

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor Ginneken weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt deze begin 2012 in werking.

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Volgens de Structuurvisie is vertrouwen in medeoverheden de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Om die reden bevat de Structuurvisie een veel beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en minder regels in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dan eerder was voorgenomen.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen.

Het Rijk zal wel, als daarom wordt gevraagd door gemeenten, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover kennis en advies geven.

Daarnaast blijft het Rijk (conform de huidige systematiek) opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensierterreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassing

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of

uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

Met de AmvB algemene regels ruimtelijke ordening heeft de regering van die bevoegdheid gebruik gemaakt. De bedoeling van het besluit is, dat een aantal projecten die de regering van Rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. Het heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AmvB-ruimte.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort zullen nog volgen:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJselmeergebied.

Op termijn volgt dan nog, blijkens publicaties van de Rijksoverheid, het onderwerp "duurzame verstedelijking".

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte".

De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken.

Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Ginneken

De ruimtelijke ontwikkeling van Ginneken vindt plaats op een compacte wijze. Vrijkomende locaties binnen het bestaand stedelijk gebied worden herontwikkeld tot wonen en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 2.5 betreffen namelijk allen binnenstedelijke locaties. Verder zijn voor het gebied ten zuiden van Ginneken, rondom het Mastbos en Markdal, geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Ook het overgangsg gebied richting Ulvenhout wordt gespaard van stedelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft de totstandkoming van een ruimtelijk plan zijn in dit geval diverse bewoners, bedrijven en andere groeperingen betrokken tijdens de visievorming voorafgaande aan dit bestemmingsplan. Hiermee is getracht om het bestemmingsplan gebiedsgericht, integraal en maatschappelijk gedragen vorm te geven.

3.2.3 Wijziging Besluit ruimtelijke ordening

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

De gemeente Breda heeft in de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' al de basis gelegd voor de Bredase identiteit, hetgeen de basis vormt voor het meenemen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden worden al enige jaren in het begin van het planproces meegenomen. In paragraaf 2.3 is het historisch karakter van het Ginneken uiteengezet. De wijze waarop het waardevolle karakter is geborgd is met name in paragraaf 3.4.1 beschreven, hiermee wordt voldaan aan zowel het Barro als het gewijzigde Bro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Verordening ruimte

Algemeen

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie te werken in de provinciale verordening. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, die op 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte, fase 1.

Provinciale Staten hebben in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een hernoeming van de artikelen heeft plaatsgevonden. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 8 maart 2011 in werking getreden.

De verordening geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat onder meer regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Aardkunde en Cultuurhistorie
- Land- en tuinbouw.

Ginneken

Het plangebied Ginneken ligt volgens de kaarten bij de provinciale Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De Mark in de bebouwde kom van Ginneken is onderdeel van het waterbergingsgebied en de ecologische hoofdstructuur. Een zone rondom de Mark is aangeduid als zoekgebied voor een ecologische hoofdstructuur.

Regionaal waterbergings(zoek)gebied

Een waterbergingsgebied is een gebied waar het noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan. Een reserveringsgebied is mogelijk in de toekomst noodzakelijk om wateroverlast tegen te gaan. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een regionaal waterbergingsgebied strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In het Markdal ten zuiden van Ginneken, buiten de grenzen van dit bestemmingsplan, zijn waterbergingsgebieden gereserveerd. Bij hoog water zullen deze ruime gebieden onderlopen.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Bovendien stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Binnen dit bestemmingsplan is de Mark als ecologische drager bestemd. Binnen de waterbestemming is geen verdere functionele flexibiliteit opgenomen. Bovendien geldt ter hoogte van de Mark de gebiedsaanduiding 'Ecologische Verbindingszone'.



Figuur 13. Uitsnede uit verordening ruimte, fase 1

3.3.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Algemeen

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen.

