

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De afgelopen 10 jaar heeft de binnenstad van Breda een grote metamorfose ondergaan, zowel in gebouwde als ongebouwde zin. Een groot aantal plannen, die reeds voorzien was in het structuurplan binnenstad 1992-2007 en onder andere juridisch verwoord in het bestemmingsplan Binnenstad 1995, is tot uitvoer gekomen of op dit moment in uitvoering. Denk hierbij aan het winkelcentrum de Barones, de bouw van het Chassépark, de herinrichting van het historisch stadshart en het park Valkenberg. In de afgelopen periode is ook het plan voor de oost-westflank opgesteld, een kwaliteitsverbetering en ontwikkelingsimpuls voor de ring rondom het stadshart en de toegangswegen. Het openen van de haven en het weer laten stromen van het water door de binnenstad in de vorm van de Binnenmark met alle begeleidende bouwactiviteiten, zijn daar de meest in het oogspringende resultaten van. Ook voor de nabije toekomst staan grote veranderingen op stapel, vooral onder invloed van de ontwikkeling van het nieuwe Stationskwartier en het daaromheen liggende gebied van Via Breda. Ontwikkelingen op deze locaties zijn direct gerelateerd aan de binnenstad.

Door ontwikkelingen op stadsniveau is het eveneens noodzakelijk om opnieuw te definiëren wat de positie van de binnenstad is en welke functies daar thuis horen. Dit maakt ook onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2020. Hierin is de binnenstad als één van de voorzieningencentra in de stad genoemd naast onder andere de meubelboulevard aan de Ettensebaan, de sportboulevard aan de Terheijdenseweg en het eventueel toekomstige evenementencomplex op de Bavelse Berg. De ontwikkelingen van thematische centra en concentratiegebieden gaan een steeds belangrijkere rol spelen in het stedelijk gebied. Hierbinnen vormt de binnenstad in zijn vorm, historie en mix het unieke centrum van de stad. De aandacht zal zich dus vooral moeten richten op het specifieke van de binnenstad in relatie tot ontwikkelingen op stadsniveau. Daarnaast zal in de toekomst het steeds belangrijker worden om uitwerking te geven aan de relaties en uitwisselingen tussen de verschillende centra als aantrekkingskracht van en aanleiding voor een bezoek aan Breda.

Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad is van 1995. Het stamt uit de periode dat de binnenstad aan de vooravond stond van ingrijpende wijzigingen, zoals het heropenen van de Haven en de ontwikkeling van de Chassé-kazerne tot Chassé-park. Momenteel moet geconstateerd worden dat het bestemmingsplan tekenen van veroudering vertoont.

In 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro geeft aan dat gemeenten hun ruimtelijke ordeningskader (in casu: hun vigerende bestemmingsplannen) actueel moeten houden en stelt daarom dat bestemmingsplannen maximaal 10 jaar oud mogen zijn. Het vigerende bestemmingsplan is ook vanwege die juridische reden toe aan actualisering.

De binnenstad is geen eiland. De binnenstad is het brandpunt van maatschappelijke ontwikkelingen en de relaties met de omliggende gebieden zijn groot in aantal en divers van karakter. Vooral de toekomstige ontwikkeling in het noordelijk van de binnenstad gelegen gebied Via Breda heeft een sterke invloed op de planologische koers die in de binnenstad gevaren kan worden.

Het opstellen van een planologische visie voor de binnenstad dient dus gepaard te gaan met een visie op Via Breda en op de relatie tussen die twee delen van de stad. De ontwikkeling van Via Breda is een opgave van een omvang zoals er zelden in de Bredase historie is geweest. Slechts vergelijkbaar met de ontmanteling van de vestingswerken en de daarop volgende mogelijkheden voor de groei van de stad.

De realisatie van Via Breda zal daarom tientallen jaren in beslag nemen. Hierdoor moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de maatschappelijke omstandigheden zoals die zich in de toekomst voor (kunnen) doen. Eén van de elementen daarvan is dat rond 2030 ook Brabant te maken zal krijgen met een afname in de bevolkingsomvang (de zogenoemde demografische krimp). Het opstellen van de visie Via Breda en de daaruit voortvloeiende effecten op de binnenstad gaat zeer waarschijnlijk enkele jaren duren.

Gezien de termijnen die de Wro stelt aan de leeftijd van bestemmingsplannen én gezien het steeds verder te kort schieten van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad bij het beantwoorden van de vragen van alledag, kan niet langer gewacht worden met het actualiseren van het plan.

Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld als een plan gericht op het overbruggen van de tijd dat de integrale visie Binnenstad met Via Breda gereed is. Het bestemmingsplan is daarom opgesteld met slechts een beperkte doelstelling voor ogen. Het plan is erop gericht de huidige waarden te beschermen (het “koesteren van de kwaliteit van de historische stad”) en tevens een antwoord geven op de actuele ruimtelijke orderingsvraagstukken. Daarnaast biedt het ruimte aan die ontwikkelingen die redelijkerwijs planologisch “zeker zijn gesteld”.

1.2 Ligging en plangrenzen

De singel die al sinds het einde van de 19e eeuw de begrenzing van de binnenstad vormt, is ook een vanzelfsprekende grens voor het bestemmingsplan. Wel wordt het gehele singelprofiel inclusief de wegen tot het plangebied gerekend, omdat de singelroute een ruimtelijk en functioneel bepalend onderdeel van de binnenstad is. De grens van dit bestemmingsplan ligt daarmee op rand van de bebouwing/percelen aan de buitenzijde van de singel. Binnen het rood omlijnde gebied is één gebied uitgezonderd, die niet binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Dit is de locatie aan de Vlaszak (herontwikkeling 'Gasthuispoort'). Voor deze locatie blijft het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee aan op de grenzen van de omringende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplangebied is daarmee wel kleiner dan de begrenzing van het beschermde stadsgezicht, waarin ook de bebouwing aan de buitenzijde van de singel is opgenomen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (globaal met rood omlijnd)

1.3 Huidige planologie

Voor vrijwel het gehele gebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' van kracht. Voor een aantal grootschalige ontwikkelingen, zoals de Nieuwe Haven en het Chassé-park, zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld. Voor kleinere ontwikkelingen zijn procedures gevoerd ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Al deze afgeronde ontwikkelingen zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Planvorm

Het plan kan worden aangemerkt als een (overwegend) consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Het gaat zorgvuldig om met de actuele vraagstukken en het maakt, met of zonder Via Breda, een duurzame ontwikkeling van de binnenstad mogelijk.

Momenteel wordt gewerkt aan de visie Binnenstad. Nadat de visie Binnenstad gereed is, zal een nieuw, meer ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden gemaakt voor de binnenstad.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 6 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 7 zijn de bestemmingsprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Positionering in breder verband

Breda ligt geomorfologisch op de grens van twee gebieden. In het zuiden ligt het hoge en droge zand van het Kempisch Plateau en in het noorden liggen de lage en natte Hollandsche klei- en veengebieden. Hoewel deze grens in de loop der tijd niet altijd op dezelfde plaats heeft gelegen en veel plaatselijke nuances kent, is deze grensligging een belangrijke factor geweest in de ontwikkeling van de stad.

De stad Breda was in bestuurlijk opzicht onderdeel van het Hertogdom Brabant en daarmee vooral gericht op de Zuidelijke Nederlanden. Na de Opstand veranderde dit ingrijpend en is er sprake van een ligging tussen twee bestuurlijk-economische entiteiten. Heden ten dage speelt deze ligging nog steeds een belangrijke rol in de ontwikkeling van de stad.

De stad ligt tussen de Randstad Holland en de Vlaamse Ruit; twee belangrijke economische kerngebieden in Noord-west Europa. Door de directe ligging aan de A16 en A27 profiteert de stad daar zeer nadrukkelijk van. Door de A58 fungeert de stad ook als Poort van Brabant. De aansluiting op het HSL-netwerk maakt dat de stad zich ook op dit vlak nadrukkelijk als Europese stad kan presenteren. Ook op regionale schaal speelt de stad een centrale rol.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultuurhistorie

Breda is een oude stad. Een bestemmingsplan voor de historische binnenstad dient daarom te beginnen met een beschrijving van de ontwikkeling van de stad. Hiermee wordt tevens duidelijk hoe de stad in morfologische zin tot stand gekomen is. Het biedt daarmee ook een basis voor het beschermde stadsgezicht.

