



Proef 't Zoet

Toekomstperspectief 2040



Disclaimer: in dit rapport zijn aannames gedaan en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan tekst, fotomateriaal of andere materialen te hergebruiken.

Datum:	juni 2023 (4 ^e versie)
Uitgave:	gemeente Breda en provincie Noord-Brabant
Beeld en lay-out:	West 8 (tenzij anders vermeld)
Foto's:	TPJ verhoeven photography (tenzij anders vermeld)
Tekst en eindredactie:	Rupert Parker Brady
Mail:	info@tzoet.com
Website:	www.tzoet.com

Vastgesteld door:
Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 7 maart 2023
Gemeenteraad van de gemeente Breda op 22 juni 2023



Proef ‘t Zoet

Toekomstperspectief 2040

Vastgesteld





Knotwilgen bij zonsondergang, Vincent van Gogh (maart 1888)

Bij het Toekomstperspectief 2040 voor 't Zoet hebben we ons laten inspireren door de manier waarop Vincent van Gogh gebruik maakte van een perspectiefraam om proportie en diepte juist weer te geven. Dit was een raamwerk van hout of karton, met daarbinnen een patroon van horizontale, verticale en soms ook diagonale draden. Het patroon van de draden trok hij over op papier of doek. Daarna plaatste hij het perspectiefraam voor het tafereel dat hij wilde tekenen of schilderen om het in de juiste verhoudingen te kunnen overbrengen. Van Gogh verduidelijkte het gebruik van het perspectiefraam met schetsen die hij met zijn brieven meestuurde. Hij omschreef het als 'een kijkje als door 't venster'.

"Het zou, stel ik me voor, heel goed wezen dat U het ook eens met een perspectiefraam probeerde. Want er is niets dat zoo leert kijken en de perspectief zoo leert voelen." Vincent van Gogh, 16 juli 1885

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Voorwoord	
De belofte van 't Zoet	
Ambitie en identiteit	10
Ambitie	
Een robuust en flexibel raamwerk	
Waterrijk, levendigheid en verbondenheid	
Het verhaal van 't Zoet	24
't Zoet van gisteren	
't Zoet van vandaag	
't Zoet van morgen	
Het raamwerk uitgewerkt	32
Veelzijdig leefmilieu	
Een rijk cultureel en leisure programma	
Het landschap en natuur tot aan je voordeur	
Een vitaal en robuust watersysteem	
Hoogwaardige mobiliteit	
Veranker de toekomst	
Participatie & marktconsultatie	50
Woordenlijst	52



(TPJ verhoeven photography)

Bezoek ons!



info@tzoet.com
www.tzoet.com

Beste Bredanaar,

Sommige dingen komen maar één keer in een mensenleven voorbij. Je beseft dan dat je goud in handen hebt. Iets unieks, zeldzaams, uitzonderlijks. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda kregen daarom snel de handen op elkaar voor de aankoop van het terrein van de voormalige suikerfabriek CSM in Breda; 26 hectaren groot, liggend tegen het historische centrum van de stad en op een paar minuten wandelen van het internationale treinstation van Breda. Het terrein, dat veel Bredanaars vooral kennen vanwege de geur tijdens de bietencampagnes, heeft inmiddels een naam: **'t Zoet**. De Sweetspot van Brabant.

De aankoop van het terrein is een enorm belangrijke stap in de stedelijke ontwikkeling van Breda. We kunnen nu echt serieus aan de slag om deze locatie te ontwikkelen. Met de herontwikkeling vervullen we meerdere belangrijke maatschappelijke doelen zoals realisatie van onze woon- en werkagenda, de verbinding tussen noord en zuid Breda, de aansluiting met de binnenstad, betere benutting van het station en de oplossing van de stadsbrede wateropgave.

De transformatie levert ook een substantiële bijdrage aan de Bredase, maar ook de provinciale en landelijke ambitie, om (betaalbare) woningen toe te voegen in Breda en biedt kansen voor nieuwe economische functies, versterking internationale economie, vergroening en cultuur en leisure. Dit nieuwe stadsdeel is onderdeel van CrossMark Breda: de Bredase spoorzone. Ik ben blij dat we dit traject samen met de provincie Noord-Brabant kunnen realiseren.

Dit Toekomstperspectief 2040 is het canvas om de verdere invulling van deze unieke locatie de komende jaren vorm en inhoud te geven. Dat doen we uiteraard niet alleen. Samen met de provincie en een breed scala aan bewoners, ondernemers en organisaties willen we bouwen aan een perspectief voor **'t Zoet**. Om met elkaar te delen hoe we dit gebied kunnen transformeren tot een voor Breda ongekende hoogstedelijke en internationale plek. Een stadsdeel dat we in Breda nog niet in deze vorm en op deze schaal kennen. Het is een once-in-a-lifetime opportunity, en dat verdient niets minder!

Daan Quaars
Wethouder gemeente Breda
Stedelijke ontwikkeling



inleiding - ambitie en identiteit - het verhaal - het raamwerk - participatie

In Brabant is het goed wonen, hebben we een prachtige natuur en een bloeiende economie. Brabant is een topregio in Europa. Tegelijk staan we voor forse uitdagingen. Bouwen van voldoende woningen, de economie duurzaam ontwikkelen, en zorgen voor een goed leefklimaat zijn er maar een paar.

Onze slogan als provincie is 'samen bouwen aan de kwaliteit van Brabant'. Daarom zijn wij als provincie bij verschillende stedelijke transformatieprojecten in Brabant betrokken en zijn we met de gemeente Breda in de ontwikkeling van **'t Zoet** gestapt. Omdat **'t Zoet** een unieke kans biedt om in Breda samen aan deze uitdagingen te werken.

Voor u ligt een heel inspirerend en doordacht voorstel voor de ontwikkeling van **'t Zoet**. Het voormalige CSM-terrein biedt samen met de directe omgeving enorme kansen om een nieuw stedelijk gebied aan Breda toe te voegen waarmee de stad en de regio een nieuwe stap kunnen zetten. Voor ons als provincie is het heel belangrijk dat onze steden nog sterker en toekomstbestendig worden.

Hoogstedelijke, hele levendige gebieden, goed regionaal, nationaal en internationaal verbonden, zijn daarvoor essentieel. Bijna naast het HSL station en dichtbij de binnenstad biedt **'t Zoet** daarvoor de perfecte mogelijkheden. Gelegen aan de Mark kunnen we ook de natuur in de stad en het water een boost geven en biedt het kansen het watermanagement van de stad te verbeteren.

Samen met de gemeente Breda hebben we als provincie de ambitie **'t Zoet** te ontwikkelen tot een hoogstedelijk, internationaal georiënteerd gebied met Bredase en Brabantse karaktertrekken. Dat is een ontwikkeling van vele jaren waarin we nu de eerste stap zetten.

Erik Ronnes
Gedeputeerde provincie Noord-Brabant
Ruimte en wonen





De belofte van 't Zoet

Breda maakt met 't Zoet een schaalsprong: het nieuwe Breda

Breda kent een rijk verleden als Nassaustad. Op weg naar de viering van 800 jaar stadsrechten wil de stad nog meer ruimte bieden aan een bloeiende gemeenschap van ondernemende en betrokken burgers. Breda bouwt al bijna 800 jaar aan een dynamische leefomgeving waar steeds meer mensen zich vestigen of werk vinden. De stad blijft de komende jaren groeien in aantal bewoners en dat biedt enorme kansen om voortvarend te blijven investeren, ook in werkgelegenheid, natuur en recreatie. Vooral het aantal en aandeel van een- en tweepersoonshuishoudens zal toenemen. De woonbehoefte van Bredanaars verandert als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaaleconomische ontwikkelingen. Daarnaast hangt de welvaart en welzijn van de stad in grote mate samen met het vestigings- en leefklimaat om bedrijven, talenten en jongeren te binden, boeien en behouden.

Sterke regio

Breda behoort tot de sterkste regio's van Nederland. We zijn één van de vijf Nederlandse steden met een HSL-station. En Breda is de enige stad waar in de spoorzone CrossMark Breda circa 100 hectare terrein beschikbaar is voor transformatie naar wonen en werken. Een deel van het programma is al gerealiseerd aan de oostzijde van de Mark. De grote toekomstbelofte van Breda is 't Zoet, het gebied tussen het spoor en Emer-Zuid ten westen van de Mark en het Haveneiland aan de oostzijde van de Mark. Op deze historische locatie werd 133 jaar lang suiker geproduceerd. Vandaar de zinnenprikkelende naam voor dit braakliggende terrein. In 2040 proeven en ontdekken Bredanaars en bezoekers uit de regio hier het summum van modern stedelijk leven; je kunt er wonen, werken, verblijven en recreëren in een duurzame omgeving. Zie je 't al voor je?

Het gebied van in totaal 48 hectare is perfect gelegen om als stad een volgende stap te zetten qua stedelijkheid. Nabij station en binnenstad en aan de Mark, tussen de noordelijke wijken en de rest van de stad: 't Zoet wordt een vernieuwend en spraakmakend binnenstedelijk stadsdeel waar Bredanaars en Brabanders straks wonen en werken, maar ook van kunst en cultuur genieten. En in het groen van de bomen en het blauw van het water hun vrije tijd besteden aan sport, spel en vermaak. Deze stoere schaalsprong is van grote betekenis voor Breda, de regio en de provincie Noord-Brabant.

Verstedelijkingsstrategie

De Brabantse stedenrij speelt een belangrijke rol in de verstedelijkingsstrategie van de provincie Noord-Brabant. In de Nationale

Omgevingsvisie (NOVI) kunnen de spoorzones van de grote steden rekenen op langdurige steun en betrokkenheid van het Rijk. Gezien haar positie van centrumstad in de regio West-Brabant en de fysieke ruimte die beschikbaar is, wil Breda een schaalsprong maken door rond de spoorzone een hoogstedelijk en internationaal georiënteerd woon- en werkmilieu in een waterrijk gebied te creëren. Op weg naar 2040 wil Breda een sociaal en maatschappelijk verbonden stad gaan worden. Er moet aandacht zijn voor opgaven als de klimaatverandering, de transitie op het gebied van energie en mobiliteit, de schaarste aan talent, de noodzaak een circulaire economie te ontwikkelen, biodiversiteit, gezondheid en de urgentie om veel meer woningen te bouwen. Deze belangrijke opgaven zijn niet meer los van elkaar op te lossen, maar grijpen in elkaar.

Brabant is heel succesvol in het combineren van stedelijke ontwikkeling met de kwaliteit van landelijke gebieden. Met een sterke economie, aantrekkelijke woonomgevingen en het kenmerkende zandlandschap; met zijn hoger gelegen dekzandruggen, slingerende beekdalen van de Dommel en de Mark en kletsnatte broekgebieden. De provincie staat voor de uitdaging om deze unieke kwaliteiten te behouden en te versterken. Daarvoor is het nodig om de steden verder te versterken door enerzijds hoogstedelijke milieus toe te voegen op het gebied van wonen en werken. En om anderzijds robuuste groene en waterrijke blauwe structuren te maken, die voldoen aan de vereisten van klimaatadaptatie en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving vergroten.

Uitnodigend

Provincie Noord-Brabant en gemeente Breda werken vanaf 2018 samen aan de grootschalige stedelijke ontwikkeling van de Nassaustad. Van de 25.000 woningen die Breda tot 2040 wil bouwen zal het merendeel in het centrumgebied rond de oude binnenstad verrijzen. De idee- en planvorming voor 't Zoet is opgepakt sinds de aankoop in 2021 van het voormalig CSM-terrein door de gemeente en de provincie, met als ambitie om Breda in 2040 hoogstedelijk, internationaal en verbonden te maken. De ontwikkeling van 't Zoet gaat die belofte waar maken.

In dit Toekomstperspectief 't Zoet vertellen we als gemeente Breda en provincie Noord-Brabant welke ambities we hebben voor de ontwikkeling van 't Zoet. We geven ook aan hoe we het ruimtelijke raamwerk voor 't Zoet zien. In het najaar van 2022 hebben we intensief met de omgeving en geïnteresseerden gesproken over dit Toekomstperspectief. We hebben daarna het Toekomstperspectief op onderdelen aangepast en aangevuld.

1600



De Suikerfabriek, R.W. Kleyn (1889)

2006



CSM gemeente Breda (Stadsarchief Breda)

2023



't Zoet vandaag, (TPJ verhoeven photography)

2040



Linkeroever Promenade, 't Zoet 2040

**Ambitie en
identiteit**

Ambitie:

de hoge kwaliteit van Breda opnieuw uitgevonden

Bij het opstellen van dit Toekomstperspectief zijn we op zoek geweest naar wat de onderscheidende identiteit van **'t Zoet** is. De volgende drie kernambities belichamen deze: Hoogstedelijk, Verbonden en Water.



Hoogstedelijk

Breda heeft behoefte aan een nieuw centrummilieu dat werkt als innovatiedistrict en waar we veel woningen kunnen realiseren. Dat bij elkaar: wonen, werken en recreëren, levert een hoogstedelijk, levendig en bloeiend gebied op. De directe behoefte is er vooral op het gebied van wonen. 't Zoet biedt de mogelijkheid vanwege haar ligging diverse stedelijke woonmilieus aan te bieden. In combinatie met goede scholen en creatieve ondernemers in de IT- en gaming industrie op loopafstand van het internationale HSL-station werkt het als een magneet. Breda heeft ook als ambitie om de internationale hotspot van Toegepaste Technologie en Creativiteit (TT&C) te worden. Dit gebied strekt zich uit van de Triple O-campus aan de Slingerweg, via **'t Zoet** en de Koepel tot aan de hogescholen van BUas en Avans. Naast wonen en werken is het belangrijk dat in **'t Zoet** een nieuw centrummilieu ontwikkeld wordt. Een recreatie verblijfsgebied aanvullend aan de binnenstad maar dan anders, vernieuwender. **'t Zoet** is over twintig jaar een bloeiend stadsdeel waar onderwijs, creatieve industrie, cultuur, bedrijfsleven en nieuwe bewoners elkaar ontmoeten. Dat is een boeiend proces van experimenteren, leren, sturen en loslaten.



Verbonden

Breda heeft de ruimte een volledig onderscheidend stadsdeel te ontwikkelen in de spoorzone, dichtbij het station, dat fysiek en sociaal sterk verbonden is met de binnenstad en de noordelijke wijken van de stad. Met een hoge dichtheid aan woon- en werkfuncties in evenwicht met cultuur- en recreatieve voorzieningen, biedt **'t Zoet** in 2040 een intensief en bruisend stadsleven waar het collectief voorop staat. Een plek voor alle generaties, met uiteenlopende (maatschappelijke) voorzieningen die een grote aantrekkingskracht hebben op bewoners en bezoekers. Dit lukt als iedereen die dit wil ook de kans krijgt om mee te doen. Alleen dan groeit **'t Zoet** over twintig jaar uit tot een verbonden wijk waar woon- en werkgenot bovenaan staan. Verbondenheid gaat ook over duurzaamheid, over verantwoordelijkheid voor de toekomst. We gaan voor een energieneutraal gebied en denken vanuit circulariteit.