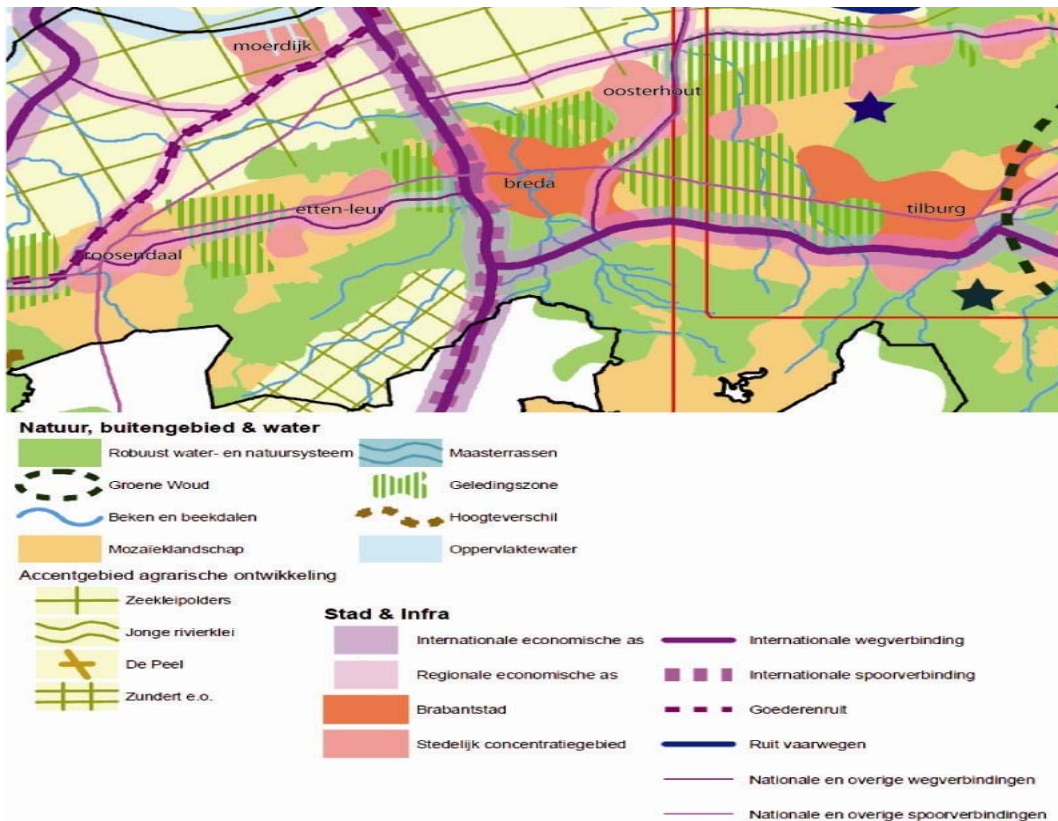
Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de verordening ruimte is het gegeven dat de structuurvisie abstract en richtinggevend voor de langere termijn (tot 2025 en 2040) is, terwijl de verordening regels biedt die moeten worden overgenomen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie heeft in de structuurvisie 13 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (Inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Ginneken

Ginneken is bestaand stedelijk gebied en grenst aan een robuust water- en natuursysteem. Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen. Het buitengebied ten zuiden van Ginneken maakt onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur.



Figuur 14. Visiekaart bij provinciale structuurvisie

3.3.3 Vertaling provinciaal beleid

Het provinciale beleid beschermt met name het buitengebied tegen een verdere verstedelijking. Eventuele ontwikkelingen zouden in het stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Dit betekent een verdichting van het ruimtegebruik. Op deze manier blijft de scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied bestaan.

Het buitengebied is door bestemmingsplan 'Ginneken' en het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' beschermd tegen verstedelijking. De Mark is als gevolg van de Verordening ruimte in dit bestemmingsplan aangeduid als 'Ecologische Verbindingszone'.

De tweede poot van het provinciale beleid, zijnde het intensiveren van het stedelijk gebied, is niet vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Ten grondslag hieraan ligt het specifieke gemeentelijke beleid (de nota van uitgangspunten) dat voor Ginneken vastgesteld is. Het ruimtegebruik in Ginneken is reeds intensief en een verdere verdichting zou, onder andere, negatieve effecten hebben op het woonklimaat. Ook zou de verkeer- en parkeerdruk onaanvaardbaar toenemen. Om deze problemen te voorkomen, is gemotiveerd afgeweken van het provinciale beleid (ten aanzien van het aspect zuinig ruimtegebruik). Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 en 3.4.1.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Nota van Uitgangspunten Ginneken

Zoals gesteld in hoofdstuk 1, heeft het college van Breda in juni 2009 een nota van uitgangspunten voor de wijk Ginneken vastgesteld. In deze nota is een tweedeling gemaakt tussen 1) uitgangspunten voor het bestemmingsplan en 2) een uitvoeringsprogramma waarin zaken vermeld staan die niet met een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, maar anderszins.

