordt geklust, de eerste tuinen worden aangelegd en de nieuwe bewoners leren elkaar kennen op een buurtbarbecue. In het noordelijk gedeelte zijn nu ook de voorzieningen (een kleine supermarkt en huisartsenpost met apotheek) voorzien, die (mits er uit onderzoek blijkt dat er genoeg behoefte en draagvlak is) aangelegd gaan worden. Ook wordt de openbare ruimte definitief aangelegd, krijgen waterretenties vorm, worden bomen aangeplant en speelvoorzieningen geplaatst. Richting 2026 worden de laatste woningen in het deelgebied geleverd en wordt ook het laatste stukje openbare ruimte gerealiseerd en opgeleverd aan de gemeente Breda. Het eerste stuk van Beeks Buiten is dan voltooid.

### 5.5.2 Tot 2030

Vanaf medio 2025 wordt het volgende deelgebied gereed gemaakt voor de start van de bouw. Het zuidelijk deelgebied, vanaf het spoor. Net zoals in het eerste deelgebied wordt ook in fases van telkens ongeveer 30 tot 60 woningen gewerkt.

In dit gedeelte wordt gestart met geluidswerende bebouwing in het zuiden. Vervolgens worden de woningen richting het noorden gebouwd. Tegen 2029 zijn er dan circa 400 woningen gebouwd. Er wordt steeds meer richting het midden van het gebied gewerkt, met het volgende deelgebied bestaande uit circa 200 woningen.

Daarnaast wordt er in dit gebied ook een ecozone aangelegd op het moment dat de woningen in deze deelgebieden zijn opgeleverd. Als de zone klaar is, wordt dit gebied symbolisch geopend voor de natuur. Daar worden onder andere het Dorpsplatform en Natuurplein de Baronie bij betrokken.



### 5.5.3 Tot 2035

Langzaam sluit de bebouwing van noord, zuid en de huidige bebouwing op elkaar aan. Het raamwerk van de wijk bestaande uit woonstraten, brinken en groene pleintjes worden steeds zichtbaarder.



In deze fase wordt ook gezorgd voor de groene verbinding tussen oost en west: een goede overgang tussen de nieuwe woonbuurt en het buitengebied. De bewoners uit omliggende wijken en de nieuwe bewoners kunnen dan ook vanaf nu een ommetje lopen door de nieuwe woonbuurt.

In het middengedeelte is ook een dependance van de basisschool voorzien. Tegen 2032 zijn dan drie deelgebieden klaar en zijn er circa 600 woningen gerealiseerd. En tegen 2035 wordt het middengedeelte volledig uitgewerkt, sluit de bebouwing op elkaar aan en zijn alle 800 woningen gerealiseerd. De openbare ruimte en eventuele resterende voorzieningen zijn ook tegen 2035 gereed voor oplevering. De nieuwe buurtbewoners en de Bekenaren kunnen dan Beeks Buiten ten volle beleven.



# Conclusie

## Van haalbaar naar meerwaarde voor Prinsenbeek

De mogelijke komst van een grote woonbuurt is spannend. Voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de omgeving. Het biedt kansen voor mensen die willen verhuizen, of jongeren die in het dorp willen blijven wonen, maar het kan er ook voor zorgen dat een druk dorp, nog drukker wordt. Of dat een klein dorp ineens niet meer zo klein blijkt. Diverse meningen, gevoelens en ervaringen die we als initiatiefnemers in de ontwikkeling van Beeks Buiten tot nu toe ook gevoeld hebben. We hebben daar niet alleen begrip voor, we hebben deze inbreng uit de omgeving ook een plek proberen te geven in de planvorming. En dat blijven we doen, ook bij de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten.

Met de aanpak om een totaalplan vast te stellen waarbij de uitvoering gefaseerd plaatsvindt in deelgebieden kunnen we enerzijds de kwaliteit van de volledige woonbuurt waarborgen, maar kunnen we anderzijds ook sturen op actuele vragen en behoeften. Er komt niet ineens een nieuwe woonwijk van circa 800 woningen, maar er vindt een geleidelijke ontwikkeling plaats waarbij Prinsenbeek organisch groeit en ontwikkelt.

Deze ontwikkelvisie is geschreven vanuit meerdere invalshoeken. We hebben kaders meegekregen vanuit het beleid en de planuitgangspunten die afgesproken zijn met de gemeente Breda. In de haalbaarheidsfase hebben we vele verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deels overlappend aan kaders en onderzoeken, zijn er belangrijke uitgewerkte thema's opgehaald vanuit de omgeving in het participatietraject. Alle uitkomsten, conclusies en thema's hebben een vertaling in dit eerste plan voor Beeks Buiten gekregen.

De planvisie wordt beoordeeld door de gemeente Breda ten aanzien van diverse aspecten, denk aan: milieu, archeologie, water, bodem, flora en fauna, spoor(weg), verkeer, geluid, trilling. De uitkomsten van de onderzoeken die wij hebben uitgevoerd laten zien dat er geen belemmering is die de verdere ontwikkeling van Beeks Buiten in de weg staat.

Speciale aandacht is er voor het aspect verkeer. Met name de toename van het verkeer, als gevolg van de ontwikkeling van Beeks Buiten, richting de op- en afrit van de A16 en de nabijgelegen rotonde Velsgoed, worden daarbij beoordeeld.

Als initiatiefnemers vinden we het belangrijk dat Beeks Buiten een toevoeging vormt voor het dorp Prinsenbeek. We startten ooit niet voor niets met de slogan 'Beeks Buiten verbindt'. Beeks Buiten moet meerwaarde bieden. Daarom ontwikkelen we Beeks Buiten in verbinding met de omgeving. En dat blijven we doen. We zullen niet alle wensen uit de omgeving kunnen waarmaken, wel kunnen we ervoor zorgen dat alle wensen, ideeën, zorgen op tafel liggen, zodat we met elkaar weloverwogen keuzes kunnen maken. Ons voornemen is om Beeks Buiten aantrekkelijk te maken voor huidige én nieuwe bewoners, om bij te dragen aan oplossingen voor huidige uitdagingen in de regio en om gezamenlijk een mooie en toekomstbestendige woonbuurt te ontwikkelen.

Voor vragen, ideeën of zorgen zijn we altijd bereikbaar via [info@beeks buiten.nl](mailto:info@beeks buiten.nl).



**Colofon**  
Titel: Ontwikkelvisie 'Beeks Buiten Prinsenbeek'  
Datum: mei 2021  
Opdrachtgever: Van Wanrooij - Van Schijndel Bouw-  
en Ontwikkelingsmaatschappij, BPD Ontwikkeling  
Zuid, Somnium Real Estate, Aannemersbedrijf van  
Agtmaal en Vink Ontwikkeling