Water

De Mark, fungeert als drager waarlangs een groot deel van de reuring wordt georganiseerd. Wat **'t Zoet** daarnaast het uitzonderlijke karakter geeft, is dat er ook gewoond wordt langs langgerekte water- en groenstroken: de Stadsgrienden. Eenmaal in **'t Zoet** kan de waterrecreant deze open verbindingen in noordelijke richting bevaren met de Grote Kerk in het zicht. De Stadsgrienden, die worden begrensd door een mengeling van min of meer natuurlijke uiterwaarden, worden zo aangelegd dat er uitzicht op de kerk blijft. Waterschap Brabantse Delta eist dat **'t Zoet** tevens een wateropvang gebied wordt met stuwen. Dat heeft alles te maken met de klimatologische veranderingen.

't Zoet, hoogstedelijk leven in verbondenheid aan het water





Een robuust en flexibel raamwerk

Een waterrijk en groen weefsel met levendig maaiveld en menselijke maat

We hebben geen traditionele blauwdruk of ontwerp klaar liggen voor idee- en planvorming wat **'t Zoet** in 2040 kan gaan worden. Het is een ruimtelijk en functioneel raamwerk, waarbij alleen de basisuitgangspunten zijn vastgelegd. De visie is adaptief en kan veranderingen in de tijd opvangen. En de gefaseerde ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel beweegt mee met de veranderende vraag en behoeftes door de tijd heen. Met het Toekomstperspectief 2040 laten we je als het ware door het perspectiefraam van Vincent van Gogh kijken hoe binnen enkele decennia **'t Zoet** tot leven komt. De basiselementen van het raamwerk kent zichtlijnen richting de beeldbepalende Onze-Lieve-Vrouwekerk, een nieuw waterfront aan de Mark, de samenhang met Belcrum, de Mark centraal als ruggengraat van het gebied met een robuust watersysteem, en een sterke verbondenheid met integrale stedenbouwkundige assen.

Water structureert **'t Zoet**, zorgt voor verbindingen en geeft de ontmoetingsplekken als het Suikerplein, de Stadsgrienden en het Urban Park aan de Mark een bijzonder karakter. Vandaag kun je op het Haveneiland en het CSM-terrein onze stadsrivier alleen beleven als een passieve figurant in een industrieel landschap. De stad staat in de

spoorzone met de rug naar het water gekeerd. Dat is een gemiste kans. De Mark biedt ruimte voor waterberging, natuurontwikkeling, een duurzame energiebron, een verbetering van het microklimaat, recreatieve stad-land verbinding en voor waterrecreatie en aan water gerelateerde mobiliteit.

Levendig en robuust

De belangrijkste fysieke kenmerken van **'t Zoet** zijn levendigheid vanwege de mix van wonen, werken, sporten en recreëren, een robuuste structuur van groen en water en het gevoel dat je beleeft van een menselijke maat. Ieder ontwikkelveld krijgt een eigen adres. Bijvoorbeeld Aan de Mark, de Stadsgrienden, het Urban Park en de Innovatie As. Binnen deze ruimtes krijgen de ontwikkelvelden een eigen karakter. De meeste sociale interactie en drukte zal waarschijnlijk bij Aan de Mark en de Innovatie As zijn te vinden. Delen van de Stadsgrienden krijgen een duidelijker woonkarakter en zijn hierdoor rustiger van aard. Vanzelfsprekend zijn Grenzeloos, Gastvrij en Groen verankerd in het 'perspectiefraam'. De volgende drie hoofdstukken gaan over deze typisch Bredase kernbegrippen.



't Zoet is verankerd in de stad door het realiseren van belangrijke landschappelijke en stedenbouwkundige assen, zoals het zicht op de OLV-kerk, het Belcrumgrid, de Linkeroever Promenade, de stationsroute en de Innovatie As met de Belofte van Abroek.



De Mark als ruggengraat

Grenzeloos

De Mark is de drager van 't Zoet, met moderne, hoogstedelijke activiteiten aan het waterfront. Hier biedt de Linkeroeverpromenade (ook wel Green Golden Mile genoemd) ruimte aan een gevarieerd en hoogstedelijk programma. Deze promenade (zie impressie) vormt een centraal onderdeel van de verbinding van Zundert tot de Spinoelachans in het Van Gogh Nationaal Park als landschappelijk en cultureel meesterwerk. De rechteroever biedt ruimte aan stedelijke activiteiten, die ingebed zijn in een groen decor. De historie en het verdwenen erfgoed zijn een rijke inspiratiebron. Ze dagen de verbeelding uit en herbergen fascinerende gebiedskenmerken. De 'Green Golden Mile' staat in directe verbinding met de binnenstad, langs het Theresiaplein (BAAI Breda e.o.), via de Nieuwe Prinsenkade en de Nieuwe Haven. Bredanaars hebben in 2040 het verleden, heden en de toekomst op loop- en fietsafstand. Het nieuwe waterfront bruist van activiteit. Tegenover de rechtbank komt, in aansluiting op de funderingsresten van de suikerfabriek, een promenade met een centraal plein: het Suikerplein.

Op deze centrale plek worden zowel vanuit de gebouwen als vanaf de waterzijde veel activiteiten georganiseerd. De bestaande funderingsresten van de silo's en de fabrieksgebouwen zijn een dankbare inspiratiebron voor meer maatschappelijke, culturele en vrijetijdsvoorzieningen. Dit valt samen met woon- en werkcombinaties die een maat en schaal bieden die een alledaags woonprogramma overstijgen. De plek van de oude silo's aan het spoor in 't Zoet heeft de potentie om de oude contouren van de stad op een spectaculaire wijze te doen herleven.

Het nabijgelegen HSL-station geeft een vliegwieleffect voor de herontwikkeling van het gebied aan de Mark. Met hogesnelheidsverbindingen naar de rest van Nederland en Noordwest Europa op loopafstand. Er komen nieuwe iconische bruggen, die als onderdeel van de 'Green Golden Mile' voor voetgangers en fietsers de verbinding maken met het station en Havenkwartier.



Ecologische verbinding tussen stad en land

Groen

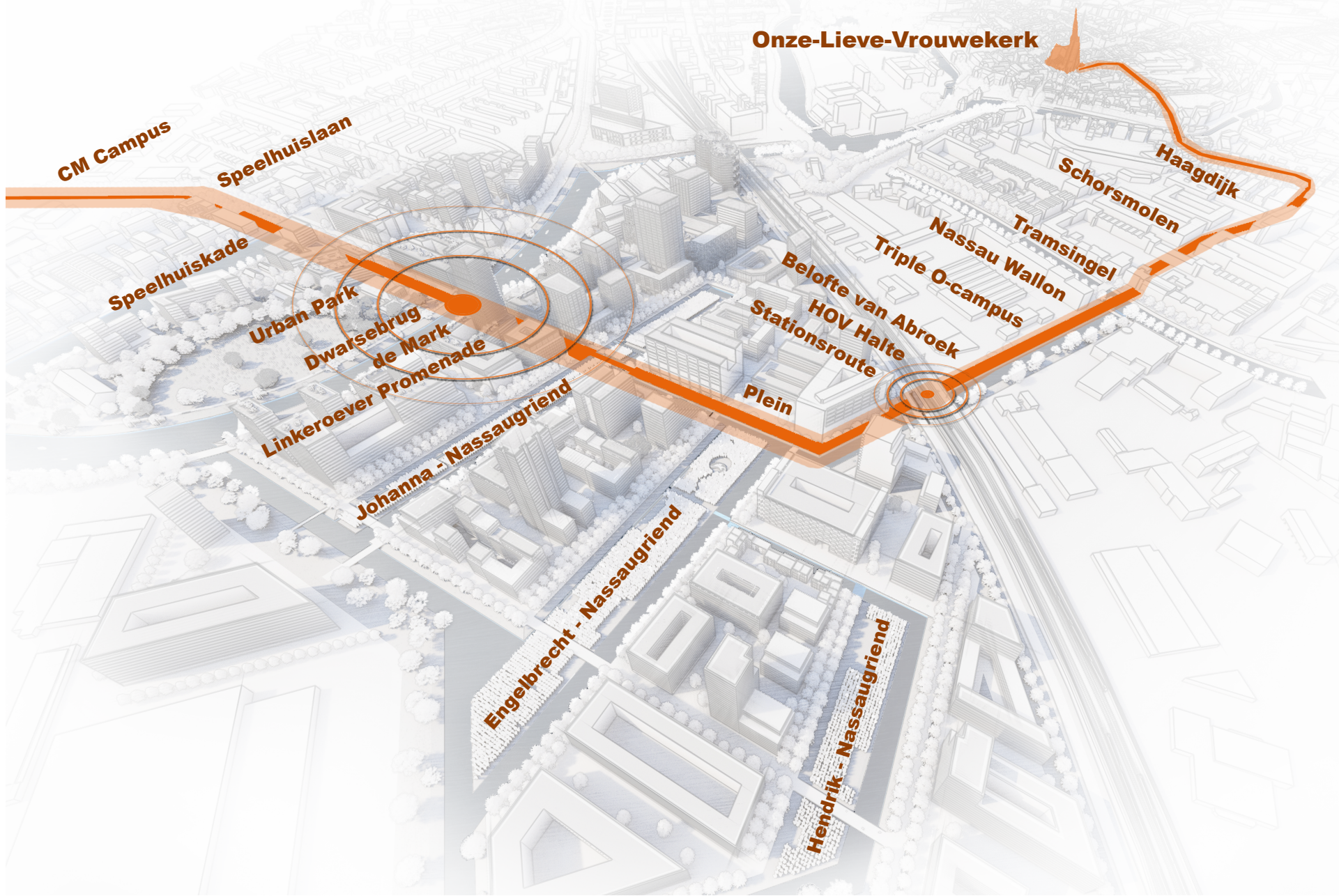
De Stadsgrienden functioneren in 't Zoet straks letterlijk als de 'spons' voor het centrumgebied van Breda. Ze creëren ruimte voor waterretentie, recreatie en natuur, en zijn ook onderdeel van de structuur in 't Zoet die altijd zicht biedt op de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Vanwege hun omvang vormen de Stadsgrienden het fundament en bieden ze met groen op loopafstand tegelijkertijd tegenwicht aan de direct naast liggende woon- en werkmilieus die hier zullen verrijzen.

De Stadsgrienden en het watersysteem zijn in evenwicht met elkaar. Wanneer er in de toekomst bij langdurige, intense regenbuien sprake is van extreem hoog water in de binnenstad, worden de Stadsgrienden gecontroleerd onder water gezet. Hierdoor kan het waterpeil van de singels in positieve zin beïnvloed worden en houdt de Bredanaar in de binnenstad droge voeten.

Het systeem van de Stadsgronden is, samen met de Mark en de singels, onderdeel van de ecologische verbingszone (EVZ) die door de stad loopt. Daarmee kun je de verwevenheid van natuur en stad, en van rust en reuring, op de best denkbare wijze garanderen. De robuuste bypass is ook onderdeel van het systeem en voorwaarde om het systeem goed te laten functioneren.

Het bruist in 2040 langs de ecologische verbindingzone aan de Mark van stedelijke activiteiten. Ook hier zal net zoals in de singels ruimte worden geboden aan natuurwaarden. Hiermee doelen we op waardevolle aspecten, zoals natuurschoon, schoon water, het behouden van bepaalde planten- of diersoorten en de afwezigheid van lawaai. We denken vooral aan de rechteroever (oostkant), waar een Urban Park is bedacht, dat een aanstekelijke mix biedt van cultuur, urban sports en recreatie. Het vergroot het leefklimaat voor heel Breda. Dit is in lijn met de sfeer die het Havenneiland nu al ademt.

De Stadsgrienden versterken straks het gewenste gevoel van saamhorigheid en thuis komen. Ze bieden enerzijds goede mogelijkheden voor recreatief vaarverkeer in relatie tot de Mark. Maar je kunt er straks ook spontane en geregisseerde evenementen organiseren rond het werk aan de Stadsgrienden, zoals een buurtbarbecue, een snoeidag of een workshop wilgentenen vlechten. Educatie speelt hierin een belangrijke rol. We verbinden met de Stadsgrienden natuurgebieden ten zuiden en noorden van Breda via het centrum aan elkaar om de biodiversiteit en leefkwaliteit te vergroten. Je vindt over twintig jaar overal natuur en water in de wijken, waardoor deze rijkdom aan flora en fauna bijdraagt aan de biologische verscheidenheid in het centrumgebied van Breda.



Programmatisch verbonden met de stad

Gastvrij

't Zoet verbindt centrum, Schorsmolen en Nassau-Wallon met de Krotten en de noordelijke rondweg. Het biedt ruimte voor innovatie, stedelijke werkgelegenheid, onderwijs, wijkvoorzieningen en woonruimtes. De Innovatie As is een langzaam verkeerverbinding die wordt gecombineerd met water en groen.

Aan de zuidkant wordt via de Smederijstraat en onder het spoor door een nieuwe verbinding gemaakt, die middels een brug over de singel de wijk Schorsmolen verbindt met 't Zoet. Centraal gelegen in 't Zoet verbindt de Innovatie As, met een iconische brug over de Mark, het Havenkwartier langs de Belcrumweg met de wijk Krotten.

De Innovatie As sluit ook aan bij de Triple O-campus achter de brandweerkazerne, waar je het ondernemerschap en de energie voelt van iedereen die daar actief is op het gebied van creativiteit en technologie. De Triple O-campus is een groene en rustige oase in de stad, waar bijna 90 bedrijven hun kantoorruimte vinden. Bedrijven en zelfstandigen die meer ruimte zoeken, krijgen straks de mogelijkheid om zich in 't Zoet te vestigen.

Vrij baan voor de creatieve industrie in combinatie met het culturele en makers-klimaat van het aanpalende Havenkwartier. In combinatie met al in Breda gevestigde technologiebedrijven zoals CM in de Krotten. De Innovatie As faciliteert nieuwe mogelijkheden en ruimte voor innovatie van onderwijs, werken en bijbehorende voorzieningen. Het biedt aanvullende voorzieningen die voor 't Zoet nodig zijn om tot een volwaardig stadsdeel uit te groeien. De Innovatie As is vrij van gemotoriseerd verkeer en hoogwaardig van kwaliteit en biedt ook ruimte voor wonen in combinatie met overige functies.

Via de westelijke HOV route willen we het station met Moerdijk verbinden. De eerste halte van de bus stopt straks in 't Zoet, ter hoogte van de onderdoorgang bij de Smederijstraat. Dit perspectief moet ertoe bijdragen dat werk, voorzieningen en onderwijsinstellingen beter worden ontsloten. En dat Breda Noord en Breda Zuid meer met elkaar in verbinding zijn.



Wat past er in 't Zoet?