In deze paragraaf is aangegeven hoe de uitgangspunten zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze het uitgangspunt is vertaald in de planregels, verbeelding of toelichting. De thema's in de nota zijn als volgt:

1. Historisch karakter
2. Buitenruimte en Flora en fauna
3. Verkeer
4. Maatschappelijke voorzieningen

5. Wonen
6. Horeca en detailhandel

Historisch karakter

Uitgangspunt 1: Bebouwingsmogelijkheden moeten aansluiten op de oude linten of de kleinschalige planontwikkelingen en zich verhouden tot bestaande bebouwing.

Het karakter van Ginneken wordt bepaald door de oude linten en daarbinnen op een kleinschalige wijze tot stand gekomen planmatige ontwikkelingen. De maat en schaal van ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. In het bestemmingsplan is dit uitgangspunt verankerd door het toepassen van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Deze gebieden zijn namelijk aantoonbaar meer bijzonder dan andere gebieden. Daarbij blijft de basisbestemming ook gelden.

Met het toewijzen van deze bestemming zijn specifieke bouwvoorschriften toegepast voor (delen van) de Baronielaan en Burg. Passtoorsstraat, de Ginnekenweg, Ginnekenmarkt, Duivelsbruglaan, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan. Het gaat dan met name om regels inzake hoogten en het vastleggen van rooilijnen. Ook is de parcelering opgenomen om het verspringende ritme te behouden. Sloop wordt gekoppeld aan herbouw. Verder is gesteld dat de bebouwing niet veranderd mag worden als dit vanaf de openbare weg zichtbaar is.

Voor de gebieden zonder dubbelbestemming gelden de standaardregels waarbij de rooilijnen en de maximale goot- en nokhoogten zijn vastgelegd, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. Bestaande afwijkingen worden aangegeven.

Uitgangspunt 2: Bij nieuwe ontwikkelingen in de oude linten moet de structuur met een verspringende rooilijn gerespecteerd worden.

De oude linten van Ginneken worden gekenmerkt door verspringende voorgevelrooilijnen. Ook zijn er andere typerende straten met een inspringende gevelwand. De rooilijn bepaalt voor een belangrijk deel het kleinschalige, dorpse karakter. Door het naar voren en achteren plaatsen van bebouwing ontstaat een afwisseling tussen openheid en knusheid, zonder beknellend te worden.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn alle huidige rooilijnen als zodanig opgenomen. In de planregels is gesteld dat de bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden. Dit geldt voor alle bestemmingen. Een en ander betekent dat een eventuele nieuwe ontwikkeling zich moet voegen in de bestaande situering. Hiermee is de verspringende rooilijn gewaarborgd, zover die anno 2010 aanwezig is.

Uitgangspunt 3: Het buitengebied blijft zichtbaar vanaf het stedelijke gebied & Uitgangspunt 4: Het Markdal dient onbebouwd te blijven.

In Ginneken wordt het historische karakter mede gevormd door de directe relatie van het stedelijke gebied met het omliggende buitengebied aan de zuid- en zuidwestzijden van Ginneken. Deze waarde dient behouden te blijven door het buitengebied zichtbaar te houden vanaf het stedelijke gebied. Dit betekent dat er geen bebouwing kan worden toegevoegd, hetgeen ook een uitgangspunt is van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' (dat aan de zuidwestzijde aan bestemmingsplan 'Ginneken' grenst).

Een klein gedeelte van het Markdal valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Ginneken. Het gaat hier om de oostoever van de Mark. De huidige woon- en kantoorbestemmingen zijn positief bestemd. Er zijn geen mogelijkheden om bebouwing toe te voegen. De overige gronden zijn bestemd als Groen of Natuur zonder bebouwingsmogelijkheden. Daarmee blijft de visuele relatie tussen stedelijk en landelijk gebied gewaarborgd.

Uitgangspunt 5: Voorzieningen zijn bepalend voor de leefbaarheid van een woongebied en het dorpse karakter.

De bestaande voorzieningen (zoals scholen, huisartsen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvanglocaties) hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Elke voorziening krijgt bijbehorende bouwregels. Hierdoor blijft ruimte gecreëerd voor de voorzieningen.

Uitgangspunt 6: Historische elementen en structuren moeten behouden blijven.