Ontwikkeling tot 1350

Breda is in de twaalfde eeuw ontstaan vanuit een burcht op de rechteroever van de Mark, op het uiterste einde van een smalle dekzandrug. In die tijd was de Bredase binnenstad niet leeg. Er woonden op verschillende plaatsen boeren. Zij werden als eerste opgenomen in het nieuwe economische systeem dat de stichting van de burcht Breda met zich meebracht. Het trok ook andere mensen aan. Vissers vestigden zich ten zuiden van de burcht langs de rivier. Hier ontstond ook de eerste markt van de stad, de Vismarkt. In 1198 krijgt de heer van Breda min of meer hertogelijke bevoegdheden in West-Brabant. Dat is een enorme impuls voor Breda. Handelaren vestigden zich tegen het einde van de 12e eeuw in de stad. Nieuwe woongebieden langs de Mark worden in ontginning gebracht. Het oudste Breda strekt zich uit ten westen van de Eindstraat – Karrestraat -Torenstraat en tussen de Kraanstraat tot de Tolbrugstraat. De rivier werd naar het westen teruggedrongen, waardoor schepen in staat werden gesteld aan te meren en hun handelswaren af te leveren. Rond 1200 kan Breda beschouwd worden als een burchtstad. Daarna begint de ontwikkeling van de handelsplaats van de heer van Breda vorm te krijgen en worden de eerste stedelijke trekken zichtbaar. Dat proces gaat heel snel. Rond het midden van de 13e eeuw zijn een stenen kerk, een begijnhof, een gasthuis en een raadhuis aanwezig. Allemaal symptomen van een vroege stad, die dan ook in 1252 een aantal privileges kreeg die we stadsrechten noemen. Maar Breda bevatte nog een groot agrarisch gebied waar schapen werden gehouden. De inwoners bleven economisch afhankelijk van de heer van Breda. Er ontstaat een stedelijke elite van edelen en lagere adel welke bestuurlijke

posities bekleden aan het hof en in de stedelijke en klerikale instellingen. Een Vlaamse pottenbakker produceerde luxe vaatwerk voor de stedelijke elite en er ontstaat lakennijverheid. In de tweede helft van de 13e eeuw gaat de ontwikkeling heel snel. Er komen diverse kerken en kloosters bij en de oude kerk achter de vissersnederzetting wordt vervangen door een 'stenen monster'. Tussen burcht en stedelijke nederzetting ontstaat een echte haven nabij het nieuwe Huis van Brecht. Tenslotte wordt Breda tegen het einde van de 13e eeuw omgeven door een halfcirkelvormige aarden wal met drie poorten aan de uitvalswegen naar het oosten, zuiden en westen. In die tijd wordt de Haagdijk aangelegd. Aan de overkant van de Mark ontwikkelt zich een soort van voorstad rond de Markendaalse kerk. In de eerste helft van de 14e eeuw ontwikkelde Breda zich tot een echte handelsstad. Er is een kapittelschool, lombarden openen een soort bank van lening, er wordt weekmarkt gehouden en Breda krijgt het monopolie op de lakenverkoop. In dat kader wordt de Grote Markt gebouwd; de voormalige havenzone verandert in een woongebied; met de aanleg van de Visserstraat wordt ruimte geboden aan de politieke en handelselite en wordt de aarden omwalling vervangen door een echte stadsmuur. Desondanks zijn nog grote delen van de stad onbebouwd. De bewoning concentreerde zich nog langs de handelsroutes, langs de Eindstraat – Karrestraat – Torenstraat, Catharinastraat en Veemarktstraat. Maar nieuwe straten ontstaan er ook, zoals de Molenstraat (waar later het Zwartzusterklooster wordt gesitueerd).

De laat-middeleeuwse en vroeg-moderne stad

Dat is de situatie die Jan II van Polanen erfde als hij in 1350 naar Breda komt. Met hem komt er nieuw elan: er komt een waag, een havenkraan en een nieuwe vismarkt en de oude burcht wordt vervangen door een nieuw kasteel met twee zware torens aan de Markzijde. Op vele plaatsen in de stad vinden bouwactiviteiten plaats en de eerste straten worden verhard tot 'steenwegen'. Rond 1375 zullen er ongeveer 3000 mensen in Breda hebben gewoond. Wanneer aan het begin van de 15e eeuw de graven van Nassau de stad binnenkomen vinden ze een kleine stad die vol enthousiasme werkt aan een mooiere stad en een betere toekomst. De Nassaus nemen dat over en beginnen in 1410 aan de bouw van een prestigieuze gotische kerk, als een statussymbool voor de macht van de Nassaus. Als in 1490 de rijke noordwesthoek van de stad afbrandt wordt hier op grootschalige wijze overgegaan tot het bouwen van grote stenen huizen met trapegevels. De tweede stadsbrand (1534) voltooide de verstening van de stad. Het is in een periode waarin er veel gebeurt. Er ontstaan bierbrouwerijen, de Sint-Joostkapel en de Wendelinuskapel (nu: Waalse kerk) worden gebouwd, de Grote Toren komt naast de gotische kerk te staan. En er komen opnieuw nieuwe straten, zoals de Sint Annastraat, Nieuwstraat, Halstraat, Haven, Keizerstraat en Nonnenveld en nieuwe pleinen bij, zoals de Havermarkt. Achter de Sint-Janstraat vestigen zich huidenvetters en leerlooiers. Rond 1500 wordt het klooster Sint-Catharinadal gesticht op een hoogte buiten de stad. Zoveel zelfs dat met recht mag worden gesproken van Breda's Gouden Eeuw. De exponenten daarvan zijn vooral het nieuwe paleis (met Valkenbergpark) dat Hendrik III van Nassau laat oprichten, waardoor het oude begijnhof moet worden verplaatst, en de eerste moderne experimentele vestingwerken rond de stad. Elders in de stad vestigden zich hoge adellijke heren die grote huizen bouwen (Elderen, Brecht, Ocrum, Conroy, Wijngaarden, Hersbeek, Montens. Al deze panden bestaan nog of zijn gebruikt als naamgever voor recente ontwikkelingen). Alle Nassaus worden begraven in de Grote Kerk. Onder hen de laatste Nassau, René van Chalon, die het prinsdom Orange erfde. Na zijn onfortuinlijke dood werd zijn erfenis overgedaan aan graaf Willem van Nassau-Dillenburg, die spoedig als Willem van Oranje bekend zou worden. Ook voor hem was er plaats ingeruimd in de grafkelder van de Grote Kerk.

Breda in de Tachtigjarige Oorlog en de nasleep daarvan

Breda kon zomaar ineens hoofdstad van de Verenigde Nederlanden worden, als daar niet de Tachtigjarige Oorlog een stokje voor had gestoken. Breda ging de oorlog in als één van de hoofdprijzen en kwam eruit als een door herhaaldelijk beleg ontwrichte stad. Willem van Oranje verliet Breda in 1566 na de Beeldenstorm, vluchtte naar de Dillenburg en werd van zijn bezittingen vervallen verklaard. Breda kwam onder direct gezag van koning Filips II van Spanje. In 1577 nam Oranje de stad weer in handen, dat zich kort daarna aansloot bij de Unie van Utrecht. In 1581 werd in de Grote Kerk de eerste hervormde eredienst gehouden; in hetzelfde jaar waarin de Spanjaarden de stad plunderden. In 1590 heroverde prins Maurits de stad door middel van de befaamde list met het turfschip. Onder zijn leiding werd de vesting gemoderniseerd naar het momenteel als Oud-Nederlands stelsel aangeduid systeem. In 1603 vond weer een grote stadsbrand plaats (Haagdijk). Tijdens het Twaalfjarig Bestand werd de Prinsenkade aangelegd (1613) en het Speelhuis gebouwd (1618). Justinus van Nassau moest, na een langdurig beleg, de sleutels van de stad in 1625 overdragen aan de Spaanse bevelhebber Spinola. Tenslotte gelukte het Frederik Hendrik in 1637 de uitgeputte stad voor de zesde en laatste keer te heroveren. Vanaf dat moment behoorde Breda tot de Noordelijke Nederlanden. Het werd in Den Haag gezien als krijgsbuit en heel Noord-Brabant werd een soort

wingewest van Holland. De economische veerkracht was gering. Het ooit zo trotse Breda was gebroken.

De Oranje-Nassaus kregen wel weer hun bezittingen terug. Te midden van die treurige tijden was er ook wel sprake van enige lichtpuntjes. Het oudemannenhuis aan de Boschstraat werd gebouwd en de Illustere School werd gesticht, waar Christiaan Huygens zou gaan studeren. Voor de katholieke bevolking kwamen er schuilkkerken voor de katholieke eredienst, want de Grote Kerk was voortaan voorbehouden aan de protestanten. Vanaf het midden van de 17e eeuw ontstonden overal buiten de stad landgoederen met kleine kasteeltjes. De eigenaren hadden ook vaak een hofhuis in de stad. Nog één maal flakkerde de vlam van het oude trotse Nassause Breda op toen in 1667 op het paleis de Vrede van Breda die een einde maakte aan de oorlog tussen de Republiek der Verenigde Nederlanden en Engeland werd bezegeld. In 1675 werd de straatverlichting in Breda ingevoerd. Daarna is er vooral veel gebouwd aan de vestingwerken van de stad in opdracht van prins Willem III. In 1697 kreeg Menno van Coehoorn opdracht om het Zuidelijk Frontier te vormen, waar ook Breda deel van uitmaakte. Breda herstelde zich door de instroom van deze militaire gelden.