- **'t Zoet**, zoals afgebeeld op deze afbeelding, heeft een omvang van ca. 48 hectare (exclusief de Mark). Dat is ongeveer 1,5 keer zo groot als het Middeleeuwse centrum van Breda.
- **'t Zoet** ligt op minder dan één kilometer loopafstand van zowel het historische centrum als het station.
- De binnenstad is nu het meest hoogstedelijke deel van Breda met een mix van functies en dichtheid van gemiddeld 50 woningen per hectare. **'t Zoet** wordt in aanvulling op de binnenstad ook hoogstedelijk maar met een hogere woningdichtheid van boven de 100 woningen per hectare.
- **'t Zoet** voorziet in een centraal Urban Park van ca. 4 hectare, waar ruimte is voor ontmoeting, reuring net zoals in Park Valkenberg. Het stadspark Valkenberg is ca. 5 hectare groot.
- In de eerste fase van **'t Zoet** worden ongeveer 1.700 woningen voor 2030 gerealiseerd. Na 2030 groeit **'t Zoet** verder door, naar een aantal van ongeveer 4.000 tot 6.000 woningen. Langs de Mark worden nieuwe publiekstrekken en stedelijke functies voorzien.
- **'t Zoet** voorziet in een nieuw watersysteem met circa 6,5 kilometer kades en oeverlengtes. De singel in de binnenstad van Breda is 5,4 kilometer lang. Het watersysteem van **'t Zoet** wordt aangesloten op de Mark en de singel via de Smederijstraat.
- Er is ruimte voor binnenstedelijke natuurontwikkeling van minstens 3 hectare in aansluiting op de ecologische verbinding langs de singel.
- Door de Mark stroomt dagelijks 840.000 m³ water. De Mark kent een fluctuatie in waterstand van ca. 1,85 meter. **'t Zoet** zal straks tussen de 35.000 m³ en 110.000 m³ water kunnen opvangen om de Mark, de singels en de binnenstad te ontlasten.
- In de ondergrond van **'t Zoet** ligt nog ca. 45.000 m³ aan betonresten van funderingen en kelders van de voormalige fabrieken. Onderzocht wordt of deze funderingen het fundament kunnen zijn voor het bouwen van nieuwe maatschappelijke en stedelijke functies.

Het verhaal van 't Zoet



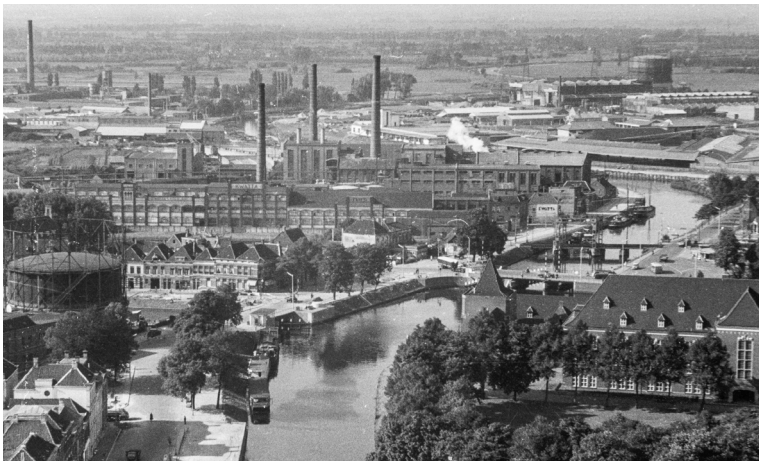
Suikertabrick Wittouck (KLM Aerocarto - collectie Stadsarchief Breda)

Einde van een tijdperk

De tijdmachine stopt in het jaar 2004. Voor het laatst ruik je de weeë lucht die hoort bij de productie van suiker. De bieten lopen in dat jaar via een lopende band de CSM-fabriek aan de Markkade binnen. Een pracht van een campagne, maar meteen ook de laatste. De fabriek is oud en kan slechts 10.000 ton bieten per dag verwerken. Bovendien zijn de prijzen op de internationale suikermarkt gedaald. Dus moet de steeds minder efficiënte vestiging in Breda dicht. Negentig werknemers komen op straat te staan.

Een jaar voor de sluiting van de fabriek heeft de gemeente het plan Via Breda gelanceerd. In 2004 schrijft BN DeStem: “Op de plaats waar nu nog de beeldbepalende silo’s van de suikerfabriek staan, worden grote bedrijven en internationale instellingen gevestigd. Middelpunt zou een handelscentrum met congresruimte kunnen worden. De oevers van de Mark worden groen en bieden ruimte voor ontspanning.”

In 2009 volgt de sloop van de opstallen tussen Slingerweg, Markkade, Zoete Inval en Valveeken. De twee iconische 45 meter hoge silo’s verdwijnen na veertig jaar van de horizon. Onder het overwoekerd en braakliggend terrein bevindt zich een grote hoeveelheid bunkers, leidingstraten en kelders die nog moeten worden gesloopt. In 2021 kopen gemeente Breda en provincie Noord-Brabant samen het voormalig CSM-terrein van eigenaar Corbion om het na sloop en sanering een tweede leven te geven. Je laat je teleporteren naar de huidige tijd om te ontdekken wat er van terecht gekomen is.



De Mark ter hoogte van 't Zoet (BN DeStem, Johan van Gurp - collectie Stadsarchief) Breda



Suikersilo's van CSM (BN DeStem, Johan van Gurp - collectie Stadsarchief) Breda

‘t Zoet van gisteren

Veertig jaar lang waren de suikersilo’s beeldbepalend voor Breda

Stap in de tijdmachine en laat je terug transporteren naar de eerste helft van de negentiende eeuw. Voordat de voorlopers van de CSM suikerfabriek zich op een nieuw industrieterrein vestigen, staat dit gebied bekend als Abroek. Je ziet een moerassig graslandgebied voor je aan de westkant van de Mark, net ten noorden van de vesting Breda. Dit is nog het grondgebied van de gemeente Princenhage. Van oorsprong vormt de Haagdijk de zuidelijke grens van het gebied. Het zuidelijk deel van Abroek verandert in de loop der jaren van karakter door de aanleg van de spoorlijn naar Roosendaal tussen 1854 en 1860. Je ziet het landschap in stoomtreinvaart aan je voorbij snellen. Het station verbindt Breda met de buitenwereld. In 1869 loop je mee met Christiaan Kannemans, kunstschilder en tekenleraar uit Breda, die voor de gemeente Breda de stad fotografeert. Doel: het vastleggen van de vier stadspoorten en de vestingwerken voor deze gesloopt zouden worden. Breda maakt gelijk een groeispurt door. In 1872 wordt de Bredasche Beetwortelsuikerfabriek Van Aken, Segers en Compagnie geopend, die een paar jaar later wordt overgenomen door de Belgische suikerfabrikant Felix Wittouck. Voor generaties Bredanaars is het heel normaal dat aan de Markkade suiker wordt gemaakt. Een belangrijke bron van welvaart en werkgelegenheid

voor de stad, die tijdens de jaarlijkse bietencampagnes schuil gaat onder een zware, weeige lucht. Je snuift de lucht op van Breda en ervaart het gevoel van thuiskomen die je alleen uit de overlevering kent. Een geur die de jonge schilder Vincent van Gogh heeft opgesnoven toen hij hier bij een groot deel van zijn familie zijn jeugd doorbracht. Breda was daardoor een grote bron van inspiratie voor zijn werk en verdere ontwikkeling.

Het succes van Breda

Breda telt in de eerste helft van de 20ste eeuw talloze succesvolle bedrijven, die de economie van de stad letterlijk op stoom brengt en welvaart oplevert. Het is chocoladegigant Kwatta die in 1921, op steenworp afstand van de suikerfabriek, naast het spoor een tweede grote bedrijfshal plaatst. In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog bouwt Centrale Suiker Maatschappij (CSM) op deze plek eind jaren zestig twee enorme silo’s bij de suikerfabriek aan de Markkade. De silobouw was indertijd nodig geworden, omdat de industrie - die tot dan toe de detailhandel met 50-kilozakken bevoorraade - tegemoet moest komen aan de consumentenvraag naar kant-en-klare pakken van één kilo suiker.



De Mark ter hoogte van 't Zoet (BN DeStem, Johan van Gurp - collectie Stadsarchief) Breda



't Zoet vandaag

Een rauw karakter met ruimte voor veel verschillende activiteiten

Je stapt uit en ontdekt dat het gebied bijna 20 jaar na de sluiting braak ligt, maar wel een nieuwe identiteit heeft gekregen. En dat past bij de droom om een woon- en werkgebied te creëren dat hoogstedelijk aanvoelt en Breda langs het snelreinspoor verbindt met internationale steden. Je denkt mee over de nieuwe naam: **'t Zoet**, “Sweetspot van Brabant”. Je ervaart een zweem van heimwee, maar verheugt je op de belofte op een nieuwe toekomst die in de naam verscholen ligt.

't Zoet is straks onderdeel van een stad die sterk en veerkrachtig is, omdat het iedereen samenbrengt. Het is niet elitair maar juist inclusief. Dat past ook bij jouw overtuiging dat iedereen mee moet kunnen doen, of je nu arm of rijk bent, jong of oud, dorps of stads. In **'t Zoet** kun je gezond leven en werken. Je verbeelding schetst bijvoorbeeld winkels, scholen en sportlocaties om de hoek in een herkenbare omgeving. Breda wil in **'t Zoet** ook ruimte bieden aan een sterke gemeenschap met veel energie. Breda is grenzeloos, groen en gastvrij. Dat proef je straks ook op loopafstand van het HSL-station en de binnenstad. Deze belofte smaakt voor jou naar meer.

Nieuwe welvaart

Ze zeggen dat **'t Zoet** nieuwe welvaart brengt, waar je trots op kunt zijn. De argumenten hebben je ervan overtuigd dat dit nieuwe stadsdeel super gunstig ligt, en de belofte kan waarmaken van wonen, werken en recreëren aan het water, omringd door groen met uitzicht op de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Voordat de eerste spade de grond in gaat, moet er

nog heel wat water door de Mark stromen. Het verlaten terrein met vele plukjes groen is de komende jaren nog een perfect stiltegebied voor de nijlganzen en andere vogelsoorten. Je ziet ze ongestoord broeden als je meeloopt op een van de begeleide wandelroutes van Breda Promotions. Je ervaart de ruimte van het terrein. Als je met de trein de stad binnenrijdt, kijk je uit het raam over de kale vlakte en zie je in het kale landschap twaalf letters van onbewerkt metaal en van verschillend formaat strak in het gelid staan. Samen vormen ze de vier woorden 'Ik ga via Breda'. Je dagdroomt over hoe ze geleidelijk kunnen veranderen in de meer stellige boodschap 'Ik blijf in Breda'. Symboliek voor de grenzeloze mogelijkheden om als Breda met **'t Zoet** een schaa sprong te maken. Het centrumgebied van Breda wordt over twintig jaar als internationaal knooppunt voor bedrijven uit binnen- en buitenland heel aantrekkelijk.

Placemaking

Je fietst in het weekend langs het hekwerk van het bewaakte terrein, waar in 2021 door de gemeente een schutting van 165 meter lengte is gemonteerd met panelen van de Zoete Delta. Je leest de teksten over wat er op de foto's is te zien. Stedenbouwkundigen hebben een aantal artist impressies laten maken die een indruk geven hoe het gebied er in de toekomst misschien uit komt te zien. Je bent één van de 750 gelukkigen die in de zomer van 2021 voor slechts 750 betalende bezoekers per avond de eerste editie van het intieme evenement 'Bij Ons in Breda' met de beste acts van Nederlandse bodem meemaakt. Komende jaren wordt er nog meer ingezet op placemaking, vooruitlopend op de ontwikkeling van **'t Zoet**.

Ontdek 't Zoet

Nadat het festivalpubliek is vertrokken, zie je in augustus 2021 zes schepen, ieder beladen met duizend ton zand uit een winput bij Empel, hun lading uitstorten in de iconische 'bietenbak', de grote betonnen bak langs de Markkade. Het tijdelijke nieuwe park Zoete Inval biedt met een gunstige ligging ten opzichte van de zon een prettige en gezellige verblijfsplek. Terrasvormig geplaatste boomstammen in het zand bieden zitgelegenheid. Verder zijn op een aantal plekken groene terpen aangelegd. De gemeente staat op de locatie tijdelijke kleinschalige horeca en bijbehorende voorzieningen toe voor de duur van zo'n vijf jaar en mogelijk langer. Ook is er ruimte voor het houden van evenementen. Zodra het park opent voor publiek sta je weer vooraan om er rond te struinen en te genieten. Je hebt al je bureu uitgenodigd om er op een zonnige dag te komen chillen.



Festival: Bij ons in Breda 2021 (Unlimited productions)



Bietenbak in het tijdelijk park, 't Zoet (TPJ verhoeven photography)



Tijdelijke brug Belcrumhaven (TPJ verhoeven photography)

inleiding - ambitie en identiteit - **het verhaal** - het raamwerk - participatie

Via social media wijs jij je vrienden op de 1700 boompjes en wilgentenen die zijn geplant door eerstejaarsstudenten van de hoveniersopleiding Tuin, Park en Landschap van Curio. Snelgroeierende soorten, die niet alleen bijdragen aan een mooi groen beeld, maar volgens experts ook ecologisch een positieve invloed hebben op het gebied en de verkoeling van de stad in warme periodes tegen gaan. Zoetjesaan ontdekken steeds meer inwoners van Breda het tijdelijke stadspark, dat op slechts 800 meter van de Onze-Lieve-Vrouwekerk ligt.