In Ginneken heeft een aantal panden een beschermde status conform de Monumentenwet van 1988 en de Monumentenverordening Breda 1994. Het gaat hier om 28 rijksmonumenten en 4 gemeentelijke monumenten. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze toelichting.

Hiernaast is er een aantal panden die een zekere meerwaarde hebben voor het historische karakter van Ginneken, maar niet als monument zijn aangewezen. Deze zijn geïnventariseerd en opgenomen

in het bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit is beschreven onder uitgangspunt 1. Ditzelfde geldt voor de structuur van de openbare ruimte.

Uitgangspunt 7: Voortuinen mogen niet meer opgeofferd worden voor het parkeren.

Het is mogelijk in een bestemmingsplan voorwaarden op te nemen die voorkomen dat er in voortuinen geparkeerd wordt. Het is bijvoorbeeld in de Baronielaan van belang dat de kenmerkende ijzeren hekwerken behouden blijven. In de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, zodat de hekwerken niet zonder sturing/voorwaarden kunnen worden weggehaald. Dit voorkomt parkeren in de voortuin. Daarnaast is er ook altijd een in-/uitritvergunning nodig indien men wil parkeren in de voortuin.

Buitenruimte en Flora en fauna

Uitgangspunt 8: De openbare ruimte mag niet kleiner worden.

Bestaande openbare ruimte (met veelal de bestemming Verkeer of Groen), is gewaarborgd omdat er geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Daarnaast is openbare ruimte in het algemeen in eigendom van de gemeente, waardoor er een grote controle is op wat er wel en niet bebouwd wordt. Met uitzondering van kleine bouwwerken (verkeersborden, speeltoestellen) is het niet mogelijk de openbare ruimte te verstoren. Opoffering van de openbare ruimte voor bebouwing (wonen en andere functies) is niet mogelijk. Dat kan alleen indien een nieuw bestemmingsplan voor het gebied gemaakt wordt. Dit vergt een bestemmingsplanprocedure en dit betekent een afweging en de mogelijkheid om invloed uit te oefenen door middel van inspraak.

Uitgangspunt 9: Bij herontwikkeling moet ingezet worden op het toevoegen van openbare ruimte.

Bij een nieuwe ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan worden eventueel randvoorwaarden gesteld met betrekking tot openbare ruimte. Hierbij geldt het Masterplan Openbare Ruimte (zie paragraaf 3.4.3) als handboek. Indien een initiatief wel past in een bestemmingsplan, is het slechts mogelijk in goed overleg met de ontwikkelaar te komen tot een gemeenschappelijk gewaardeerde openbare ruimte. In dat geval kunnen geen verplichtingen worden gesteld om nieuwe openbare ruimte aan te leggen.

Uitgangspunt 10: Het Schoolakkerplein moet zijn functie voor het (gratis) parkeren behouden.

Het Schoolakkerplein heeft een verkeersbestemming. Deze verkeersbestemming is bedoeld voor verkeer in de mobiele zin van het woord, alsook parkeren. Ook mag er groen aangeplant worden en er mag worden gespeeld. Ook zijn er, buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan, (jaarlijkse) evenementen toegestaan.

Uitgangspunt 11: De kwaliteit van de Ginnekenmarkt moet behouden blijven.

Rondom de Ginnekenmarkt heeft de bebouwing de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming laat een uitwisseling tussen diverse functies toe, zodat er mogelijkheden zijn lege panden opnieuw in te vullen. Dit betekent dat een planologische ruimte geboden wordt om de kwaliteit te behouden. De verdiepingen van de panden zijn bestemd voor wonen (met uitzondering van panden waar momenteel al een andere functie op de verdieping aanwezig is), om zo de levendigheid en sociale controle te waarborgen. Horecapanden zijn aangeduid. Hiermee is het aantal beperkt. Hiermee is de kwaliteit van de Ginnekenmarkt in ruimtelijke en functionele zin met diverse regels vastgelegd.

Uitgangspunt 12: Het Oranjeplein moet weer een visitekaartje worden.

Het kruispunt is nu, 2010, erg rommelig en de oude verbinding is niet meer duidelijk. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig opzicht zou het herstellen en het herinterpreteren van de oude verbinding in welke vorm dan ook tot een grote kwaliteitsverbetering leiden. Er is momenteel echter geen plan voor het Oranjeplein. Daarom is in de regels en op de verbeelding niets anders opgenomen dan de huidige situatie: Verkeersdoeleinden.