Breda in de 18e en 19e eeuw

Rond 1700 begon voor Breda, een stad vol militairen, een nieuw tijdperk. Zo werden in 1765 de Lange Stallen gebouwd en werd op de hoek van de Halstraat een nieuwe Hoofdwacht gebouwd. Verder naar het zuiden verrees het Groot Arsenaal. Dat ellende vindingrijk maakt, is ook in Breda af te lezen. In 1793 organiseerden patriotten volksverkiezingen en werd Breda de eerste stad met een democratisch gekozen stadsbestuur. Na een bezoek van Napoleon in 1810 werden nieuwe doorgaande wegen aangelegd. Onder koning Willem I werd in 1828 het oude Nassause paleis bestemd voor de Koninklijke Militaire Academie en konden iets later nieuwe katholieke kerken worden gebouwd.

In 1855 werd Breda aangesloten op het spoorweginet. Met het Vestingbesluit van 1868 werden verschillende vestingen in het oosten en zuiden van Nederland opgeheven, waaronder Breda. Ontwikkeling in de oorlogsvoering maakte de steden kwetsbaar en de vestingwerken niet langer nodig voor de verdediging van het land. De industriële revolutie maakte de druk van binnenuit op die vesting zo groot, dat de slechting daarvan de ontwikkeling van de stad sterk ten goede kwam. Van 1869 tot 1881 werden de vestigingwerken gesloopt. De 'ingenieur der domeinen voor de ontmanteling der vestingen', F.W. van Gendt, een van de meest productieve stedenbouwkundigen in Nederland in de negentiende eeuw, was tevens verantwoordelijk voor het ontwerp van het stratenplan op de vestinggronden. Hij ontwierp tussen 1870 en 1875 het Plan van Uitleg voor de nieuwe stad. Centrale elementen zijn het station, de uitvalswegen naar Ginneken, Princenhage en Teteringen, de singelring en de militaire terreinen. Door het Rijk werden belangrijke delen van de vrijkomende gronden bestemd tot militair terrein. Hierdoor werd de groei van de stad ernstig belemmerd. Mede door de hydrologische omstandigheden rond de stad en de situering van de bruggen over de nieuwe singel, werd hier de grondslag gelegd voor de radiale groei van Breda. De uitvalswegen werden ontworpen als boulevards van dertig meter breed. De rest van het gebied binnen de singels werd opgevuld met een eenvoudige grid van straten van zestien meter breed. Voor de belangrijkste straten werd door de Domeinen de erfdienstbaarheid gevestigd dat er huizen gebouwd moesten worden met een goothoogte van minimaal acht meter. Deze erfdienstbaarheden verhinderden ook de vestiging van fabrieken. Park Valkenberg, de voormalige hofuin van het kasteel van Breda, werd in 1881 overgedragen aan de gemeente Breda. Het park werd uitgebreid met de grond van een aantal gesloopte huizen aan de Zwaanstraat en met een gedeelte van de geslechte vestingwerken. In 1887 is het park door de Belgische tuinarchitect P.L. Rosseels opnieuw ingericht in een romantische Engelse landschapsstijl.

De kenmerken van de negentiende-eeuwse gordel zijn:

- De straten zijn dertig, zestien of tien meter breed;
- De straten van dertig meter breed hebben een zogenaamd boulevardprofiel met brede groene middenberm met dubbele rij monumentale bomen;
- De straten zestien meter zijn beplant met bomen;
- De singels zijn een continue en vloeiende lijn van water met groene oevers, aan weerszijden beplant met een enkele (vroeger dubbele) rij monumentale bomen, deze oevers zijn bijna overal beleefbaar vanaf de aangrenzende openbare weg, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van de singel;
- De straten hebben een duidelijke as en een consequent profiel;
- De rooilijnen lopen in een rechte lijn of in een langgerekte boog;
- De bouwblokken zijn gesloten bouwblokken, ze worden gesloten door gevels, tuinmuren of ijzeren hekken;

- De straathoeken zijn afgeschuind.

Modern Breda, vanaf 1870

Na de ontmanteling van de vesting ontwikkelde Breda zich in snel tempo tot een woonstad voor het gegoede deel van de Nederlandse bevolking. Er kwamen nieuwe mensen naar de stad die was omgeven door bossen en landgoederen. Voor de nieuwe inwoners werden brede boulevards aangelegd (Sophiastraat, Nieuwe Boschstraat, Nieuwe Ginnekenstraat, Haagweg, Mauritsstraat) en parken (Wilhelminapark) ontworpen, omzoomd met herenhuizen en villa's. De nieuwe elite was vrijzinnig, liberaal, burgerlijk en voor een groot deel protestant of niet-kerkelijk. Voor hen was Brussel het grote ideaal. Breda werd in de negentiende eeuw dan ook niet verrassend Klein-Brussel genoemd. Delen van de negentiende-eeuwse wijken behoren nu tot het beschermde stadsgezicht.

De vrijgekomen gronden boden ook plaats aan enkele 'moderne' stedelijke voorzieningen; de watertoren (waterleidingnet), de gasfabriek (stedelijke verlichting), de Koepel-gevangenis en een tweetal ziekenhuizen. Ook twee parochiekerken vonden een plaats aan de nieuwe singel. De terreinen in het noorden boden door de aansluiting op het spoorwegennet goede kansen voor de vestiging van bedrijven.

Breda was dan wel geen vestingstad meer, er bleef wel een uitgebreid garnizoen achter. De militaire infrastructuur zette een stevig stempel op de stad. Er waren nog steeds kazernes voor de infanterie (de Chassékazerne), de artillerie (de Seeligkazerne) en de cavalerie (de Trip van Zoutlandtkazerne). Bovendien had Breda de Koninklijke Militaire Academie, de KMA, binnen zijn grachten. Dit had een gunstige invloed op de lokale economie.

De kenmerken van de (soms voormalige) militaire terreinen zijn:

- Grote terreinen, grotendeels groen;
- Vrijstaande gebouwen in een losse opstelling;
- Weinig relatie met de rest van de stad, ontoegankelijke gebieden.

De uitbreidingen hadden op hun beurt weer ingrijpende gevolgen voor de oude stad. Er begon zich, sterker dan voorheen, een proces van functiescheiding voor te doen. Er ontstonden woonstraten en gebieden waar juist de nijverheid domineerde. Ook begon zich een concentratie van winkels in de binnenstad te vormen. Eerst nog schoorvoetend en nog gemengd met woningen en enkele kleinschalige bedrijfsruimte, maar de tendens was onmiskenbaar. De begane grond van deze winkels hadden winkelpuien met grote ruiten van spiegelglas.

Bij nieuwbouw werden hierboven woningen opgericht van twee verdiepingen. Namen van winkels verwezen naar Londen en Parijs. Enorme, geschilderde reclames verlevendigden het straatbeeld.

Geheel in lijn met het Parijse voorbeeld maakte men ook in Breda plannen brede straten door het middeleeuwse stadsweefsel te breken. In 1891 besloot het gemeentebestuur een nieuwe straat aan te leggen van de Oude Vest naar de Akkerstraat, evenwijdig aan de smalle en overbelaste Ginnekenstraat. De Kerkstraat had uiteindelijk uit moeten komen op het Van Coothplein en de Nieuwe Ginnekenstraat. Hoewel deze Hausmanniaanse ingreep mislukte, kreeg het idee om parallel aan de oude ruimtelijke structuur een nieuwe structuur aan te leggen in een later tijdperk een nieuwe kans.

Vanaf 1904 werd de Grote Kerk gerestaureerd. Als mausoleum van de Nassaus werd de kerk beschouwd als nationaal monument. De omringende bebouwing werd gesloopt en het gebouw werd vrijgelegd zoals ook in Frankrijk en België de gewoonte was bij monumenten. Gedeeltelijk werd de kerk omgeven door een (inmiddels weer verdwenen) ijzeren hek.

Behalve in de straatprofielen en de boombeplanting komt het streven naar representativiteit in deze tijd vooral tot uiting in het oprichten van monumenten. Op de Grote Markt werd in 1898 de smeedijzeren Wilhelminafontein onthuld, die in 1909 verplaatst werd naar de Sophiastraat. Op 3 juli 1905 werd door koningin Wilhelmina in het Valkenberg, tegenover het station, het Baroniemonument onthuld. Het monument maakte onderdeel uit van een ware 'koninklijke route' van het station, langs het Valkenberg, langs de Wilhelminafontein, door de binnenstad, langs de te restaureren Grote Kerk (met Nassau- en Oranjegraftomben), de Wilhelminabrug, langs het Wilhelminapark en over de in 1905 zo genoemde Baronielaan naar het Mastbos en het kasteeltje Bouvigne, die ook vanouds verbonden waren met de Nassaus en Oranjes. In 1902 was het tweehonderd jaar geleden dat de Koning-Stadhouder Willem III overleden was en in 1903 werd er een Nationaal Comité opgericht om geld in de zamelen voor een standbeeld. Pas in 1921 werd het ruiterstandbeeld, ontworpen door Toon Dupuis, onthuld op het Kasteelplein in Breda.