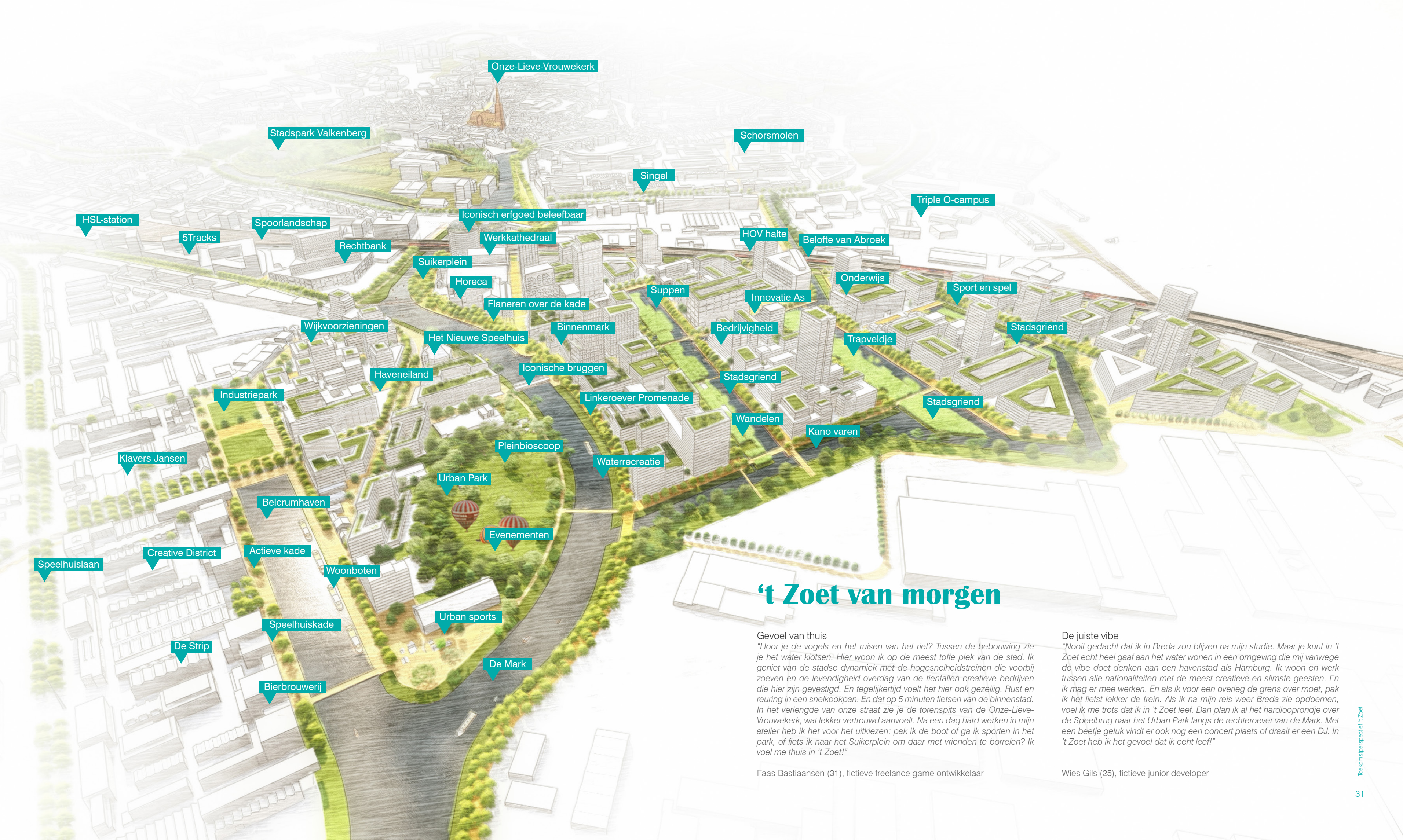
Markkade (TPJ verhoeven photography)



Wilgentenen planten met Curio, 't Zoet (TPJ verhoeven photography)



Belcrumhaven Pier 15 (TPJ verhoeven photography)



't Zoet van morgen

Gevoel van thuis

"Hoor je de vogels en het ruisen van het riet? Tussen de bebouwing zie je het water klotsen. Hier woon ik op de meest toffe plek van de stad. Ik geniet van de stadse dynamiek met de hogesnelheidstreinen die voorbij zoeven en de levendigheid overdag van de tientallen creatieve bedrijven die hier zijn gevestigd. En tegelijkertijd voelt het hier ook gezellig. Rust en reuring in een snelkookpan. En dat op 5 minuten fietsen van de binnenstad. In het verlengde van onze straat zie je de torenspits van de Onze-Lieve-Vrouwekerk, wat lekker vertrouwd aanvoelt. Na een dag hard werken in mijn atelier heb ik het voor het uitkiezen: pak ik de boot of ga ik sporten in het park, of fiets ik naar het Suikerplein om daar met vrienden te borrelen? Ik voel me thuis in 't Zoet!"

Faas Bastiaansen (31), fictieve freelance game ontwikkelaar

De juiste vibe

"Nooit gedacht dat ik in Breda zou blijven na mijn studie. Maar je kunt in 't Zoet echt heel gaaf aan het water wonen in een omgeving die mij vanwege de vibe doet denken aan een havenstad als Hamburg. Ik woon en werk tussen alle nationaliteiten met de meest creatieve en slimste geesten. En ik mag er mee werken. En als ik voor een overleg de grens over moet, pak ik het liefst lekker de trein. Als ik na mijn reis weer Breda zie opdoemen, voel ik me trots dat ik in 't Zoet leef. Dan plan ik al het hardloopronkje over de Speelbrug naar het Urban Park langs de rechteroever van de Mark. Met een beetje geluk vindt er ook nog een concert plaats of draait er een DJ. In 't Zoet heb ik het gevoel dat ik echt leef!"

Wies Gils (25), fictieve junior developer

**Het raamwerk
uitgewerkt**



hoogstedelijk

‘t Zoet biedt een veelzijdig leefklimaat

Een onderscheidend stadsdeel waar wonen, werken en ontmoeten zijn verweven

Stel je voor: over twintig jaar kun je in ‘t Zoet wonen met de oude binnenstad op 10 minuten loopafstand. Een compact en slim gemengd hoogstedelijk stadsdeel waar alles met elkaar is verknoot. Je werk, je vrienden, het terras, de markt, het park, de winkel, de Grote Kerk en het Stedelijk Museum zijn allemaal ook met bus, trein en boot makkelijk te bereiken. Je woont in een levendig gebied waar in 2040 ruimte is voor ontmoeting, een gesprek, een optreden, gezelligheid aan het water en rust in het groen.

In de twintigste eeuw waren de uitbreidingen van Breda vooral gericht op één functie: wonen of werken. We weten nu dat wijken pas vitaal kunnen worden als je een gezonde mix biedt van wonen, werken en leren. Met ruimte voor vrije tijd. Over twintig jaar kun je in ‘t Zoet wonen, werken, leren, ontmoeten, verblijven en ontspannen allemaal gelijktijdig ervaren. Dit stimuleert nieuwe vormen van wonen en werken. Deze integrale visie vereist dat eigenaars/bewoners de ruimte krijgen om mee te denken over hoe zij hun ideale leefruimte voor zich te zien. Wanneer werken en wonen worden gecombineerd, is het verstandig om in delen van ‘t Zoet publieksgeoriënteerde functies op straatniveau te hebben, zodat er een komen en gaan van mensen ontstaat. Het wonen kan zich wellicht op bepaalde stukken van het stadsdeel oriënteren op de achterzijde, waar de bebouwing als contrast bijvoorbeeld een rustig, stedelijk hof omsluit. In andere delen van ‘t Zoet bepalen de Stadsgrienden of de Mark de natuurlijke sfeer aan de voorzijde.

Woningtekort oplossen

We groeien in Breda van een centrum, waar in 2020 21.250 mensen woonden en 25.500 mensen werkten, in 2040 naar een nieuw centrum met naar verwachting 43.000 bewoners en 32.500 werkenden. Met ‘t Zoet hebben we de kans een stadsdeel te ontwerpen waar voor iedereen plek is. En dat begint bij een goed woningaanbod zodat we fors bijdragen aan het oplossen van het woningtekort in Breda en de regio. In de eerste fase tot 2030 zullen er 1.700 woningen in ‘t Zoet worden gerealiseerd; mooie en goed ontworpen gebouwen voor alle typen huishoudens en inkomensgroepen. Betaalbaarheid is één van de belangrijkste uitgangspunten. Zo voorkomen we dat steeds meer aantrekkelijke plekken in de stad en de regio voor steeds minder inkomensgroepen toegankelijk worden. We maken in ‘t Zoet een trendbreuk door juist ook betaalbare woningen te realiseren op wat vanwege de centrale ligging tegen de oude binnenstad op papier een dure woonplek in de stad kan gaan worden.

Extra aandacht

De huidige behoefte in Breda en de regio zit vooral in de categorieën ‘sociaal’ en ‘midden’, en dan zowel huur- als koopwoningen. Welke mix we tussen sociaal, midden en duur exact gaan realiseren is nog niet bekend. We baseren de ontwikkeling van het woonprogramma voor ‘t Zoet voor de komende jaren op het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Breda (aansluiten bij de actuele Nationale Woon- en Bouwagenda ongeveer 30% sociaal, 40% midden en 30% duur), de

uitgangspunten van de provincie en die van het Rijk. Binnen deze mix moet ‘t Zoet in de eerste realisatiefase van woningen tot 2030 geschikt zijn voor diverse groepen bewoners: jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden en samenwonende stellen. De groep waar we voor ‘t Zoet met extra aandacht naar kijken zijn studenten en jongeren die zich willen vestigen met een eerste baan of een nieuw gezin. Dat zijn immers de groepen die nu aangeven in Breda het minst aan hun trekken te komen. We streven een evenwichtige mix na in demografische opbouw tussen vergrijzing en verjonging.

Een rechtvaardig stadsdeel

Een aantrekkelijke woonomgeving, zeker voor jonge gezinnen en ouderen, draait om nabijheid. Woningen, voorzieningen en groen wil je direct in de buurt hebben. Daarom gaan we in ‘t Zoet woningen, werken, recreatie en voorzieningen in de openbare ruimte samen ontwikkelen. We willen juist de nieuwe bewoners de ruimte geven om de omgeving naar hun hand te zetten. Zodat je sociaal wenselijke oplossingen als toekomstbestendig en collectief wonen de ruimte kunt bieden. ‘t Zoet wordt een stadsdeel waar je kunt opgroeien en oud kunt zijn. Generaties die met elkaar samenleven, zorg hebben voor hun leefomgeving en naar elkaar omkijken.

We willen in Breda het streven naar meer welzijn en een betere leefomgeving omarmen, zodat het met een hoogstedelijk woon- en werkklimaat niet alleen druk en gezellig aanvoelt, maar er ook aandacht voor elkaar is. Drie waarden zijn daarvoor belangrijk: gemeenschapsvorming, wederkerigheid en vertrouwen.

Ook in andere delen van de stad worden de komende jaren woningen gebouwd. Denk aan de Gasthuisvelden en het Chassé Kwartier. ‘t Zoet biedt straks onderscheidende woonmilieus, die hoogstedelijk zijn van karakter, wat rauwer en meer gemengd met werken en vrije tijd. Daarbij is een goede afstemming in de fasering van al deze projecten enorm belangrijk om een complete en diverse stad te zijn. In ‘t Zoet zoeken we actief naar nieuwe woonvormen. Niet alleen op het gebied van combinaties van wonen en werken. Ook de verbinding met duurzaamheid is belangrijk. Het draait daarbij om energieneutraal wonen, je eigen voedsel kweken en in je eigen omgeving ontspannen. Nieuwe vormen van eigenaarschap, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en andere coöperatieve vormen geven we een kans in ‘t Zoet. Denk ook aan meer generatie-woningen. In de eerste ontwikkelfase is het interessant om ruimte te bieden aan tijdelijke woningen ofwel flexwonen. Zo kunnen we snel inspelen op de behoefte aan goedkope, tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld voor studenten of arbeidsmigranten en expats die zich graag in Breda willen vestigen.

Tijdspad

Hoe lang gaat dit allemaal duren? We verwachten dat ‘t Zoet over een periode van 20 tot 30 jaar gebouwd zal gaan worden. Een goed begin is het halve werk. Passend bij de ambitie en bij de huidige behoeften. Ook is het belangrijk dat we ruimte houden in het plan om straks andere woningen te kunnen bouwen, die weer beter aansluiten bij de behoeften en wensen van 2030 en 2040. Kijkend naar het plangebied, ligt ‘t Zoet tussen diverse bedrijventerreinen: de kantoren rondom het NAC Stadion, Emer-Zuid, de Triple O-campus, de rechtbank met achterliggende kantoren en de Krogten. De Innovatie As die dwars over ‘t Zoet loopt, vanuit de Smederijstraat naar de Belcrumweg, verbindt meerdere van deze bedrijventerreinen.

We willen nieuwe woningen realiseren, en tegelijkertijd geld reserveren voor een inclusieve openbare ruimte, waar ook plek is voor betaalbare bedrijfsruimte, nieuw klimaat-adaptief groen rond de Stadsgrienden, lokaal ondernemerschap, experimenteeruimte en hechte sociale structuren.

inleiding - ambitie en identiteit - het verhaal - **het raamwerk** - participatie

Onderwijs krijgt ruimte

Er moet ook voldoende rekening worden gehouden met de impact die onderwijs biedt. Onderwijs voegt levendigheid toe. Niet alleen omdat er voor lager onderwijs een behoefte is op wijkniveau, maar ook omdat de mix van middelbaar en hoger onderwijs interessante combinaties met werk kan opleveren. En omdat ‘t Zoet gunstig ligt, met goede voorzieningen voor als je met het openbaar vervoer of met de fiets komt. We hebben in dit Toekomstperspectief 2040 nog geen uitgewerkt programma voor werken. We hanteren het principe dat we ruimte bieden aan diverse vormen van werken die passen in het hoogstedelijke profiel. We gaan samen met het bedrijfsleven verkennen wat de vragen gaan zijn. Voorlopig houden we rekening met in totaal circa 100.000 m2 voor werken en voorzieningen samen.

Nieuwe vormen van werken

Een ding is zeker: in ‘t Zoet zul je over twintig jaar banen en vormen van ondernemerschap zien die heel goed passen in een hoogstedelijke omgeving en perfect aansluiten bij nieuwe woonvormen die ontstaan. Denk daarbij naast kantoren vooral ook aan kleinschalige ‘ambachtelijke’ bedrijven die graag een adres aan een levendige straat hebben, bedrijven die hun kantoor juist in een levendige woonwijk willen situeren en nieuwe vormen van werken die we nog niet kennen maar goed passen in zo’n hoogstedelijke omgeving in het centrum. De trend die doorzet de komende decennia is dat bedrijven en ondernemers oude manieren van werken loslaten. Ze willen steeds meer in een levendige omgeving zitten die kruisbestuiving en vernieuwing stimuleert. Digitale, technologische en sociale innovaties die in Breda, onder andere via de sterke TT&C-sector (Toegepaste Technologie en Creativiteit) volop aanwezig de ruimte krijgt. Laat deze sector nou sterk vertegenwoordigd zijn op de Triple O-campus en op de Krogten. ‘t Zoet heeft de mogelijkheid om beide gebieden letterlijk en figuurlijk met elkaar te verbinden. Provincie Brabant noemt deze plekken Innovatie Districten. Hier werken volgens de officiële definitie tenminste 1000 mensen op loopafstand van elkaar (300 meter), en op 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte.



Waterretentie & natuur vs. stedelijke dynamiek: natuur niet ouderwets sectoraal, maar inclusief.

Toekomstperspectief 't Zoet



Belang Urban Park

Het beoogde Urban Park op het Haveneiland en de Mark met het Suikerplein zijn geschikte locaties voor het programmeren van evenementen, die complementair zijn aan wat er in de binnenstad is te vinden en hebben tegelijkertijd een goede verbinding met het HSL station en de binnenstad. **'t Zoet** biedt daarnaast ook hoogwaardige buitenruimtes. Daarnaast worden de kwaliteiten van de Mark benut. Bredanaren en bezoekers beleven straks in **'t Zoet** aan de Mark urban sport-evenementen, kunst en cultuur, markten, carnaval op het water, een buitenbioscoop en meer bijzondere leisure-activiteiten. Maar ook 'reguliere' recreatievormen als joggen, skaten, balspelen of yoga zijn mogelijk in het park en haar omgeving.