Verkeer

Uitgangspunt 13: Ginneken moet toegankelijk zijn voor het bestemmingsverkeer

In de nota van uitgangspunten is gesteld dat het doorgaande verkeer zijn route moet vinden langs wegen rondom de wijk, terwijl de wijk zelf -uiteraard- bereikbaar moet blijven voor bestemmingsverkeer. Voorts is gesteld dat de wegen voor het doorgaande verkeer de bestemming 'Verkeer' krijgen, en de overige straten 'Verkeer- en verblijfsgebied'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is echter aangesloten bij de Nederlandse standaardregels voor bestemmingsplannen en is gekozen voor één bestemming, te weten 'Verkeer'. Het onderscheid tussen stroomwegen of verblijfsgebieden is vastgelegd in het gemeentelijke verkeersplan.

Begin 2010 is een verkeerstelling uitgevoerd in de wijk. Met de uitkomst hiervan wordt gekeken welke maatregelen nodig zijn om eventueel sluisverkeer door Ginneken te voorkomen. Dit staat verder los van het bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunt 14: De voorzieningen die er zijn, moeten behouden blijven.

Alle maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gemeenschapshuizen en speeltuinen, zijn bestemd zoals ze zijn. Er wordt dus planologische ruimte geboden aan het behoud.

Wonen

Uitgangspunt 15: Creëren van meer kansen voor starters en senioren.

In de toelichting is aangegeven wat de woonwensen zijn in Ginneken: starters en senioren moeten meer kansen geboden krijgen. Zij wensen te wonen in appartementen, bereikbare en middeldure huurwoningen en ook middeldure koopwoningen.

Het sectorale woonbeleid (zie paragraaf 3.4.4) zorgt ervoor dat van de nieuwbouw minimaal 30% 'bereikbaar' is. Ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk volgens het bestemmingsplan. Indien er ruimte vrijkomt voor woningbouw, zal voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden, waarbij afspraken over het aantal, het type en de prijsklassen van de woningen worden vastgelegd in een overeenkomst. Hierbij wordt aangesloten op het woonbeleid van dat moment.

Horeca en detailhandel

Uitgangspunt 16: De aanwezige detailhandel moet in balans blijven.

Aan kwaliteit zijn in het bestemmingsplan geen normen te binden, wel aan kwantiteit. Het aantal aanwezige detailhandelvestigingen is positief bestemd. Binnen de bestemming 'Centrum' rondom het Valkeniersplein en Ginnekenmarkt / deel van de Ginnekenweg is een uitwisseling van functies mogelijk.

Uitgangspunt 17: Geen uitbreidingsmogelijkheden voor horeca.

Het aantal aanwezige horecavestigingen of panden met dergelijke rechten is in het bestemmingsplan vastgelegd. Er zijn geen nieuwe of extra vestigingsmogelijkheden opgenomen ten opzichte van het huidige aantal. Er is dus geen uitwisseling mogelijk zoals bij detailhandel, omdat de horeca bewust per pand is aangeduid. Wel bestaat de mogelijkheid om een zwaardere horeca (café, categorie III) te vervangen door een lichtere (restaurant, categorie I). Om dit goed te sturen zijn de bestaande horecapanden als zodanig aangeduid. Voor meer informatie, zie paragraaf 3.4.9.