In 1906 werd door de gemeenteraad van Breda het eerste uitbreidingsplan vastgesteld volgens de Woningwet. Het plan is nog sterk negentiende-eeuws van karakter.

De kenmerken van het uitbreidingsplan van 1906 zijn:

- De straten zijn tien meter breed;
- De straten hebben een duidelijke as en een consequent profiel;
- De rooilijnen lopen in een rechte lijn of in een langgerekte boog;
- De bouwblokken zijn gesloten bouwblokken, ze worden gesloten door gevels, tuinmuren of ijzeren hekken, de voorgevels staan op de rooilijn, of de huizen zijn voorzien van voortuintjes met ijzeren hekjes.

Opmerkelijk in dit uitbreidingsplan was het ontbreken van een concrete aanwijzing voor het gedachte gebruik van de gronden.

Dit omvatte onder andere een stratenplan voor de zogenaamde Gampel, het gebied tussen de Jan van Polanenkade, de Gasthuisvelden, de Fellenoordstraat, de Gampelstraat (Pelmolenstraat) en de Achterom. In het midden werd een veelhoekig pleintje geprojecteerd, waar stervormig een aantal straten op uitkwam. Het stratenplan werd voltooid in 1919. De Gampel kan beschouwd worden als een voorbeeld van filantropische woningbouw; door betrokken particulieren, veelal directeuren van grotere fabrieken, werden voor hun arbeiders goede en goedkope woningen gerealiseerd. Het is de voorloper van de sociale woningbouw zoals die door de latere woningbouwverenigingen tot stand werd gebracht.

Kenmerken hiervan zijn:

- Gesloten bouwblokken, zogenaamde 'Einheitliche Baublocke';
- Eengezinshuizen van slechts één bouwlaag, met een tuintje;
- Poorten in het midden van het blok;
- Een villa-achtige architectuur.

Door de ontwikkelingen ontstonden ook kenmerkende verschillen in sfeer. Zo werd de Haagdijk dankzij het doorgaande verkeer en de directe nabijheid van nijverheid en arbeidersbuurten het 'bruisende hart van de stad' waar diverse winkels een rijke klandizie vonden. De Boschstraat kreeg door de aanwezigheid van grote woningen en de directe aansluiting op de zojuist ontwikkelde woongebieden op de voormalige vestingwerken, veel meer het karakter van een gegoede woonstraat.

Tussen de twee wereldoorlogen werden in Breda, als in een moderne stad, grote warenhuizen gebouwd met een betonskelet en met torens, die in hun concept doen denken aan Amerikaanse wolkenkrabbers. Het oudste gedeelte van winkelcentrum de Barones, op de hoek van de Karrestraat en de Nieuwstraat, is gebouwd in 1921 als warenhuis van Vroom en Dreesmann. Het meest opvallende element is het hoektorentje in het verlengde van de Ridderstraat. Bijzonder is verder het hoekpand Kasteelplein – Catharinastraat, gebouwd in 1924 als kledingmagazijn voor de firma Jan van der Ven, met een imposante achthoekige toren. Aan de Nieuwe Ginnekenstraat werd in 1935 een winkelpassage geopend, de oudste passage in Breda.

De belangrijkste ingreep in het interbellum in de binnenstad was het dempen van de Haven en het binnen de Singel gelegen deel van de Mark. De vrijkomende gronden werden benut voor de aanleg van de Noord-Zuiddoorbraak, later de Markendaalseweg genaamd. De weg was bedoeld om de automobilisten vanaf de nieuw aan te leggen doorgaande autowegen rond de stad de binnenstad in te leiden. De weg had twintig meter breed moeten worden, omgeven door bakstenen gebouwen met schuine daken in gesloten bouwblokken. Het is de eerste echo van het mislukte idee uit 1891. Het was toen wel duidelijk dat de stad niet langer door paard-en-wagen ontsloten kon worden, maar dat de auto de toekomst was.

Breda heeft de Tweede Wereldoorlog redelijk ongeschonden doorstaan, de schade door oorlogshandelingen was in vergelijking tot andere steden onaanzienlijk. Dat veranderde kort daarna.

De heersende gedachte na de oorlog was dat een nieuwe tijd was aangebroken, een tijd waarin afstand werd genomen tot het verleden. Er was behoefte aan een nieuwe stad. De nieuwe stad zou een functionele stad zijn. De nieuwe architect was eerder een technisch ontwerper dan een artistieke vormgever. Begrippen als functiescheiding, bereikbaarheid voor autoverkeer, licht en ruimte en cityvorming waren gangbaar. De moderne opbouw van Rotterdam werd een voorbeeld voor heel bestuurlijk en bouwend Nederland. De Rijksoverheid stimuleerde deze stedelijke vernieuwing door het bieden van (royale) subsidies voor sanering en krotopruijing; vooral 19e eeuwse bebouwing werd het slachtoffer van deze ongekende sloopdrift en vernieuwingsdrang.

Het autoverkeer zou in toenemende mate de stedenbouwkundige structuur van de stad gaan bepalen. De periode, vanaf halverwege jaren vijftig tot begin jaren zeventig, heeft een sterk stempel gezet op het centrum van Breda. In de jaren vijftig en zestig werd, complementair aan de historische structuur, een autorondweg rond de kleine binnenstad gepland, de zogenaamde Cityring. Deze zou gaan lopen via de te dempen Haven, door de te slopen Kraanstraat en Cingelstraat, over het Kasteelplein, dwars door het stadspark Valkenberg, door de te slopen Beyerd en Vlaszak, via het Kloosterplein, Oude Vest, de te slopen Houtmarkt, de eveneens te slopen Karnemelkstraat en de reeds aanwezige Markendaalseweg. De huidige Kennedylaan (typische jaren zestig-naam!), Claudius Prinsenlaan, Vierwindenstraat en Markendaalseweg zouden als radiaalwegen gaan functioneren. Aansluitend zouden radiaalwegen doorgebroken moeten worden door het Leuvenaarskwartier en de Gampel. De aanleg van de Cityring door het Valkenberg is niet doorgegaan. De Kraanstraat, de Beyerd, de Vlaszak, de Houtmarkt en de Karnemelkstraat zijn inderdaad geheel of gedeeltelijk gesloopt. De directeur van Openbare Werken, J. Gooden, had een hele serie torens willen oprichten rond de Cityring. De zogenaamde PTT-Toren bestaat nog. De oorspronkelijke sfeer van de bedoelde Cityring is nog het beste te ervaren bij het Postkantoor aan de Oude Vest en op de Karnemelkstraat. Opvallend hierbij is dat aanvankelijk nog wel werd uitgegaan van een traditioneel stedenbouwkundig type; de bebouwing sloot nauwkeurig aan op de openbare ruimte. Hierdoor ontstonden nog steeds gesloten straatwanden. In de jaren '60 werd ook dit type losgelaten. De gebouwen werden vrijstaand op het perceel gesitueerd; het onderscheid tussen de openbare straatruimte en de private tuin vervaagde. Een voorbeeld daarvan is het gebouw van het Kadaster aan de Markendaalseweg.

Kenmerken van de doorbraken in de jaren vijftig en zestig zijn:

- Een grotere schaal dan de oude binnenstad;
- Min of meer losstaande gebouwen;
- Nog wel gesloten blokken (hekken en muren);
- Wisselende rooilijn.

Aan het begin van de jaren '70 begint weerstand te ontstaan tegen deze functionalistische vorm van stedenbouw. Een vermaatschappelijking van de stedenbouwkundige opvattingen resulteert in begrippen als inspraak en Bouwen-voor-de-buurt.

In de jaren zeventig en tachtig is daarom een aantal ingrepen uit de voorgaande periode weer teniet gedaan. De Houtmarkt werd versmald en het Leuvenaarskwartier (gesloopt voor de nooit aangelegde radiaalweg) werd weer opnieuw ingevuld op een basis van een stratenpatroon dat lijkt op dat van het oorspronkelijke Plan Van Gendt. Wel werd de invloed van het toegenomen autobezit duidelijk: parkeren op het binnenterrein en een woonerf-inrichting. Ook werden uitsluitend appartementen gebouwd, de oorspronkelijke mix van woningen en bedrijfjes werd niet hersteld.