Het Urban Park wordt met bruggen goed verbonden met het Suikerplein en de 'Green Golden Mile'. Het nieuwe programma in **'t Zoet** en op het Haveneiland draagt in sterke mate bij aan het realiseren van een sterkere verbinding tussen de noordelijke wijken en de binnenstad. Een uitgebreid

urban sports-programma op het Haveneiland, waar PIER 15 het afgelopen decennium de basis voor heeft gelegd, creëert aantrekkingskracht op provinciale schaal. Dit groenblauwe sport- en cultuurhart fungeert als regionale magneet en sluit aan bij belangrijke thema's zoals gezondheid en beweging. Het Haveneiland ontwikkelt zich tot een stedelijke hotspot, centraal gelegen aan de Mark tussen **'t Zoet** en de Belcrum. Het sluit bovendien fysiek en programmatisch goed aan op het 'creative district' in de Strip in het Havenkwartier met creatieve makers en podiumkunsten. De combinatie van cultuur, sport, leisure, water en groen is volgens ons een vestigingsvoorwaarde voor bewoners, jong en oud, maar ook voor (internationale) bedrijven en medewerkers daarvan. Dit samenspel en de eerder genoemde internationale trekker draagt sterk bij aan de gewenste schaa sprong van Breda.



hoogstedelijk

Een rijk cultureel en leisure programma

Het Urban Park als regionale magneet

Breda verdient nieuwe iconen op het gebied van cultuur, architectuur en landschap. We gaan ze realiseren in **'t Zoet**. Daarbij houden we rekening met de omgeving en het erfgoed dat moet fungeren als dynamo voor de gebiedsontwikkeling. We willen dat de cultuurhistorie onderdeel is van het verhaal en het DNA van het gebied. Onze trotse rivier de Mark is de identiteitsdrager van het nieuwe stadsdeel. Prettig leven aan de Mark is onderdeel van het verhaal dat **'t Zoet** brengt als voorbode van een hoogstedelijk Breda waar het bruist van activiteit.

Multifunctioneel gebruik

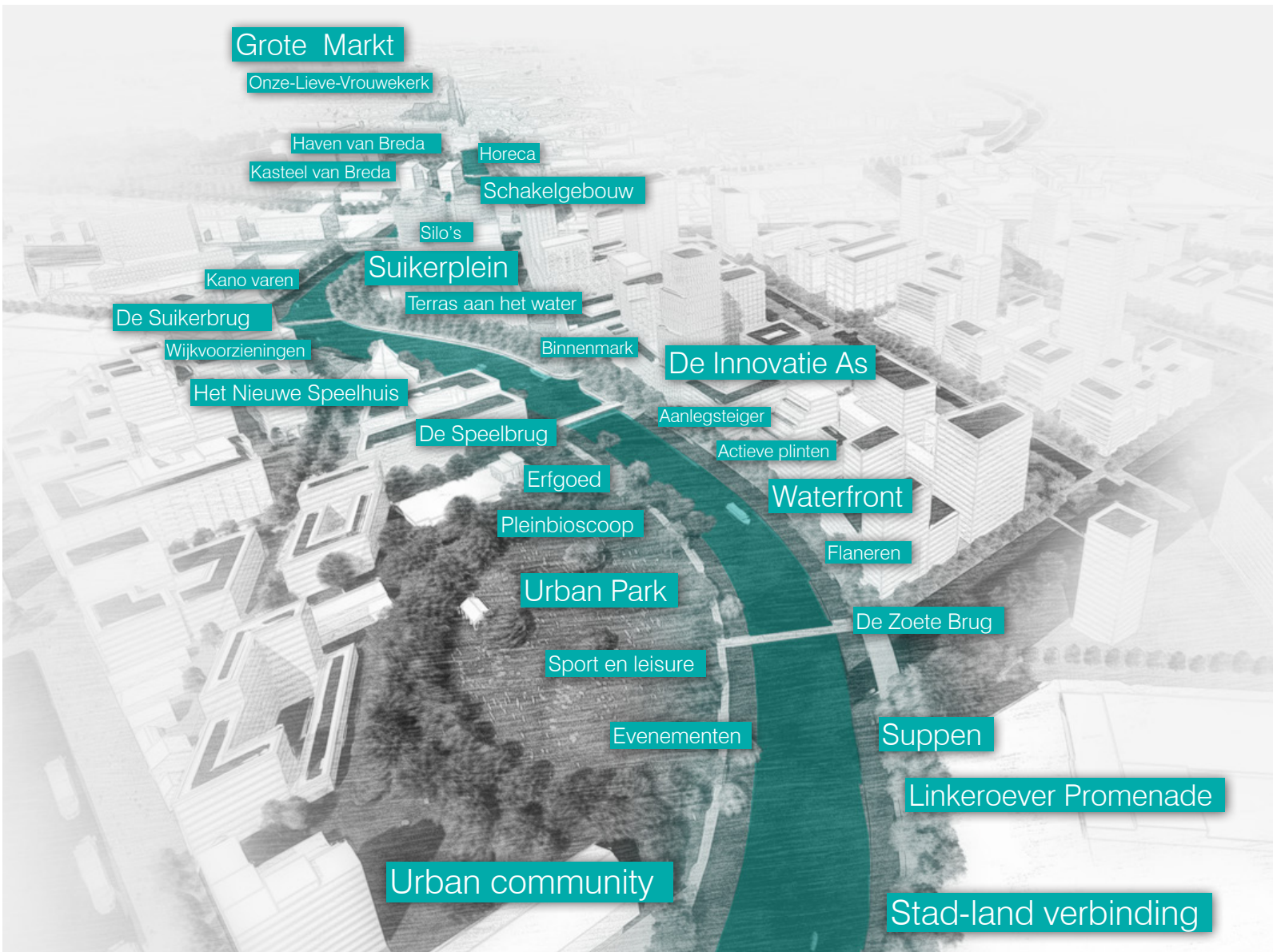
We willen niet alleen het water tot leven brengen in het centrumgebied van Breda. We willen ook dat de Mark integraal onderdeel wordt van de openbare ruimte zodat iedereen er gebruik van kan maken. Breda is hierlangs ontstaan. Het verhaal van de stad weerspiegelt zich in het water. Daarnaast verbindt de Mark de binnenstad met het landschap met een route over land en over water. Daarom gaan we ervoor zorgen dat het water in 2040 onderdeel uitmaakt van de stedelijke identiteit en de leefkwaliteit waar we in Breda met elkaar zo trots op zijn.

De Linkeroever Promenade, die we hebben gedoopt als 'Green Golden Mile', is een belangrijk onderdeel van een grotere stad-landverbinding die het Vincent Van Gogh Huis in Zundert verbindt met de Spinolaschans bij Terheijden, via talrijke natuurgebieden, dorpen, het platteland van Brabant en de binnenstad van Breda. Met iconische bruggen die verbindingen

leggen met de stadsdelen en wijken. Langs deze centrale langzaam verkeersverbinding aan het water komen in **'t Zoet** pleintjes, boulevards, waterfronten en een park. We introduceren een breed palet aan recreatief en cultureel programma voor de stad met regionale uitstraling, waarbij we streven naar inclusiviteit van subculturen. Een 'urban community' die voor elke bezoeker en bewoner enorm aantrekkelijk is om deel van uit te maken of te ontdekken. Veel mensen uit omliggende wijken trekken nu al naar het Haveneiland, vanwege de dynamiek en het onderscheidende karakter. Eén ding staat voorop: we willen in **'t Zoet** het zicht op de Onze-Lieve-Vrouwekerk behouden en accentueren. Daarnaast willen we de cultuurhistorische structuren en bebouwing, waaronder de oorspronkelijke silo's voor suikeropslag, inzetten als hotspots voor ontwikkeling met focus op cultuur en vermaak met internationale allure. Je ervaart in 2040 een levendige plint met een gevarieerd programma op het gebied van cultuur en vrije tijd.

Internationale trekker

We willen de kwaliteiten voor waterrecreatie, sport en spel beter benutten binnen een energieneutraal gebied. Samen met iconische gebouwen op de funderingen van de oude CSM-silo's vormt het geheel een uniek en herkenbaar stadsfront aan de Mark met het toekomstige Suikerplein. Bij voorkeur zoeken we een internationale trekker waar kunst en cultuur met elkaar worden vermengd. Denk aan iconen als het Rijksmuseum en Van Gogh Museum, maar dan met een twist, zodat het past bij Breda en regio.



Recreëren in, rondom en met de Mark

**“De Mark is geschikt voor
verschillende activiteiten in,
aan en op het water.”**

*Perspectief vanaf het waterfront op
het Suikerplein in 't Zoet richting
de Mark en het Haveneiland.*





De Belcrum

De loop van de Belcrumweg ter hoogte van de Strip willen we in een lijn doortrekken richting het Haveneiland en 't Zoet. Hierdoor ontstaat een sterke ruimtelijke samenhang tussen de Belcrum en de nieuwe ontwikkelingen in de Strip, op het Haveneiland en in 't Zoet. Verkeerskundig willen we ter hoogte van de Mark een knip maken voor autoverkeer. De brug is alleen bedoeld voor langzaam verkeer. Het autoverkeer op de Belcrumweg buigt ter hoogte van de Mark af richting Stationslaan. Op deze belangrijke plek aan de Mark is er zicht op de rechtbank. Tussen het buurtwinkelcentrum met twee supermarkten (Aldi en Jumbo) en de bebouwing van de Belcrum verdwijnt het autoverkeer. Dit wordt daardoor een centraal gelegen locatie, die ingericht kan worden als een pleinruimte tussen de Belcrum, het Havenkwartier en 't Zoet, met veel ruimte voor langzaam verkeer.

De Innovatie As staat rechtstreeks in verbinding met de andere stedelijke langzaamverkeer assen, waaronder de snelfietsroute naar Etten-Leur, de Stationslaan en de gedroomde verbinding langs de Mark met de Haagse Beemden aan de noordwestkant van Breda.

Langzaam verkeer en hoogwaardig OV

Voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en vaartuigen krijgen in 't Zoet alle ruimte. Wandelen en fietsen wordt gestimuleerd door de snelheid voor auto's laag te houden en het aantal parkeerplaatsen te concentreren. 't Zoet is katalysator voor gezond bewegen en sporten. Bredanaars worden aangemoedigd om het openbaar groen, het water en de recreatievoorzieningen, op 't Zoet en langs De Mark intensief te gebruiken. Van belang zijn de aanleg van 2 hoofdverbindingen voor langzaam verkeer:

- de Linkeroever of 'Green Golden Mile' langs de Mark vanuit de binnenstad naar Breda Noord.
- de nieuwe verbinding tussen 't Zoet en de binnenstad via Schorsmolen, over de Smederijstraat. Hiervoor is een nieuwe tunnel onder de spoorlijn vereist en een combinatie met de te realiseren waterverbinding tussen de Stadsgrienden van 't Zoet en de Singel. Op de plek van deze tunnel wordt ook een nieuwe halte van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) gerealiseerd.

Het aanmoedigen van wandelen en fietsen zorgt ervoor dat alle buurten in het centrumgebied van Breda aantrekkelijker worden om in te wonen, recreëren en winkelen, omdat gezonde manieren van jezelf verplaatsen aan populariteit toenemen. Daardoor trekken in 2040 meer Bredanaars en bezoekers van de stad naar de Green Golden Mile langs de Mark. Dit leidt tot intensiever gebruik van diverse voorzieningen in het centrumgebied, hetgeen bijdraagt aan versterking van de stedelijke economie. De ontwikkeling van 't Zoet is hiervoor een katalysator. Het station en de binnenstad zijn binnen een kwartier te voet bereikbaar.

Hoogwaardige mobiliteit

Langzaam verkeer staat centraal in het goed verbonden 't Zoet

verbonden

Wanneer we in Breda over een duurzame stad praten, staan vaak onderwerpen als klimaat, leefbaarheid, en gezondheid centraal. Van groot belang hierbij is de transitie van mobiliteit naar een groter aandeel lopen, fietsen, HOV-busverbinding en de inzet van MAAS-oplossingen (Mobility as a Service). Breda wil haar centrumgebied verder verdichten met woningen en parallel lopende economische ontwikkelingen (meer banen en voorzieningen). Als het centrumgebied een fijne plek moet blijven om in te wonen en te werken, moeten de meeste basisbehoeften en aanvullende wensen voor Bredanaren binnen 10 tot 15 minuten te bereiken zijn. Dat geldt ook voor 't Zoet. Vanuit hier wandel of fiets je binnen 10 minuten naar alle voorzieningen in de andere stadsdelen en de binnenstad.

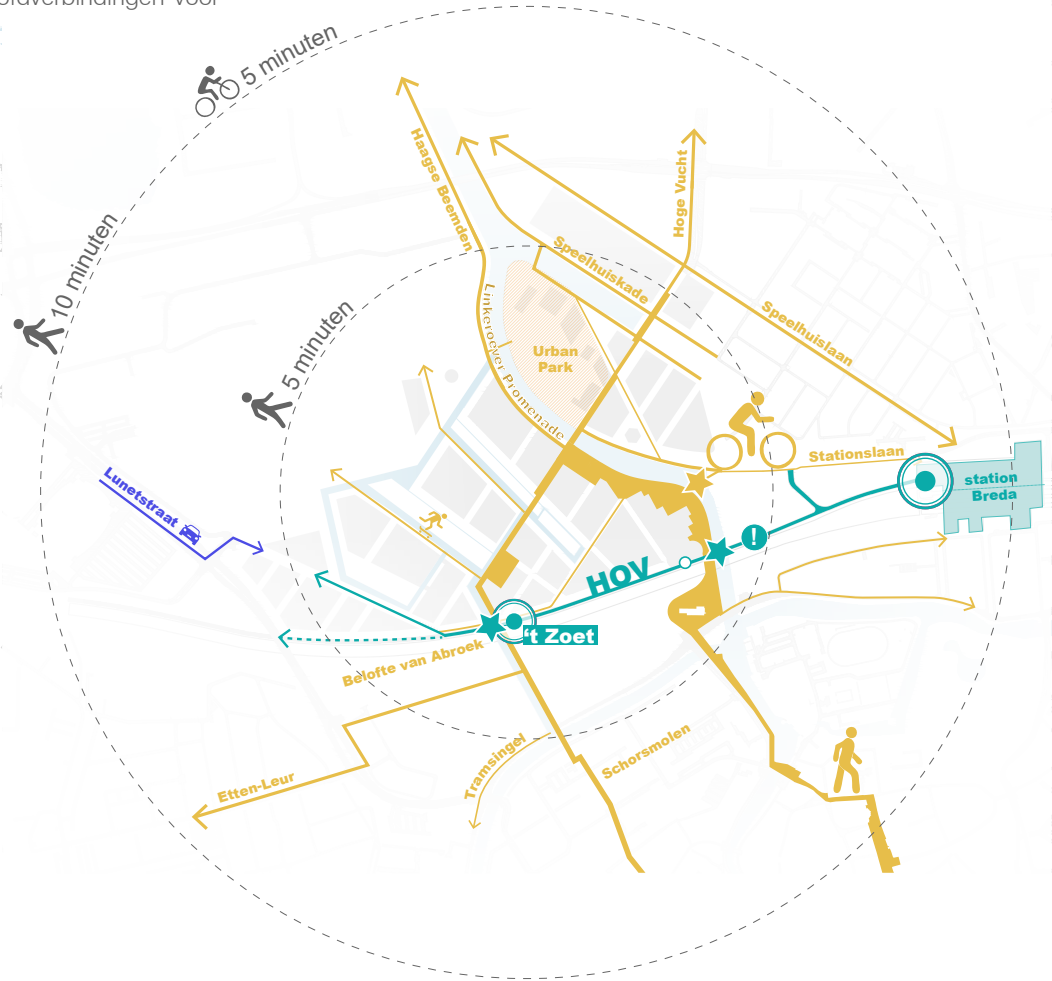
Het nieuwe stadsdeel kent een gebalanceerd aanbod van bedrijven en dagelijkse voorzieningen en een gevarieerd aanbod van woningen. Voor goede bereikbaarheid zetten we in op een fijnmazig systeem van van wandel- en fietsverbindingen, met diverse bruggen over de Mark en een halte voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). We willen ook investeren in vervoer over water, vanaf de te realiseren HUB aan de Mark ter hoogte van de noordelijke rondweg, via de Belcrumhaven bij de Veilingkade, richting 't Zoet en de Binnenstad.