3.4.2 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

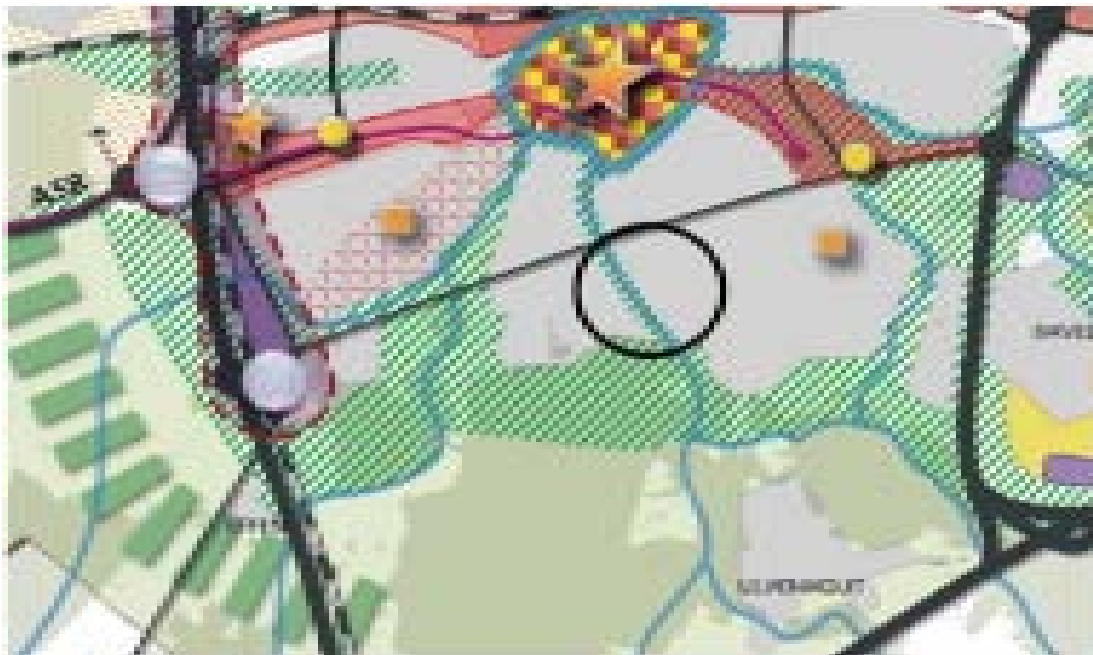
De wijk Ginneken is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken naar eventuele kleinschalige ontwikkelingen met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen op basis van de gemeentelijke woondoelen en doelen met betrekking tot 'geschikt wonen voor iedereen' met name prioriteit in die gebieden waar de actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde is.

Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk. Voor de kwaliteit van wonen worden woonprogramma's en basispakketten voor voorzieningen opgesteld volgens Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI).

In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Inrichting en beheer van de openbare ruimte op intensiveringplekken verdienen extra aandacht. Historische linten met ruimtelijke variatie en groene verbindingen (lanen, bosstroken, ecologische bermen en zones en dergelijke) worden gekoesterd. Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit van veel consolidatiegebieden bepaald door diverse onbebouwde (groene) ruimte, zowel openbaar als privaat.

Ook deze kwaliteit wordt gekoesterd en afgewogen bij voorstellen die tot ruimtelijke verdichting leiden. Kortom, een kleine of grotere ruimtelijke ontwikkeling moet altijd tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar omgeving leiden.



Figuur 15. Uitsnede uit de gemeentelijke structuurvisie

Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

3.4.3 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

In onderhavig bestemmingsplan is woningvermeerdering, in overeenstemming met Koers gezet, in het hele plangebied uitgesloten. Er zijn ook geen nieuwe bouwlocaties opgenomen.

3.4.4 Visie Openbare ruimte 2020

In 2009 is de 'Visie Openbare Ruimte 2020' vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door mogelijkheden te vergroten om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Een krachtige openbare ruimte is noodzakelijk. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die precies past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijk veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie keuzes gemaakt: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

1. Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

2. Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

3. Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

Hoewel Ginneken is geïntegreerd in het stedelijke weefsel, heeft het een oude dorpskern met een eigen karakter. Bovendien kent de wijk cultuurhistorische waardevolle routes en anderszins belangrijke openbare ruimte. Dit is reeds in paragraaf 2.3 verduidelijkt.

De openbare ruimte in een dorp is heel anders dan in de stad: dorpen kennen relatief veel privé-kavels en weinig openbare ruimte. Dorpen hebben vaak een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied.

De stad heeft een compacter, 'stenen' karakter in combinatie met meer gemeenschappelijke ruimte.

Er is voor gekozen deze karakterverschillen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Ginneken is vooral een domein voor bewoners. De wijk is, zoals blijkt uit paragraaf 2.3, in verschillende periodes opgebouwd en vormt daarmee een tegenhanger van geplande en grootschaliger uitbreidingswijken. Vooral de geleidelijke ontwikkeling kenmerkt Ginneken. Deze eigenheid is goed bewaard gebleven en moet behouden blijven, duidelijk tot uitdrukking komen en waar mogelijk versterkt.