Een groot deel van de Gampel (later de wijk Gerardus Majella genoemd) werd om verschillende redenen gesloopt en in de jaren zeventig weer opgebouwd in neo-romantische vormen. Vanaf de jaren zestig bleek het gezin niet langer de kleinste maatschappelijke eenheid te zijn, wat leidde tot ingrijpende gevolgen voor architectuur en stedenbouw.

In de jaren zestig werd een gedeelte van de binnenstad veranderd in een voetgangersdomein. De ingezette tendens waarbij de diverse binnenstadsfuncties een afzonderlijke plek kregen, werd hiermee definitief bestendigd.

De secularisering van de samenleving had haar eigen effect op het stadsbeeld. Doordat de grote kerken niet langer in stand gehouden konden worden, werden ze afgebroken voor verkeersdoorbraken, kantoorpanden en appartementencomplexen. Met de sloop van de kerken verdwenen de zo kenmerkende hoogte-elementen uit de stad.

In de jaren tachtig en negentig was de stedenbouwkundige opvatting onmiskenbaar gericht op het ontwikkelen van "stedelijke kwaliteit". Afgezworen waren de zuiver functionalistische begrippen en de 'truttigheid' van de begin jaren '80. Gestreefd werd naar een milieu met een mix aan functies, een hoogwaardige architectuur die aansloot bij de historische omgeving maar niet historiserend was, de openbare ruimte prettig was om te vertoeven en waar parkeren ondergronds werd gesitueerd. Bovendien moest in alle projecten de X-factor 'stedelijkheid' optimaal aanwezig zijn. Er ontstond een Euregionale ambitie. De revitalisering van de binnenstad werd kortdaat aangepakt met de opening van De Barones, het aanleggen van de Willem Mercxtuin, het winkelplein 't Sas en vooral het Chassé Theater en Chassé Park. Na de millenniumwisseling werd de Haven opnieuw geopend.

Kenmerken van het gerevitaliseerde verblijfsgebied in de binnenstad zijn:

- Er is gekozen een statig en chic beeld te creëren dat aansluit bij de historische ambiance van de

binnenstad;

- Het voetgangersgebied heeft een vlakke vloer van gevel tot gevel;
- De straten hebben een eenvoudig en traditioneel profiel: trottoir, rijbaan, trottoir;
- De verharding is uitgevoerd in donkergrijze natuursteen.

De laatste grootschalige ingreep in het centrum is de realisatie van het Chassé Park. In 1994 sloten het Rijk en de gemeente Breda een overeenkomst over de overdracht van het terrein van de Chassé kazerne. Op uitnodiging van de gemeente ontwierpen zes befaamde stedenbouwkundigen een plan voor het terrein. De meest spraakmakende ontwerpen waren die van Ashok Bhalotra en Rem Koolhaas. Na een lange en gecompliceerde procedure werd uiteindelijk het ontwerp van Koolhaas gekozen. Deze heeft zijn ontwerp uit 1994-1998 gebaseerd op het model van de universiteitscampus, een grote groene ruimte met een aantal bouwblokken die los gegroepeerd zijn. In 1998 is een begin gemaakt met de uitvoering van het plan.

Park Valkenberg is in 2002-2003 gereconstrueerd onder supervisie van landschapsarchitect Michael van Gessel. Waar voorheen aparte fietspaden door het park liepen, zijn nu alle paden toegankelijk voor alle vormen van langzaam vervoer. Verder werd veel beplanting verwijderd waardoor het park veel opener werd. De kwaliteit van de route tussen station en binnenstad werd daarmee verbeterd.

De volgende grootschalige ontwikkeling in verband met het centrum is Via Breda. De Hoge Snelheids Lijn, de HSL, krijgt een halte in Breda. Daardoor ontstaat een snelle verbinding tussen Amsterdam via Breda naar Antwerpen, Parijs en de Eurotunnel. Er komt een nieuw station en de omliggende stadsdelen worden vernieuwd. Het vervolg hiervan is het ontwikkelen van een nieuwe stad, ten noorden van de oude, rondom het spoorwegtracé.

Na alle ontwikkelingen en pogingen tot herinrichting van het centrum bevindt zich in het gebied binnen de singels nog een groot aantal gebieden waar de grenzen van de diverse stedenbouwkundige concepten op rauwe wijze bij elkaar komen. Vooral op de overgang van de middeleeuwse stad naar de negentiende-eeuwse stad bevinden zich onlanden en gaten in het stedelijk weefsel: de Valkenstraat, de Oude Vest en het Kloosterplein, het gebied Achter de Lange Stallen en de rafelranden tussen de Haagdijk en het Leuvenaarskwartier. Zo voegt iedere generatie zijn eigen verhaal toe aan het eeuwenoude verhaal van de Bredase binnenstad.

2.3.2 Openbare ruimte

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. 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 de mogelijkheden te verhogen 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. Analyse van toekomstige ontwikkelingen laat zien dat een krachtige openbare ruimte noodzakelijk is. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die 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 wordt daartoe gekozen voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

- **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 is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones. Voor alle kernwaarden geldt: voor zover mogelijk op die plek en afgewogen tegen andere belangen.

- **Herkenbare ruimte:**

Een herkenbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven.

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 herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

- Duurzame ruimte:

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. Een duurzame openbare ruimte vormt een robuust raamwerk voor diverse structuren van onder andere water, groen, ecologie en verkeer. De ruimte is daarbij flexibel in gebruik. Er is nagedacht over de levensduur: de inrichting en het beheer van de ruimte is afgestemd op de verwachte gebruiksperiode of gaat lang mee.

De gedeelde, herkenbare en duurzame binnenstad van Breda

De binnenstad van Breda, met plekken zoals de Grote Markt, Park Valkenberg en de Nieuwe Haven, is het meest herkenbare gebied van de stad. Vanuit de openbare ruimte is de geschiedenis van de stad beleefbaar voor de bewoners, maar ook voor de vele bezoekers van Breda. Het centrum van Breda biedt een fijnmazig netwerk van openbare ruimten, met uitzondering van de militaire terreinen (KMA en Seeligkazerne). Deze grote groene terreinen zorgen voor extra groen en lucht in de verder dichtbebouwde oude stad. Bovendien is de gracht rondom het KMA-terrein een onderdeel van de ecologische structuur.

Het radiale stratenpatroon met de toren van de Grote Kerk aan het einde van vele zichtlijnen zorgt ervoor dat men zich goed kan oriënteren. Het netwerk van de historische stad is opgebouwd uit straten, grotere en kleinere pleinen, en parken met een menselijke maat. Breda heeft een uitgebreid voetgangersgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Dit gebied heeft een hoogwaardige inrichting met een lange levensduur. Het gebied is flexibel in gebruik. Er is plaats voor bijvoorbeeld verplaatsbare terrassen, markten en evenementen. Het plaatsen van losse objecten in de openbare ruimte (uitstallingen, terrassen) is geregeld in de Buitenruimteverordening uit 2005. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003. Voor het Chassépark zijn aanvullende feestregels vastgelegd.

De Visie Openbare Ruimte 2020 gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruikruimte is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. De openbare ruimte is dus van ons allemaal, nu en in de toekomst. Aan de oostzijde van de Grote Markt is bij een aantal horecagelegenheden een zogenaamd winterterras gerealiseerd. Deze terrassen vinden hun oorsprong in een raadsbesluit tot legalisatie uit 1995. Bij raadsbesluit van 23 februari 1995 (948504839) zijn slechts aan de oostzijde van de Grote Markt bij expliciet genoemde adressen winterterrassen toegestaan. Het besluit tot aanwijzen van winterterrassen maakte onderdeel uit van het besluit tot herinrichting van de Grote Markt en Kasteelplein. Over deze herinrichting is destijds veel overleg gevoerd met de diverse belangengroeperingen in de binnenstad. Het aantal terrassen is beperkt vanwege de belangen van de marktkooplui en vanwege de beeldkwaliteit van de panden op de Grote Markt. Door de gemeenteraad is destijds expliciet aangegeven dat verdere uitbreiding van het aantal winterterrassen voorkomen dient te worden. In de Visie openbare ruimte 2020 (2009), waarin het principe van de Gedeelde Ruimte centraal staat, is dit standpunt nogmaals vastgelegd. Permanente winterterrassen zijn met deze visie in strijd.

De Visie gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruikruimte is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. Aan die openbare ruimte worden drie kernwaarden toegekend. De openbare ruimte is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven. De openbare ruimte is een 'duurzame ruimte', waarin inrichting en beheer van de ruimte bijdraagt aan de milieudoelstelling van de stad. De openbare ruimte is dus van iedereen, nu en in de toekomst.

Permanente winterterrassen zijn niet wenselijk vanwege het feit dat ze in strijd zijn met de kernwaarde 'gedeelde ruimte'. Hierdoor is de openbare ruimte niet meer openbaar en daarmee 'gedeeld'. Tevens wordt de herkenbaarheid van de panden aangetast.