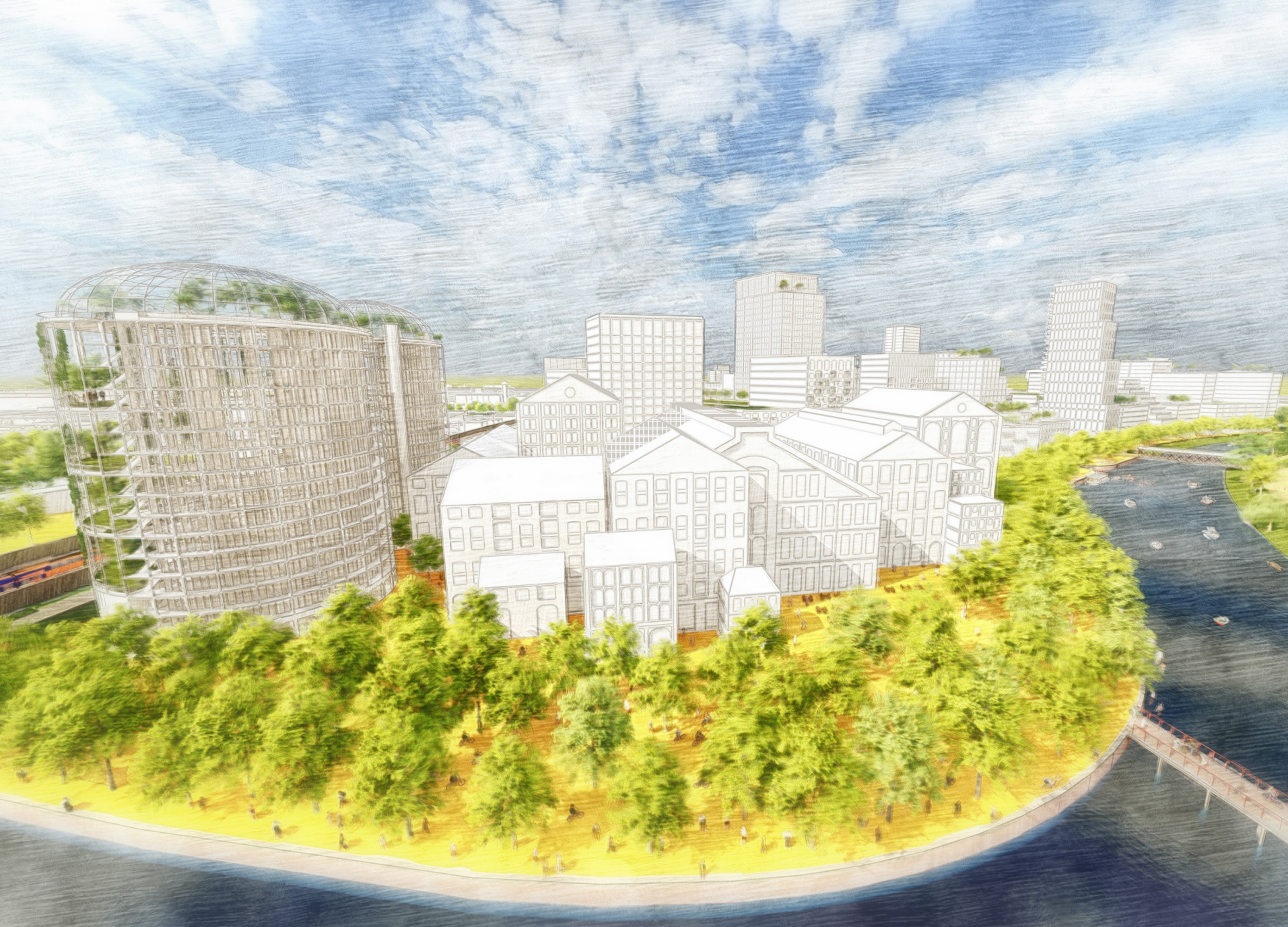
Noordelijke rondweg

Wandelen, fietsen, varen, geëlektrificeerd openbaar vervoer en geëlektrificeerd autoverkeer zijn onderdeel van een hoogwaardig mobiliteitspakket. Het aanpakken van de noordelijke rondweg is hierbij van belang. Enerzijds moeten we de doorstroming verbeteren om ontwikkelruimte te bieden. We creëren dan letterlijk meer ruimte in het centrumgebied voor wandelen en fietsen, en dus voor verhoging van de leefbaarheid. Tegelijkertijd willen we de barrièrewerking van de

belangrijkste Bredase weg verminderen om goede verbindingen te realiseren tussen het noorden van de stad via 't Zoet naar de binnenstad. In 't Zoet is de auto te gast, waardoor je een volwaardige fiets- en wandelstad creëert. Natuurlijk hebben we voorzien dat de auto nog steeds in het centrumgebied welkom is, maar we willen geen nieuwe doorgaande autoroutes door CrossMark of langs de Mark realiseren. In de eerste realisatiefase zal 't Zoet voor autoverkeer bereikbaar zijn vanaf de Lunetstraat. Voor de volgende bouwfases wordt een verbinding vanuit 't Zoet naar de noordelijke rondweg gerealiseerd.

Om een hoogstedelijke mix van functies te realiseren in 't Zoet en om de groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen te kunnen accommoderen is een mobiliteitstransitie noodzaak. 't Zoet heeft een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en alle kenmerken in zich om die mobiliteitstransitie mogelijk te maken. We stimuleren daarom het lopen, fietsen en het gebruik van deelmobiliteit en openbaar vervoer in het gebied. Zo wordt tevens ruimte gecreëerd voor een prettige leefbare openbare ruimte. Het inzetten op een mobiliteitstransitie vraagt om het zuinig omgaan met het bieden van parkeerplaatsen in het gebied. Deze ambitie leidt tot het hanteren van duidelijk lagere parkeernormen dan het huidige beleid van Breda kent. Dat is voorwaardelijk om de mobiliteitstransitie vorm te geven en zo de gewenste hoogstedelijke mix van functies te kunnen realiseren. Uit nader mobiliteitsonderzoek zal blijken hoe het mobiliteitsconcept voor 't Zoet er concreet uit zal komen te zien.





groen en stadslandbouw. En uiteraard willen we in het nieuwe stadsdeel in Breda bouwen zonder afval te veroorzaken. Het principe van circulariteit is dat je zoveel mogelijk materialen hergebruikt. We moeten ons aanpassen aan het veranderende klimaat. Klimaatadaptatie noemen we dat. In **'t Zoet** benaderen we deze uitdaging integraal door te kiezen voor een samenspel van hoogstedelijke bebouwing, de ontwikkeling van Stadsgrienden, en de inzet van groen en water als basisstructuur. Ook de bebouwing zelf moet hierop toegesneden zijn. Door bijvoorbeeld water in of op het gebouw op te vangen en het gebouw groen aan te kleden.

Een duurzame integrale opgave is dat we in **'t Zoet** enerzijds oog houden voor de openbare ruimte en anderzijds alle programma's op het gebied van woningbouw, energietransitie, emancipatie, volksgezondheid, klimaatadaptatie, bereikbaarheid, leefbaarheid en wijk economie goed op elkaar afstemmen. We willen geld reserveren voor een inclusieve openbare ruimte, waar ook plek is voor betaalbare bedrijfsruimte, nieuw klimaatadaptief groen rond de Stadsgrienden, lokaal ondernemerschap, experimenteerruimte en hechte sociale structuren.

Energieneutraal

Uiteraard gaan we voor het realiseren van een energieneutrale wijk. Met als streven de wijk zoveel mogelijk zelfvoorzienend te maken. Een doordacht energiesysteem is noodzakelijk voor de ambities van **'t Zoet** om hoogwaardige mobiliteit en het wonen, werken en recreëren van de toekomst mogelijk te maken. We onderzoeken welke systemen geschikt

zijn om de wijk straks energieneutraal en mogelijk energieleverend te kunnen maken waarmee ook de biodiversiteit wordt gestimuleerd. Denk hierbij aan duurzame warmte-koude opwek uit de Mark, ontwikkelen van zeer energiezuinige en hoogwaardig geïsoleerde bebouwing, zonnepanelen op dak en gevel in combinatie met groendaken.

Circulair bouwen aan **'t Zoet** betekent ook dat we rekening houden met en gebruik maken van het aanwezige erfgoed en oude loop van de Mark. Dat gaat in **'t Zoet** niet zozeer om hergebruik van bestaande gebouwen, behalve op het Haveneiland. We kijken wat we met de bestaande funderingen van de voormalige CSM-fabriek kunnen doen. Met name de funderingen van de voormalige silo's aan het spoor zijn interessant. We bekijken of we daar nieuwe gebouwen op kunnen realiseren.

In **'t Zoet** moet er ook aandacht zijn voor de samenhang tussen de duurzaamheidstransities en de verregaande digitalisering van de fysieke leefomgeving. Digitale platformen verbinden vraag naar en aanbod van goederen, diensten, informatie of kennis met elkaar. Deze platformen bepalen in toenemende mate regels voor het marktverkeer in de leefomgeving. Ze zijn daardoor steeds bepalender voor de interacties die plaatsvinden en de diensten die worden geleverd. Door deze spelfunctie hebben ze enerzijds effect op de kwaliteit van de leefomgeving, anderzijds bieden ze aanknopingspunten om de verduurzaming van de samenleving te bevorderen. In **'t Zoet** willen we experimenten uitvoeren waarin duurzaamheidseffecten verkend worden via digitale platformen.



verbonden

Veranker de toekomst

Stimuleer en investeer in een circulaire en energieneutrale visie

Bij de ontwikkeling van **'t Zoet** denken en doen we circulair. Dit robuuste stadsdeel aan het water kent niet alleen nieuwbouwwoningen, maar ook kleine creatieve bedrijven en kantoren, restaurants en cafés vol contrasten tussen cultuur, erfgoed en nieuwbouw. In **'t Zoet** hoeven bewoners zich geen zorgen te maken over hun ecologische voetafdruk. Dat betekent dat we wat we doen telkens bekijken vanuit de kringloopgedachte: hoe maken we het, hoe gebruiken we het en wat doen we ermee als we het niet meer nodig hebben? Er zullen ook systemen worden geïmplementeerd die het energieverbruik minimaliseren – zonder in te boeten aan comfort. Hierdoor maken we van **'t Zoet** een duurzame wijk met de nadruk op maatschappelijke, fysieke en toekomstgerichte verbondenheid.

Daarnaast is het zo dat mensen in zo'n type omgeving prettig en gezond kunnen leven. Circulair bouwen draagt dus ook bij aan de leefkwaliteit en past perfect bij de doelen om het leven voor Bredanaars te verbeteren. Het stimuleert ook de verbondenheid met je woon- en werkomgeving. Dat versterkt de gemeenschapszin en sociale cohesie. We willen dat

bewoners en gebruikers van woningen en kantoren de buitenwereld naar binnen halen en een maximale verbinding met de Stadsgrienden ervaren. Deze zogenaamde 'blurring zones' versmelten publieke en private ruimte in dit levendige gebied met zijn industriële charme van weleer.

Wandelen en fietsen

Circulariteit begint bij de levendige mix aan functies die we in **'t Zoet** laten ontstaan. Juist alle kruisbestuivingen tussen wonen, werken, recreëren, leren en natuur geven een goede basis om zaken circulair aan te pakken. Je kunt je voorstellen dat je veel minder gebruik hoeft te maken van de auto als je dichtbij je huis werkt. Dat willen we dus in **'t Zoet** enorm stimuleren.

Nieuwe woonvormen

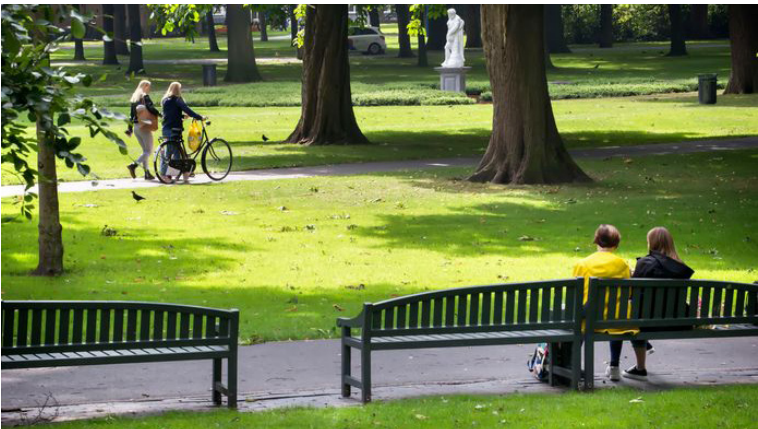
We onderzoeken graag hoe we tot nieuwe woonvormen kunnen komen waar circulariteit een belangrijk principe is. Denk aan collectieve woonvormen. Een andere interessante mogelijkheid is om wonen te combineren met



Lokale oogst; Urban Farmers, Den Haag



Een ecologische verbindingzone door 't Zoet



Een nieuw stadspark in 't Zoet: het Urban Park



Ontspannen in en rondom de Mark

**“De Mark als ruggengraat
voor de ontwikkeling en
identiteit van ‘t Zoet.”**

*Perspectief vanaf Het Nieuwe Speelhuis,
kijkend naar de Mark, het waterfront en het Suikerplein.*





water

Het landschap en natuur tot aan je voordeur

Een ecologische verbinding tussen stad en land

Breda is een belangrijke poort naar het Van Gogh Nationaal Park. Dit park wordt met de stad en **'t Zoet** verbonden via diverse beekdalen en de rivier de Mark. Het nieuwe stadsdeel langs het spoor accentueert de overgang tussen het hogere zandlandschap, dat wordt dooraderd met beekdalen en het lager gelegen polderlandschap ten noorden van de stad. Een open karakter met kleigronden waarin de iconische knotwilgen groeien, die Vincent van Gogh zo liefdevol schilderde in zijn jonge jaren.

"Weet ge wat dezer dagen prachtig mooi is, de weg naar 't station & naar de Leur met die oude knotwilgen, ge hebt er zelf een sepia van." Vincent van Gogh, 12 oktober 1881

Cultuurlandschap

Precies op die overgang zorgen in **'t Zoet** straks drie groenblauwe Stadsgrienden met oriëntatie op de Onze-Lieve-Vrouwekerk voor een spannend en uitnodigend cultuurlandschap in het hart van de stad. Het water wordt de wijk ingetrokken zodat de ruimtelijke leefbaarheid optimaal is en het water kan worden gebruikt voor het vasthouden van water, recreatie en natuur. **'t Zoet** fungeert dankzij de Stadsgrienden over twintig jaar letterlijk als de 'spons' van het centrumgebied van Breda. De Stadsgrienden bieden met groen op steenworpafstand tegelijkertijd tegenwicht aan de aanpalende hoogstedelijke ontwikkeling met woon- en werkmilieus.