In het uitvoeringsprogramma van de nota zijn verschillende wensen opgenomen. Hierbij gaat het onder andere om het aantrekkelijker maken van het Schoolakkerplein, het verbeteren van trottoirs, het creëren van ontmoetingsplekken en het planten van bomen. Ook is aangegeven dat er een wijkgericht programma opgesteld zal worden op een interactieve manier.

3.4.5 Wonen

Woonvisie

In het door de gemeenteraad vast te stellen woonbeleid zal worden ingespeeld op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt. Omdat de dynamiek op het gebied van Wonen groot is wordt de actualisering van het woonbeleid (eerder vastgelegd in de Woonvisie Breda) uitgevoerd in de vorm van een Woonagenda die periodiek kan worden aangevuld. Tezamen met het regieplan Koersgezet wordt met de Woonagenda richting gegeven aan de toekomst van het Wonen in Breda.

Studentenhuisvesting

Vooruitlopend op het nog vast te stellen beleid met betrekking tot studentenhuisvesting is in dit bestemmingsplan gekozen om het gebruik van een woning voor kamerverhuur te koppelen aan een omgevingsvergunning. De woning mag voor kamerverhuur worden gebruikt, mits deze woning en de (leef)omgeving hiervoor geschikt is.

Geschikt Wonen voor Iedereen

Geschikt Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- 1 voldoende en geschikte huisvesting;
- 2 een toegankelijke woonomgeving;
- 3 de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank, postkantoor en dergelijke);
- 4 de aanwezigheid van benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

In het deelgebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker is het aandeel 55-plussers hoog. De wijk vergrijst en vraagt op korte termijn aandacht. Momenteel wordt gewerkt aan een uitwerking van het GWI-beleid specifiek voor het deelgebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker. In het Ginneken moet een voorziening komen waardoor mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen. Hiervoor zijn aangepaste woningen nodig evenals een zorgkruispunt. De aangewezen locatie is het verzorgingstehuis De Werve. Indien het vestigen van een zorgkruispunt op deze plek niet realistisch is, kan uitgekeken worden naar een nieuwe locatie. Deze moet dan wel centraal gelegen zijn in Ginneken.

3.4.6 Erfgoednota

In de Erfgoedvisie 'Erfgoed in context 2008-2015' is gesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk.

In paragraaf 2.3 is het historische karakter van Ginneken uiteengezet. De wijze waarop het waardevolle karakter wordt gewaarborgd, is met name in paragraaf 3.4.1 beschreven. In het kort komt het er op neer dat gekozen is voor het toekennen van de dubbelbestemmingen 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde-Archeologie'. Bovendien zijn rooilijn- en hoogtebepalingen gekozen en is een (restrictief) omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

3.4.7 Parkeernota

Door de hoge dichtheid van Ginneken en het hoge autobezit van de inwoners is parkeren een probleem. Om dit probleem niet groter te laten worden, is de gemeentelijke parkeernota 'Parkeer- en Stallingbeleid' (2004) een middel. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan de druk op het aantal parkeerplaatsen toenemen. Om dit te ondervangen, zijn in de parkeernota per functie parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn tevens geformaliseerd in de gemeentelijke bouwverordening.

Belangrijk uitgangspunt in het huidige parkeerbeleid is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Iedere initiatiefnemer van bouwontwikkelingen dient aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

3.4.8 Structuurvisie bedrijventerreinen

Eind 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterrainebeleid is drieledig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
2. Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
3. Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.



Figuur 16. Structuurvisie Bedrijventerreinen

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

De terreinen Van Schootenstraat en Fatimastraat zijn bestempeld als transformatiegebied. In dergelijke gebieden is omvorming door middel van functieverandering denkbaar. Andere kwaliteiten worden geïntroduceerd. Er vindt verandering plaats van ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Met de verandering van de ruimte verandert ook de beleving van de ruimte door de gebruikers ervan. Hierbij gaat het om categorie 1- en 2-bedrijven die niet belemmerend zijn voor de nabijgelegen woonfuncties. Voorbeelden hiervan zijn dansscholen, sportinstellingen en dergelijke. Kantoren zijn uitgesloten.

3.4.9 Detailhandelsbeleidsnota

In 2010 is de uit 2002 stammende detailhandelsnota geactualiseerd. In deze nota is in hoofdlijnen het beleid geschetst hoe de gemeente Breda omgaat met de gevestigde en nieuwe detailhandel en de winkelgebieden in onderlinge samenhang. De ontwikkelingsrichting en een toetsingskader voor het behandelen van initiatieven worden gegeven.