Uitbreiding van het aantal winterterrassen, in welke vorm dan ook, is derhalve niet gewenst en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

De binnenstad is een ontmoetingsplek voor mensen van binnen en buiten Breda. Bewoners van het centrum hebben veel voorzieningen op loopafstand. De omringende straten, pleintjes en historische uitlopers, en ook de nieuwe haven nodigen uit tot verblijf in de openbare ruimte. Door het terugbrengen van de stadsrivier zal de binnenstad er nog een herkenbare en uitnodigende openbare ruimte bij krijgen. De gesloten bouwblokken zorgen voor een duidelijke grens tussen openbaar en privaat terrein. Daarnaast wordt het netwerk van straten en pleintjes aangevuld met enkele

semi-openbare ruimten zoals het Begijnhof en de Merckxtuin, plekken waar iedereen overdag tot rust kan komen.

De inrichting van de openbare ruimte is traditioneel en eenvoudig. Zij vormt een rustige basis waartegen de rijk gedetailleerde historische gevels goed tot hun recht komen. Verkeersstromen worden niet onnodig van elkaar gescheiden. Fietser en auto maken veelal gebruik van dezelfde rijbaan. In Park Valkenberg zijn alle paden open voor alle vormen van langzaam verkeer. Dit stadspark is een populaire bestemming, en een belangrijke groene openbare ruimte. Niet alleen voor de binnenstad, maar voor de hele stad Breda. Park Valkenberg is ook onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Speelvoorzieningen in de binnenstad zijn beperkt. De Nota Buiten Spelen uit 2005 geeft de aandachtsgebieden weer. In de buurt Schorsmolen leeft de wens de speelmogelijkheden uit te breiden; in de buurt Fellenoord is alleen kwaliteitsverbetering mogelijk.

De Chassékazerne is in de jaren '90 ontwikkeld tot het Chassépark en kent, als verwijzing, nog steeds een opzet van vrijstaand gesitueerde gebouwen in een grote open ruimte.

De singelstructuur stamt uit het einde van de 19e eeuw en vormt een duidelijke begrenzing van de binnenstad. De singels zijn een onderdeel van de ecologische structuur van Breda en hebben een belangrijke functie in de waterhuishouding. Ze zijn bijna over de hele lengte beleefbaar vanuit de openbare ruimte. Aan de buitenzijde domineert de verkeersfunctie, aan de binnenzijde staat de verblijfskwaliteit centraal.

Beschermd stadsgezicht

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geldt ook voor de openbare ruimte. Recent onderzoek naar de openbare ruimte van de 19e-eeuwse delen van de binnenstad heeft laten zien dat de oorspronkelijk inrichting veel kwaliteit heeft. Daarom zijn de profielen van de zogenaamde Bredase boulevards en die van de singels (rijksmonument) opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Kenmerkend voor de boulevards is een profiel van 30 meter breed met een dubbele bomenrij in een brede middenberm. Zowel voor de uitstraling van de boulevard als de groeiplaats van de bomen is een middenberm van 12 meter noodzakelijk. Om een prettige wandelzone te hebben voor de voetganger is een minimale maat van trottoirs van 3,5 meter nodig.

De singels zijn een rijksmonument. Oorspronkelijk hadden de singels aan beide zijden een dubbele bomenrij. Deze is echter alleen nog aanwezig aan de Mauritssingel en een stukje van de Seelingsingel. De rest van de singels heeft een enkele bomenrij. Het is belangrijk dat de groene bermen en oevers van de singel niet verder worden aangetast door bouwwerken en waar mogelijk de groeiplaats van de bomen langs de singel worden vergroot en/of verbreed.

In het collegeprogramma 2010-2014 wordt ingezet op Breda als aantrekkelijke en duurzame stad. Ingezet wordt op beheer en onderhoud van de openbare ruimte die schoon, heel en veilig is. De taluds behoren tot de openbare ruimte. Daarnaast hebben de taluds de status van Rijksmonument.

Kernwaarden in de Visie Openbare Ruimte zijn "gedeeld", "herkenbaar" en "duurzaam". Aan de Nijverheidssingel, bij de woonboten, zijn de taluds echter bebouwd. Hierdoor is geen sprake meer van gedeeld gebruik, het tast de herkenbaarheid aan en gelet op de monumentale status van de singels komt ook duurzaam beheer van de singels in de knel. Hierdoor is een verrommeling ontstaan op de taluds van de Nijverheidssingel. De huidige situatie is in strijd met de uitgangspunten als verwoord in de Visie. Uitgangspunt is de verrommeling van de oevers tegen te gaan zodat het terrein weer overeenkomstig de bestemming (openbaar gebied) en status (rijksmonument) gebruikt en onderhouden kan worden. Dit betekent dat het talud wordt opgeschoond en alle bebouwing en efafscheidingen verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt een eenduidige inrichting die voorziet in hagen, verharde paden en een bij elke woonboot zelfde berging. De bergingen dienen op een eenduidige wijze uitgevoerd te worden achter de hagen op het vlakke deel van het talud, zodat het als eenheid ervaren wordt. In onderhavig bestemmingsplan is dit uitgewerkt in de volgende maten van de berging: hoogte maximaal 2,10 meter en oppervlakte maximaal 7 m². Op die manier krijgen alle bergingen een rustige en eenduidige uitstraling.

Omwille van de bereikbaarheid van wal en schip is per woonboot maximaal één loopplank toegestaan. In de planregels behorend bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen wat onder een loopplank verstaan wordt en welke afmetingen de loopplank mag hebben.

Omwille van de veiligheid mag tussen wal en schip maximaal één vlonder gerealiseerd worden. Deze zit uitsluitend vast aan het schip en heeft een beperkte maat, zodat deze te allen tijde ondergeschikt blijft ten opzichte van de woonboot. De vlonder mag maximaal 3 meter breed zijn en maximaal 50% van de lengte van de woonboot bedragen. Op die manier blijft altijd een 'vrije ruimte' van 50% van de lengte van de woonboot aanwezig. Een uitzondering geldt voor de boot waar een coffeeshop in

gevestigd is (Pax), aangezien deze, vanwege de veiligheid, twee in- en uitgangen heeft die door een vlonder bereikbaar moeten zijn. De vlonder bij deze boot mag maximaal 11 meter lang zijn om beide in- en uitgangen bereikbaar te maken met een vlonder.

Ook geldt dat de huidige ligging van de woonboten vastligt. De woonboten mogen niet richting het midden van de singel verplaatst worden. Als aanvulling op bovenstaand, betekent dit dus dat de vlonder maximaal zo breed mag zijn als de huidige afstand tussen boot en vlakke deel van het talud. Voor sommige boten is dit minder dan 3 meter en geldt die afstand dus als maximale breedtemaat van de vlonder.

Verder mogen vlonders niet oversteken boven het talud en dienen deze te allen tijde verwijderd te kunnen worden voor bijvoorbeeld onderhoud aan de singels en taluds. Hekwerken, erfafscheidingen, relingen of vergelijkbare bouwwerken mogen niet op de vlonder gebouwd worden. Ook mogen de vlonders niet gebruikt worden voor tuinen, erven, terrassen, opslag, etc. Een dergelijk gebruik zou namelijk het zicht op de woonboot en het zicht op de taluds verminderen en een verrommeling van dit deel van de singels geven. En dit is juist wat voorkomen moet worden.

In onderhavig bestemmingsplan zijn bovengenoemde uitgangspunten vertaald in specifieke regels voor het gebruik en het bebouwen van de taluds en het water.

2.4 Functionele structuur

Binnen de bovenbeschreven fysieke structuur speelt zich het stedelijk leven af. Hieronder worden de diverse functionele aspecten nader beschreven.

2.4.1 Wonen

Woningvoorraad

In de binnenstad van Breda staan ongeveer 7.250 woningen (incl. Spoorbuurt, de Drie Hoefijzers en de Hoven). In vergelijking met Breda als geheel is sprake van een relatief groot aantal huurwoningen. Daarbij bestaan grote verschillen tussen de verschillende delen van de binnenstad. Het gebied bestaat overwegend uit huurwoningen (64%) en appartementen (83%).

In het stadshart en in het Valkenberg is veel particuliere huur. Dit hangt samen met de ontstaansperiode van de woningen (rond 1900) en de particuliere ontwikkeling die destijds gebruikelijk was. In Fellenoord is juist driekwart van de woningen een sociale huurwoning. Deze huurappartementen zijn ontwikkeld in de jaren '80 en vormen een reparatie van het stedenbouwkundig weefsel na de kaalslag uit de jaren '70. Ook in Schorsmolen is veel sociale huur aanwezig. De buurt Gerardus Majella is in de jaren '80 in het kader van de stadsvernieuwing eveneens ingrijpend geherstructureerd, waarbij het accent gevestigd bleef op de ontwikkeling van eengezinswoningen. Chassé kent een woningbestand dat overeenkomt met Breda als geheel, dus met veel koopwoningen (ongeveer 60%). In de buurt Chassé / Oud-Boeimeer is sprake van een grote menging van types: van oorsprong (grote, maar ook kleine) huizen en in de afgelopen 20 jaar ontwikkelde appartementen.