De drie Stadsgrienden hebben enorm veel te bieden voor de stad op het gebied van biodiversiteit, waterveiligheid, recreatie en ontmoetingen. Bovendien zijn ze heel rustgevend om aan te wonen vanuit woningen, ateliers en werkplekken. Je ervaart als Bredanaar in **'t Zoet** een gevoel van geborgenheid. Elk van de geplande drie Stadsgrienden kent in 2040 in de basis een specifieke uitstraling en gebruiksfunctie.

In de eerste Stadsgriend liggen bootjes aan de kade en wordt er gewoond in een relatief hoge dichtheid. Bewoners en bezoekers hebben spontaan behoefte om gebruik te maken van het water voor hun deur om te recreëren.

De tweede Stadsgriend is meer natuurlijk van aard als onderdeel van de doorgaande ecologische verbingszone (EVZ) voor flora en fauna. En straalt dit ook uit met haar natuurlijke oevers.

De derde Stadsgriend kent een sterk gemengd gebruik en integreert een divers en aan de wijk complementair programma, zoals natuurlijke recreatie en sport. Door het gedeeld gebruik en onderhoud van de Stadsgrienden, ontstaan er spontane ontmoetingen en wordt het gevoel van eigenaarschap versterkt.

Uniek waterretentiegebied

De gastvrije Stadsgrienden geven de wijk unieke voorkanten en adressen, pal naast het waterfront van de Mark (de 'Green Golden Mile'), die net als in de tijd van de Nassaus de levensader vormt in het stadslandschap. Dat geeft allure. Ze zijn ook noodzakelijk, want het besef groeit dat het water zich ook tegen Breda kan keren met het veranderende klimaat. Dit dwingt ons om vindingrijk en ondernemend van geest te zijn. Daar staan we ook als Breda en Brabant voor. De Mark en de Stadsgrienden gaan ons helpen het overvloedige hemelwater in de grotendeels versteende binnenstad vast te houden of af te voeren. Het past bij de ambities van **'t Zoet** om op deze manier een uniek waterretentiegebied te creëren, dat voor een deel gecombineerd gebruikt kan worden door bewoners, en bezoekers en natuur. En dat allemaal in een hoogstedelijke omgeving met een hoge woningdichtheid. Door het watersysteem de wijk in te trekken wordt het water een integraal onderdeel van de gebiedsidentiteit.

Basiskwaliteit

Met de introductie van de Stadsgrienden krijgt Breda een nieuwe kwaliteit, die in sterke mate beeldbepalend is voor **'t Zoet**. De Stadsgrienden contrasteren in maat, schaal en uitwerking met de aanpalende hoogstedelijke ontwikkeling. De Stadsgrienden zijn het fundament om zowel de wateropgave, de mate van natuurbescherming dankzij de ecologische verbingszone (EVZ) en ook nieuw stedelijk gebruik te herbergen. In de Stadsgrienden worden plekken gecreëerd van optimale rust waar flora en fauna kunnen bloeien en groeien. Er is ook ruimte voor bedrijvigheid met de mogelijkheid voor recreatief gebruik. In de Stadsgrienden komen hoge en lage plekken die afhankelijk van de nood vanuit het watersysteem geheel of gedeeltelijk onder water gezet kunnen worden.

inleiding - ambitie en identiteit - het verhaal - **het raamwerk** - participatie

Stadsgrienden gaan van nature goed samen met de dynamiek van het water, wat essentieel is voor een gebied om te kunnen functioneren als waterbuffer. Voor de fijnproevers: de geplande Stadsgrienden in **'t Zoet** kennen een lichte verhoging ten opzichte van het gemiddelde waterpeil, waardoor ze bij een relatief lage peilopzet meteen ingezet kunnen worden voor het bufferen van water. Daarnaast zullen de sloten en hoofdvaarwegen bij een zeer geringe peilopzet meteen water kunnen bergen. Het goede nieuws is dat er straks in **'t Zoet** meer water geborgen kan worden dan voor het gebied noodzakelijk is. **'t Zoet** functioneert dus in de toekomst als een spons voor de stad. Daar hebben alle Bredanaars baat bij.





Een nieuwe bypass

Een nieuwe omleidingsoperatie van water onder het spoor verbindt gemeenschappen van mensen die wonen en werken in de wijken rond de historische binnenstad. We zien de mogelijkheid om ter hoogte van de Mark en Smederijstraat regelbare stuwen te plaatsen om het waterprobleem op te lossen, door het water vast te houden. Onze rivier is de levensader van de stad en een onuitputtelijke bron van duurzame energie. Het secundaire watersysteem in 't Zoet is complementair aan de Mark. Dit helpt om bij intens natte periodes het waterpeil van de singels beheersbaar te houden en het overtollige regenwater eenvoudig weg te leiden zodat de historische binnenstad met de prachtige monumentale gebouwen verschoond blijft van het wassende water. Door het water de wijk in te trekken in plaats van langs de Mark, krijg je ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid voor waterrecreatie. Je kunt vanaf 2040 hier prettig met je boot varen, alleen niet tijdens hoog water wanneer de stuwen dicht zijn. Op deze manier houden de inclusieve natuur en de bruisende dynamiek van 't Zoet elkaar goed in evenwicht.

Het zoetwatersysteem dat door deze ingreep ontstaat in het nieuwe stadsdeel aan het spoor, verleidt flora en faunasoorten die zich buiten de drukte van de Mark juist thuis gaan voelen, vanwege de lagere stroomsnelheid en de hoge waterkwaliteit. We verwelkomen nieuwe stadsbewoners als de bever, watervleermuis, winde, aal en otter om maar een handvol te noemen. De natuur in al haar verschijningsvormen komt straks tot aan je voordeur, dankzij het water wat mens en dier verrijkt,

verbindt, beschermt en voedt. Zo ontwikkelt Breda zich tot een stad in evenwicht met de natuur waar mensen zich ook in de toekomst willen blijven vestigen.

Het plan om een bypass te maken ofwel een extra waterverbinding over 't Zoet, via de Smederijstraat, helpt straks om deze waterdruk deels te spreiden en de visie op waterretentie in 't Zoet te realiseren. Deze nieuwe verbinding onder het spoor biedt niet alleen meer ruimte voor dieren en planten, maar zorgt er ook voor dat de mogelijkheden voor waterrecreatie worden vergroot. Alle bewoners van Breda zijn er dus straks bij gebaat. Je kunt straks op vijf manieren naar het watergebruik kijken: van een geactiveerde Belcrumhaven, de Mark die stroomt als stedelijke ruggengraat, en een drietal Stadsgrienden met elk hun eigen karakter, variërend van ecologisch beschermd tot recreatief gebruik van water en groen. De Stadsgrienden zijn in hun lengterichting georiënteerd op de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Met de introductie van de Stadsgrienden ontstaat er ongeveer 6 kilometer extra oever en kadelengte. De beleefbaarheid en gebruikswaarde van het binnenstedelijke water wordt daarmee zo goed als verdubbeld. We zorgen voor een groene en gezonde stad die klaar is voor toekomstige veranderingen. Veranderingen zoals het klimaat en de woonwensen. Maar ook hoe we stroom opwekken en onze huizen verwarmen. Water zelf kan een bron zijn van energie. Met aquathermie is het mogelijk koude en warmte te benutten uit de Mark.

Een vitaal en robuust watersysteem

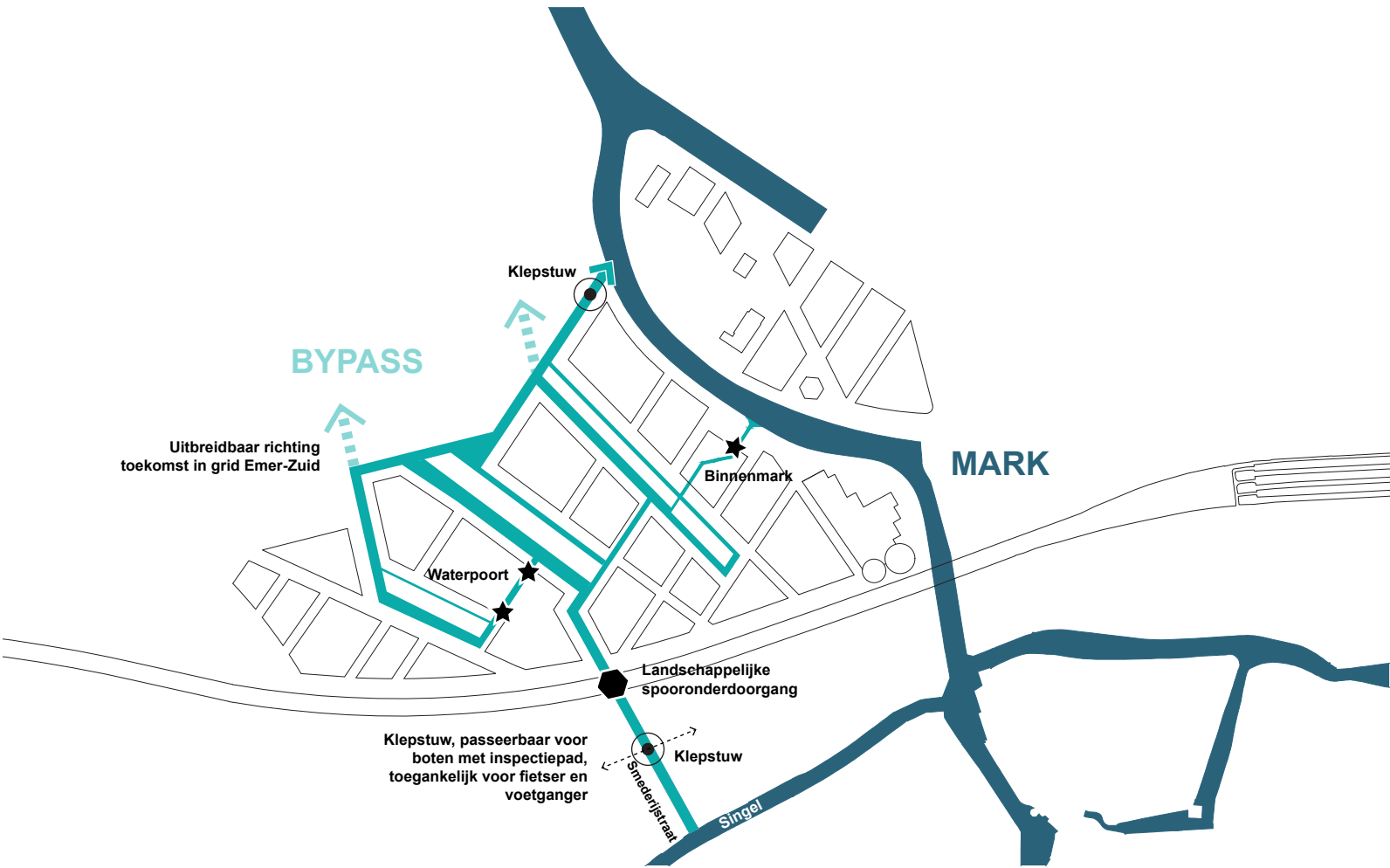
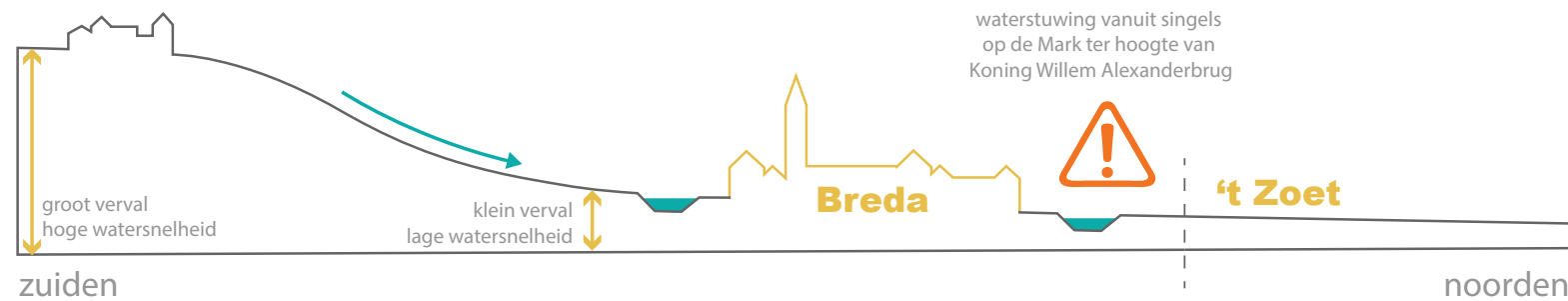
water

't Zoet is de spons voor het centrum

Beekdalen dooraderen het Brabantse landschap en vormen de basis voor de ruimtelijke structuur van grote delen van Brabant. Al het water van de Baronie van Breda, met de mooiste en oudste bossen in de omgeving, stroomt door 't Zoet. De Mark en de beken hebben historisch gezien altijd een bepalende rol gespeeld in hoe het leven in de stad zich heeft ontwikkeld. Kijk maar naar de singels en de haven, het Markdal en de Beemden. Bredanaars gebruiken het water al bijna 800 jaar voor scheepvaart en bedrijvigheid, energieopwekking en natuurlijk ter verdediging. Bovendien is de verstedelijking van Breda langs de Mark ontstaan. Deze onuitputtelijke levensader gaat ook voor onze toekomst een cruciale rol spelen als leidraad en entree; een katalysator voor de schaa sprong die Breda gaat maken op het Haveneiland en 't Zoet.

Stedelijke ruggengraat

De waterfluctuatie in de Mark en de singels is om en nabij de 1,85 meter. Dit is vrij uniek in Nederland. Dit betekent dat gedurende de seizoenen de singel in oppervlakte tweemaal zo breed kan worden. Dit wordt veroorzaakt door de hoogte van de zandgronden ten zuiden van de stad, die om en nabij de 25 meter hoog liggen. Dit ten opzichte van een klein verval van circa 1 meter ten noorden van de stad. Als er veel neerslag valt, ontstaat er als het ware een opstopping van water in de singels door dit grote verschil in hoogte, die het sterkst merkbaar is bij het knooppunt waar de singel in de Mark vloeit.





Blijf meedenken en doen over de toekomst van 't Zoet!

Resultaten van de participatie over het Toekomstperspectief Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling is een participatietraject gestart met als doel het verkrijgen van begrip en draagvlak voor het concept. Daarnaast zorgde de input dat het perspectief verrijkt kon worden. De participatie bestond uit verschillende werkvormen. Namelijk meerdere stakeholderinterviews en een multistakeholdersessie met innovatieve Bredanaars en interessante stakeholders. Daarnaast een informatief en interactief online platform waar men dromen en ideeën kon inzenden. Dromen gingen over de toekomst van 't Zoet, ideeën over de tijdelijke invulling van 't Zoet. En een inloopbijeenkomst en meerdere inlooppreekuren waar men vragen kon stellen. Om het participatietraject te ondersteunen is ervoor gekozen om een teasercampagne te ontwikkelen.