Voor Ginneken geldt dat de Ginnekenweg en Ginnekenmarkt een bijzonder karakter hebben, en een verzorgingsfunctie die verder reikt dan de wijk. Zij hebben door de aanwezigheid van hoogwaardig en gespecialiseerd winkelaanbod een speciale positie binnen de hoofdstructuur van Breda. Mede door de

aanwezigheid van horeca en karakteristieke panden hebben de Ginnekenweg en -markt een speciale, publieksaantrekkende sfeer. Die positie zal naar de toekomst toe gehandhaafd blijven.

Het Valkeniersplein vervult de functie van wijkwinkelcentrum. Dit centrum functioneert goed, ook bovenwijks, met een grote druk op de parkeervoorziening als gevolg. In de detailhandelsnota van 2002 werd de verwachting uitgesproken dat door ontwikkelingen zoals de ombouw van primarkten tot Albert Heijn, de toevoeging van een Albert Heijn op de Ginnekenweg-Noord, een uitbreiding van supermarkt de Burcht en de bouw van een supermarkt op het Dr. Struyckenplein de druk op het Valkeniersplein zal verminderen.

Na 2002 hebben de verwachte ontwikkelingen inderdaad plaatsgevonden: op de Ginnekenweg-Noord is een Albert Heijn toegevoegd; in de IJpelaar wordt op termijn winkelcentrum De Burcht uitgebreid; en ook is gestart met een bestemmingsplan voor een herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein met onder andere een grote supermarkt. Ook zal een megasupermarkt bij het NAC-stadion worden gebouwd. Verwacht wordt dat daardoor de druk op de supermarkt op het Valkeniersplein afneemt.

3.4.10 Horecabeleidsnota

Voor Ginneken geldt het horecabeleid zoals samengevoegd uit de in september 2011 aangepaste Horecabeleidsnota uit 2005 en de Nota van uitgangspunten uit 2009:

- geen uitbreiding van het aantal zelfstandige horecavestigingen in Ginneken;
- overgang van een zwaardere naar een lichtere categorie, bijvoorbeeld van horeca III (café) naar horeca I (restaurant) is mogelijk;
- horeca als ondergeschikte functie bij detailhandel, culturele- of sportinstellingen is toestaan;

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Breda een deelaanpassing van het de horecabeleidsnota 2005 vastgesteld. Er is een nieuwe indeling voor de horeca vastgesteld om adequater te kunnen inspelen op de dynamische ontwikkelingen in de horeca en retail zonder daarbij de belangen van omwonenden uit het oog te verliezen. In deze aanpassing is onder meer bepaald dat voor winkels tot 1.000 m² bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag worden benut voor ondersteunende horeca. Voor winkels groter dan 1.000 m² bvo mag dit maximaal 20% van het bvo bedragen. Voorts moet het pand de uitstraling van een winkel behouden.

Een andere belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is de toevoeging van een nieuwe categorie "winkelondersteunende daghoreca" (horeca 1). Deze categorie is gericht op het winkelend publiek in de binnenstad. Om te voorkomen dat een ongebreidelde groei in het aantal horecavestigingen in de overige categorieën (horeca 2 t/m horeca 7) plaats vindt, zijn de bestaande vestigingen in deze categorieën vastgelegd.

- Horeca 1 : een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-, theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in het karakter van het gebied.
- Horeca 2 : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het versterken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
- Horeca 3 : een combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4).
- Horeca 4 : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar).
- Horeca 5 : discotheek, bar-dancint, partycentra.
- Horeca 6 : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snle bereid worden en relatief

goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging).

Horeca 7 : hotel.

3.4.11 Kantorenbeleid

De kantorenbeleidsnota uit 2002 wordt momenteel geactualiseerd. In 2009 heeft het college gesteld dat er voor wat betreft kantoren sprake is van overprogrammering: er is teveel aanbod tegenover te weinig vraag. Er is leegstand. Dit zal worden vertaald in een nieuwe kantorennota.

Doel van dat nieuwe beleid is in ieder geval dat er zoveel mogelijk evenwicht moet zijn in vraag en aanbod naar kantorenlocaties (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in milieus. De milieus met toekomstwaarde zijn het centrum inclusief station, snelweg en radialen A16 en A27. Aan kantorenontwikkeling in Ginneken wordt geen prioriteit gegeven.