Wat betreft bouwvorm is de binnenstad van Breda zeker geen afspiegeling van Breda als geheel. Het aantal meergezinswoningen inclusief bovenwoningen is veel hoger dan gemiddeld in heel Breda. Anderzijds is het aantal eengezinswoningen of vrijstaande woningen naar verhouding veel lager dan gemiddeld in Breda.

Fellenoord heeft alleen beperkt hoogbouw in de nieuwe complexen aan de Markendaalseweg. Verder is nagenoeg geen hoogbouw aanwezig. Chassé bestaat voor de helft uit hoogbouw woningen, met name ter plaatse van het Chassépark. In Schorsmolen bevindt zich nauwelijks laagbouw. In het stadshart en het Valkenberg is sprake van een meer gemengde bebouwing (hoog- en laagbouw) vergelijkbaar met het gemiddelde van Breda.

Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw van de binnenstad van Breda vormt niet voor het gehele gebied een redelijke afspiegeling van die van Breda als geheel, maar wel voor enkele gedeelten daarvan. Dus net als in Breda als geheel, zijn ook in de binnenstad sterke verschillen tussen de verschillende delen van het stadsdeel aan te wijzen. Verschillen die veroorzaakt worden door de aanwezige woningtypen, welke op hun buurt weer sterk afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige ontwikkelingen die zich hebben afgespeeld.

In het historisch stadshart van de binnenstad wonen weinig ouderen, een grote middengroep met bewoners onder en rond de 40 en veel jongeren tot 25-30 jaar. In het stadshart wonen weinig kinderen. Valkenberg is de buurt met een redelijk gemiddelde bevolkingssamenstelling,

overeenkomend met Breda als geheel. Chassé heeft relatief veel ouderen en weinig jongeren. Fellenoord heeft minder ouderen en relatief veel gezinnen met kinderen. Schorsmolen heeft een grote middengroep en weinig jongeren tot 25 jaar.

Beleid wonen

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 van december 2007 (zie ook paragraaf [3.4.1](#)) 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 woningbouwprogramma opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de bevolkingsgroei minder zal zijn dan verwacht. Gevolg is dat tot 2020 minder woningen gebouwd hoeven te worden dan gedacht. Deze conclusie heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020. Deze programmadoeleinden zijn dus niet meer actueel en zijn aan herziening toe. Inmiddels is een herziening van de gehele structuurvisie in voorbereiding.

Vooruitlopend op een nieuwe structuurvisie heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 de nota '**Stedelijke programmering 2020, Koers gezet**' vastgesteld. De nota 'Koers gezet' stelt, op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen, onder andere vast dat sprake is van 1. een overprogrammering aan woningen en 2. een kwalitatieve 'mismatch' in woningbouwplannen:

- ad 1: op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen is in regionaal verband bepaald dat tot 2020 in Breda een maximum aantal woningen gebouwd mag worden. Er zijn in Breda echter meer nieuwbouwplannen in voorbereiding tot 2020 dan regionaal is afgesproken. Dit wordt 'overprogrammering' genoemd.
- ad 2: daarnaast is sprake van een (gepland) woningbouwaanbod dat niet of niet geheel aansluit op de vraag van de consument. Zo zijn bijvoorbeeld (te) veel appartementen gebouwd in Breda terwijl daar nu en in de toekomst geen vraag meer voor zal zijn. Er moet dus beter zicht komen naar welke woningen in de toekomst vraag is, om zo de ontstane 'mismatch' op te heffen.

Vraag en aanbod zullen dus beter op elkaar afgestemd moeten worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Doel van 'Koers gezet' is te komen tot een realistisch programma dat door de markt uitgevoerd wordt. Met 'Koers gezet' zijn de kaders hiervoor vastgesteld en is ingestemd met locatiekeuzes voor ontwikkelingen die zo mogelijk in de periode tot 2020 tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarvoor is het noodzakelijk een proces aan te gaan van realisatie, heroverweging, verdunning en fasering. Met vaststelling van 'Koers gezet' is geen eindbeeld neergezet ten aanzien van de stedelijke programmering; het is het begin van een aangepaste koers bij gewijzigde omstandigheden.

Ter uitvoering van het beleid zoals verwoord in 'Koers gezet' heeft het college in 2010 het regie- en actieplan "Koers gezet en acties Stedelijke programmering" 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.

Op 8 mei 2012 heeft het college de '**2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering**' vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Eén van de genoemde acties uit het Regie- en Actieplan is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Dit geldt onder meer voor de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen van bestemmingen die, al dan niet exclusief, voorzien in realisering van woningen, of in het gebruik van gronden of gebouwen voor woondoeleinden. Ter uitwerking van 'Koers gezet' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen komen. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels wijzigingsplan (indien die zijn opgenomen in het zogeheten moederplan), bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt dus 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.

Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan is conform 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' woningvermeerdering in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd in het kader van 'Wonen boven Winkels'. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'Wonen boven Winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Het uitsluiten van woningvermeerdering geldt ook voor de locaties waarvoor in het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 woningvermeerdering wel was toegestaan

Het project 'Wonen boven Winkels' wordt breed gedragen. De betekenis van het project voor de leefbaarheid van de binnenstad wordt door bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden volmondig onderschreven. Hoewel het project 'Wonen boven Winkels' wordt genoemd als te behouden project, werd in 'Koers gezet' hiervoor geen contingent beschikbaar gehouden. Hierdoor ontstaat dus eigenlijk direct strijd met de doelstellingen van de nota 'Koers gezet'. Iedere woning die buiten de kaders van 'Koers gezet' wordt ontwikkeld, dient immers in een ander project te worden geschrappt. De vraag is daarmee waar het evenwicht ligt tussen het schrappen van woningbouwmogelijkheden zoals 'Koers gezet' vereist en het toevoegen van woningen op basis van 'Wonen boven Winkels'.

Het merendeel van de woonruimten in de binnenstad bestaat uit appartementen. Het merendeel van de bouwprojecten van 'Wonen boven Winkels' bestaat uit de ontwikkeling van 1 of 2 appartementen. Dit scenario sluit daarom goed aan op de beleidslijn van de afgelopen jaren. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan uitgaat van de bestaande bouwvolumes, kunnen er geen grootschalige complexen verrijzen. Om die reden is het redelijk om in onderhavig bestemmingsplan in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op te nemen dat op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning aanwezig mag zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog maximaal één woning per bouwlaag kan worden gerealiseerd. Het binnenstadmilieu leent zich ook goed voor kamerverhuur (studentenhuisvesting), zodat in plaats van één woning ook 4 onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) mogen worden gerealiseerd.

Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van woningen dient echter niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bewaken. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij niet wenselijk zijn. Daarom wordt in onderhavig bestemmingsplan 'slechts' 1 woning (of 4 onzelfstandige wooneenheden) per bouwlaag direct toegestaan.

Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven voor het realiseren van meer dan één woning per bouwlaag (of het equivalent: meer dan 4 onzelfstandige wooneenheden), een buitenplanse procedure worden gevoerd. Op die manier wordt regie gehouden, zodat niet ongebreideld woningen worden toegevoegd die de leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad mogelijk aantasten. Een initiatief wordt beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.

In het woonprogramma van de stad wordt ten behoeve van het principe 'wonen boven winkels' in de binnenstad een aantal van maximaal 200 woningen gereserveerd. Op deze manier wordt aan de in 'Koers gezet' opgenomen uitgangspunten uitvoering gegeven.

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota 'Koers Gezet'. De woonagenda is onder andere opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. principe 'wonen boven winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;

6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod te kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² alleen in de binnenstad;
- Buiten het centrum: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten het centrum faciliteren.

Voor de binnenstad is met name actiepunt 2 en 7 van belang. Gestreefd wordt de binnenstad leefbaar en dynamisch te houden, juist ook na de winkelsluitingstijden. Het toestaan/toevoegen van beperkte woningbouw boven winkels en kamerverhuur, zoals hierboven beschreven, draagt daar aan bij.

2.4.2 Bedrijven

De binnenstad herbergde van oudsher diverse industriële bedrijven. Sinds de ontmanteling van de vesting is er een tendens zichtbaar waarbij (hinderlijke) bedrijvigheid naar bedrijfsterreinen aan de rand van de stad worden verplaatst. Vooral vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is door sanering van buurten veel bedrijvigheid uit de binnenstad verdwenen; wasserij De Zon was tot de herontwikkeling van de locatie in 2005 de laatste bedrijfsvestiging.