De ingezonden dromen, interviews en de multistakeholdersessie hadden als doel het toetsen en verrijken van het Toekomstperspectief. Het Toekomstperspectief en de stakeholders onderschrijven dat 't Zoet een levendig en hoogstedelijk gebied, met een goede combinatie van rust en reuring, voor alle doelgroepen moet worden, met een focus op jongeren. Het moet een gevarieerde mix aan functies en een fijne omgeving bieden, met collectiviteit boven individualiteit en aandacht voor sociaal/culturele aspecten. Creativiteit, recreatie en cultuur zijn belangrijk, evenals ruimte voor natuur en water als verbindend element. Een hoogwaardig mobiliteitsprofiel, goede infrastructuur en bereikbaarheid met prioriteit voor langzaam verkeer worden geambieerd. 't Zoet moet zich onderscheiden en de identiteit van Breda versterken. En als laatste de meerwaarde van onderwijs en het belang van iconische/historische herkenningspunten.

Volgens de stakeholders en interpretatie door Bureau Stroom zijn er een aantal aspecten die in het Toekomstperspectief ontbreken en/of waar in de uitwerking van het Toekomstperspectief rekening mee gehouden moet worden. Ten eerste duidelijkheid over doelgroep en hoe jongeren gebonden worden. Bovendien de identiteit en invulling, en het belang van iconische/historische herkenningspunten hierin. Daarnaast de precieze bijdrage van onderwijs voor 't Zoet, de positionering van creativiteit en de verhouding tussen welvaart en welzijn. Ook de rol van 't Zoet in het opheffen van de tweedeling in de stad en de positionering ten opzichte van andere stadsdelen. Evenals de ruimte die geboden moet worden voor flexibel en experimenteel ontwikkelen en voor inwoners/ondernemers om zelf te ontwikkelen of te creëren. Daarnaast moet volgens de stakeholders duurzaamheid en toekomstbestendigheid een dominantere plek krijgen. Het is bovendien belangrijk om te communiceren over het belang van de ontwikkeling van 't Zoet voor het verkrijgen van draagvlak.

De nabije toekomst voor 't Zoet

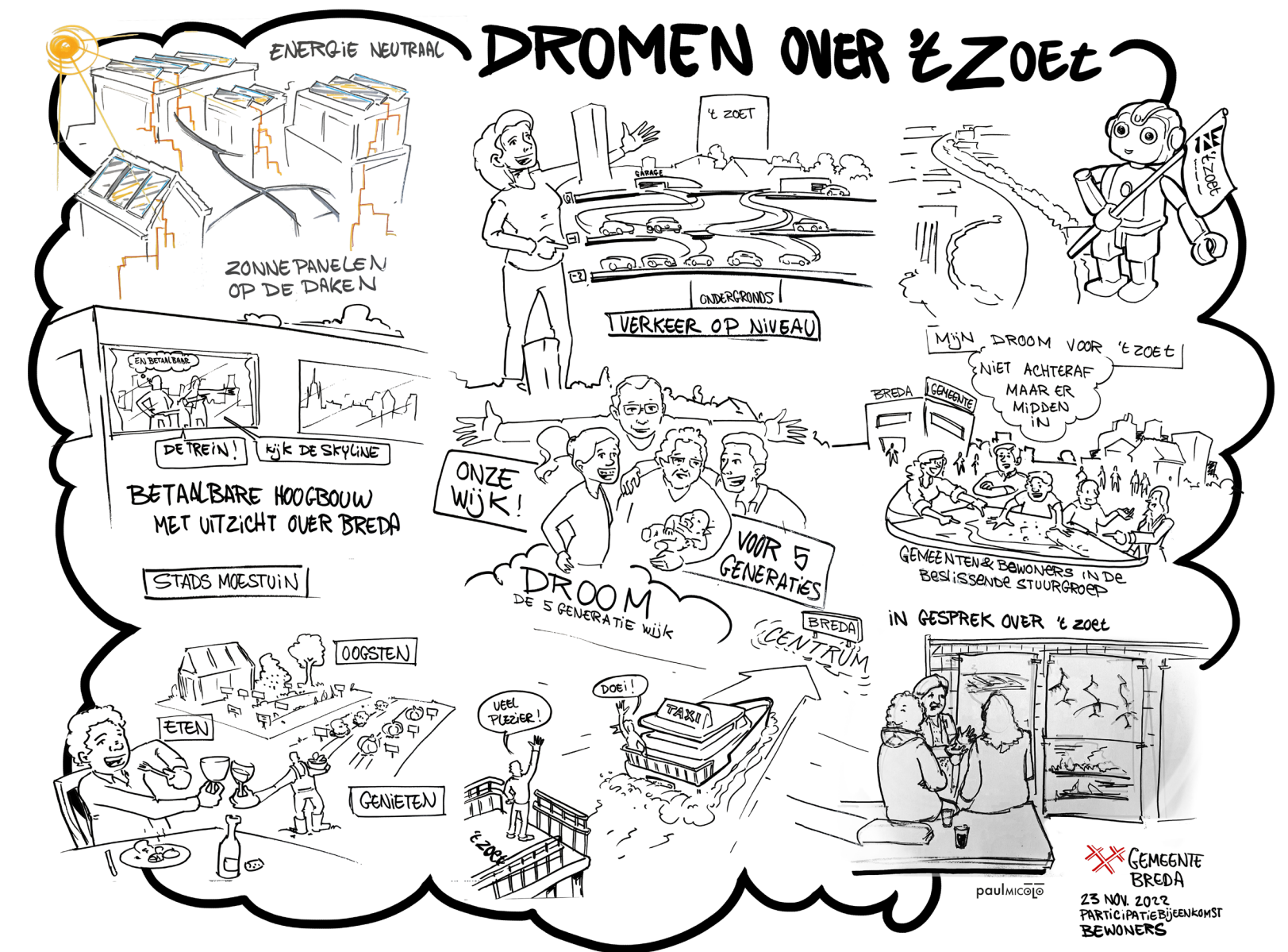
Het Toekomstperspectief is tot stand gekomen dankzij de energieke inzet van vele professionals en enthousiaste betrokkenen. Daarmee is een eerste stap gezet in het slaan van de figuurlijke fundamenten van 't Zoet; een nieuw stuk Breda in wording. We kunnen niet wachten om buiten aan de slag te gaan. Zorgvuldigheid luidt het devies. We werken van grof naar fijn. Dit Toekomstperspectief loopt parallel aan allerlei noodzakelijke onderzoeken. We vervolgen met de planuitwerking en de ruimtelijke procedures, leggen het fysieke fundament en voorzieningen, stapelen de stenen en werken uiteindelijk aan de detailafwerking. Dit is een proces van jaren.

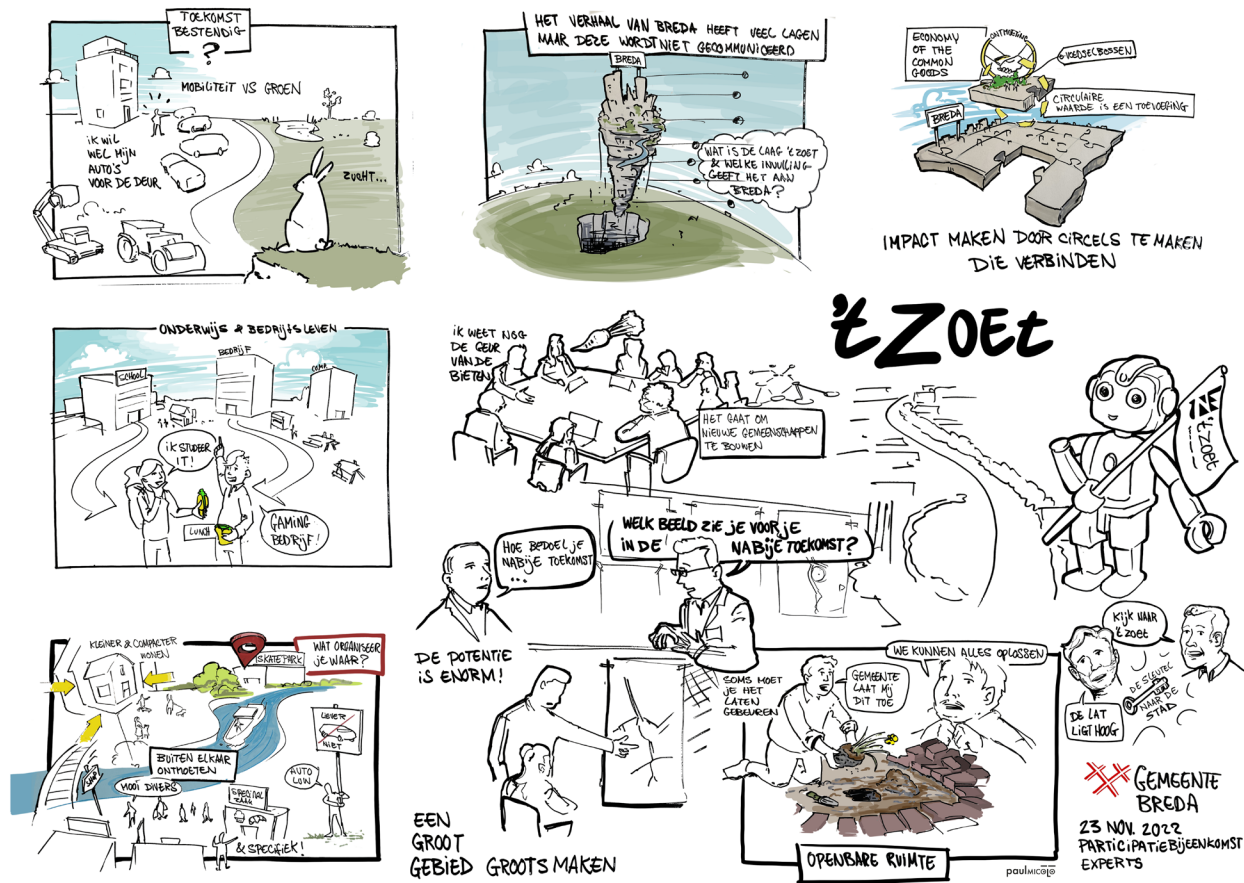
Binnen afzienbare tijd worden de volgende stappen gezet, die elk hun eigen mate van betrokkenheid en participatie van verschillende stakeholders wensen:

- Het uitwerken van het ruimtelijk raamwerk en definiëren van de eerste fase in de gebiedsontwikkeling; het raamwerk en de ambities uit dit Toekomstperspectief zullen verder verdiept worden en meer concreet gemaakt worden.
- Het opzetten van een vernieuwend concept van placemaking; het Toekomstperspectief legt de ambities voor 't Zoet voor lange termijn vast. In het hier en nu kan met tijdelijke initiatieven in de fysieke ruimte van het gebied aan die belofte gebouwd worden. In 2023 wordt het concept van placemaking nader uitgewerkt.
- Het uitwerken van het ruimtelijk juridisch traject. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale en zorgvuldige

afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen. Het is noodzakelijk een oplossing te formuleren waarbij de verschillende belangen naast elkaar worden afgewogen en tot hun recht komen. Er wordt ook een Milieu Effect Rapportage opgesteld om het milieubelang volwaardig mee te kunnen nemen in het proces om te komen tot het omgevingsplan met de daaropvolgende besluitvorming. In 2023 zal ook gestart worden met de planologische uitwerking.

- De selectie van marktpartijen; gemeente en provincie stellen de stedelijke opgave en ambitie van 't Zoet vast, ze bouwen echter fysiek niet zelf. Er wordt gewerkt aan een selectieleidraad om ambitieuze en geschikte partijen aan 't Zoet te binden. Dit geldt zowel voor civieltechnische ingrepen (zoals bodemsanering, aanleg van bruggen en andere kunstwerken) als ontwikkelende partijen, corporaties, beleggers en maatschappelijke voorzieningen.





Woordenlijst

Belcrumgrid
Het herkenbare ritme van het stratenpatroon van de stadswijk Belcrum. Het ritme en de oriëntatie van deze straten in de Belcrum worden in 't Zoet doorgezet.

Belofte van Abroek
De nieuwe spoorweg onderdoorgang in het verlengde van de Smederijstraat. Deze verbindt 't Zoet, de voormalige polder van Abroek, via Schorsmolen met de binnenstad van Breda.

CrossMark Breda
Een ontwikkelingsgebied grenzend aan de binnenstad met het HSL station als centraal middelpunt. Het gebied is ongeveer 100 hectare groot en zit in een verandering van grootschalige industriecomplexen naar een compleet nieuw stadsdeel naast de historische Bredase binnenstad. Onderdelen van CrossMark Breda zijn het Havenkwartier en 't Zoet. Het gebied krijgt een hoogstedelijke uitstraling als centrum van de Europese regio met functies voor wonen, werken, zorg en cultuur.

Ecologische Verbindingszone (EVZ)
Een ecologische verbindingszone is een verbinding tussen natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Ze worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken. De ecologische verbindingszones vormen een essentiële bouwsteen voor Natuurnetwerk Brabant. Ze maken het landschap ook afwisselender en aantrekkelijker voor mensen.

Hoogstedelijke woon- en werkmilieu's
Dit zijn met het openbaar vervoer goed ontsloten gebieden doorgaans op zeer geringe afstand van een station met een mix aan functies in een hoge dichtheid. De kwaliteit van de openbare ruimte is doorgaans hoog en gericht op ontmoeten en drukte. Daarbij kent het gebied vele functies, zoals wonen (vooral in de vorm van hoge dichtheid), winkels, kantoren, infrastructuur en andere voorzieningen.

Linkeroever Promenade / 'Green Golden Mile'
Een promenade langs het nieuwe waterfront aan de westzijde van de Mark, welke de binnenstad verbindt met het landschap. Deze is onderdeel van een grotere verbinding: van het Van Gogh huis in Zundert tot de Spinolaschans ten noorden van Breda.

Stadsgrienden
Integrale groen- en waterstructuur gericht op de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Dit is een stedelijke en vernieuwende variant op de bekende Brabantse grienden, waarbij het water kan fluctueren en doorstromen. De stadsgrienden zetten niet enkel in op biodiversiteit, maar voorzien ook stedelijke functies.

Toegepaste Technologie & Creativiteit (TT&C)
Technologie en creativiteit leveren als kennisclusters een belangrijke bijdrage aan de economische groei van Breda, en functioneren indirect als katalysator voor vernieuwing in andere sectoren. Breda huisvest erkende opleidingen voor toegepaste wetenschap op het gebied van ICT, games, engineering, media, kunst, vormgeving en meer. De stad bouwt hiermee voort op een al nadrukkelijk aanwezig (internationaal) bedrijvencluster in] deze sectoren op de Triple O-campus en in de Krogtten.

Van Gogh Nationaal Park
In het Van Gogh Nationaal Park, de omgeving waar Vincent van Gogh opgroeide, werken meer dan 50 Brabantse partners aan een mooie, groene en gezonde leefomgeving. Met groen tot in het hart van de steden en dorpen. Het park van 120.000 hectare omvat een gebied tussen 's-Hertogenbosch, Waalwijk, Loon op Zand, Tilburg, Breda, Eindhoven en Helmond.

Verstedelijkingsstrategie
Voor zeven regio's in Nederland met de hoogste verstedelijkingsdruk werken het Rijk en de regio samen op het gebied van woningbouw, mobiliteit, economie en natuur, energie en water.