Het voorgaande wil niet zeggen dat er binnen de singels geen bedrijven gevestigd zijn. Er zijn nog diverse kleinschalige bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn vooral gevestigd aan de Haagdijk e.o. en aan de Boschstraat e.o. Deze bedrijven zijn door hun ligging te midden van woonbebouwing van een lichte milieucategorie.

2.4.3 Kantoren

In de vastgestelde '**Kantorennota Breda 2020**' (22 december 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020.

Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De Kantorennota geeft antwoord op de vraag hoe Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) kan ontwikkelen om de economie te versterken. Daarnaast geeft de nota inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen.

Lokale kantorenmarkt

Qua omvang is Breda de 12^e kantorenstad van Nederland. Op dit moment zijn er drie belangrijke kantorenconcentraties in Breda: Westerhage, Claudius Prinsenlaan en het centrum van Breda (binnenstad/stationskwartier). Daarnaast zijn, verspreid over de stad, diverse kleinere kantorenconcentraties en solitaire kantoorvestigingen aanwezig.

De Bredase kantorenvorraad wordt op hoofdlijnen in vier verschillende milieus onderscheiden:

- Binnenstedelijk / centrum;
- Uitvalswegen- / snelweglocaties;
- Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- Kantoorvestigingen in woonwijken.

De kantorenmilieus onderscheiden zich met name ten aanzien van bereikbaarheid, kwaliteit en marktconformiteit.

Bij binnenstedelijke centrum

locaties kan worden gedacht aan singel- en grachtenmilieus en gebieden langs de kantoorboulevards in het centrum van steden. Op dit type locaties worden kantoorvilla's afgewisseld met moderne

kantoorgebouwen. Heel vaak gaat het ook om centrummilieus rond het hoofdstation van een stad. Deze locaties zijn vaak minder goed bereikbaar met de auto en parkeren is vaak lastiger. Gebruikers doen een relatief groot beroep op het openbaar vervoer. Dit geldt met name voor non-profit organisaties. Daarbij wordt binnen de binnenstedelijke centrumlocaties onderscheid gemaakt in zowel centrummilieus (binnen de singels van Breda) als het stationsmilieu (stationsgebied, Via Breda). De binnenstad van Breda is een populaire vestigingsplaats voor kantoren. Het gebied binnen de singels en het stationsgebied zijn samen goed voor bijna 30% van de totale Bredase kantorenvoorraad. In het centrum is een mix van oud en modern aanbod aan kantoren te vinden.

Trends en ontwikkelingen

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends, zijn momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen zichtbaar op de kantorenmarkt. Vijf belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

1. De economische crisis;
2. Minder behoefte aan kantoorruimte;
3. Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit;
4. Opkomst van nieuwe concepten en sectoren;
5. Steeds meer nadruk op duurzaamheid.

Vraag en aanbod

De vraag in Breda concentreert zich met name in het centrum (station) en langs uitvalswegen/snelwegen. De verwachting is dat in Breda 40% (102.000 m² BVO) van de behoefte is gericht op kantoren op centrum- en stationslocaties en 40% van de behoefte zich richt op de locaties langs uitvalswegen en snelwegen (A16 en A27). Het overige deel van de vraag richt zich op kantoren in woonomgevingen en op bedrijventerreinen. Gezien het reeds aanwezig zijn van een groot kantoorvolume in het stadscentrum, is slechts een planvoorraad gewenst van 1.300 m² BVO aan kantoren op de locatie Vlaszak/Gasthuispoort. De voormalige gebouwen van de gemeentelijke Sociale Dienst kunnen worden herontwikkeld zodra de marktomstandigheden het toe laten.

Ten aanzien van het realiseren dan wel onttrekken van kleine kantoren (<500 m²) in het centrumgebied, wordt een vraaggericht beleid gevoerd.

Strategie: naar een gezonde kantorenmarkt voor Breda

Een gezonde kantorenmarkt is gebaat bij een goede balans tussen vraag en aanbod in kwantitatieve zin, maar zeker moet ook de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod op orde zijn. Daarnaast beschikt een gezonde kantorenmarkt over een leegstandspercentage dat rondom de frictieleegstand (5%) fluctueert. Gezien de omvangrijke leegstand in de gemeente, wordt bij iedere vraag naar kantoorruimte eerst bezien of de bestaande voorraad uitkomst biedt. Net als bij de vraag naar bedrijfsruimte, wordt ook bij kantoren de SER-ladder benadering toegepast. Nieuwbouw van kantoren blijft mogelijk om marktsegmenten te kunnen bedienen die niet in de bestaande voorraad geaccommodeerd kunnen worden. Ten slotte wordt een heldere lange termijn strategie ontwikkeld. Zo ontstaan de bouwstenen voor een sterk en toekomstbestendig kantorenmilieu.

De strategische opgaven

Om op termijn in Breda tot een gezonde kantorenmarkt te komen, worden drie belangrijke strategische opgaven ter hand genomen:

1. De opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio;
2. Het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte;
3. Het voorkomen en terugdringen van leegstand.

Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan

In lijn met de Kantorennota mogen de *bestaande* kantoren worden gehandhaafd en uitgebreid binnen de planregels. *Nieuwe* zelfstandige kantoorvestigingen groter dan 500 m² zijn in het hele plangebied uitgesloten. De vestiging van *nieuwe* kleinschalige kantoren van minder dan 500 m² zijn slechts binnen de bestemming 'Gemengd' in algemene zin mogelijk.

Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.4.4 Detailhandel

De detailhandelsvoorzieningen in de binnenstad maken onderdeel uit van de detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de '**Detailhandelsnota 2010-2020, actualisering detailhandelsbeleid**', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2010. Deze nota beschrijft een fijnmazige detailhandelsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld.

Op het gebied van detailhandel richt het beleid zich specifiek op het vergroten van de omvang en variëteit in het winkelaanbod door onder meer het creëren van mogelijkheden voor vestigingen van meer grootschalige winkels, passend in een binnenstadsmilieu. Hierbij wordt vooral ingezet op de toevoeging van meer hoogwaardige of bijzondere winkels. In z'n algemeenheid zal de binnenstad zich steeds meer moeten richten op het echte recreatief winkelen, het 'stadten'. Daartoe zal het verblijfsklimaat versterkt moeten worden. Het gaat daarbij met name om een verbetering van de voetgangerscirculatie (winkelrouting), het creëren van meerdere sfeergebieden met ieder een eigen karakter, het opwaarderen van deelgebieden met een matige tot slechte uitstraling en het verbeteren van de looproutes naar het kernwinkelgebied vanuit de bronpunten.

Het project Achter de Lange Stallen (zie hieronder en paragraaf [2.5](#)) zal op meerdere manieren bij kunnen dragen aan de genoemde versterking. De realisatie van dit project heeft daarom een hoge prioriteit in het beleid.

Voor de ruimtelijk-functionele versterking van de binnenstad zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Herinvulling/herontwikkeling gebied Achter de Lange Stallen.
- Versterking van het dwaalmilieu rond het kernwinkelgebied met name ter ondersteuning van het recreatieve winkelbezoek.
- Meer variëteit en kwaliteit van het horeca-aanbod en meer clustering van horeca naar doelgroep.
- Het realiseren van meer verschillende sferen om zo bezoekers te verleiden langer te verblijven.

De binnenstad

Met circa 102.000 m² winkelvloeroppervlakte staat het Bredase hoofdwinkelcentrum aan de top van de winkelhiërarchie in de gemeente en West-Brabant.

De recreatieve functie (het kijken en vergelijken en verblijven) staat centraal in het centrum van Breda. In totaal omvat de hoofdbranchegroep mode en luxe (warenhuizen, kleding, schoeisel, etc.) meer dan de helft van het aantal winkels en de verkoopruimte in de binnenstad. Met name het modisch aanbod is sterk vertegenwoordigd. Daarnaast zijn warhuizen, wonen en sport & spel qua winkelloppervlak de belangrijkste branches.

De binnenstad kent een krachtig kernwinkelgebied in de centrale binnenstad (Ginnekenstraat en Barones en omgeving). Daarnaast zijn er enkele sterke horecaclusters (Grote Markt, kop Veemarktstraat, Visserstraat - Vismarkt - Haven) en een dwaalmilieu rondom het kernwinkelgebied met meerdere sferen. Tenslotte zijn er drie aanloopstraten met eigen kenmerken, te weten de Boschstraat, Haagdijk en Nieuwe Ginnekenstraat. Hiermee biedt de Bredase binnenstad een veelheid aan winkel- en verblijfsmilieus.

De Wilhelminastraat, gelegen buiten de binnenstad, is een zelfstandig functionerend winkelgebied met een bijzondere kwaliteit.

Kernwinkelgebied

De ambitie om de regionale en bovenlokale functie van Breda als winkelstad uit te bouwen, zal in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de centra die ook nu al een gemeente overstijgend verzorgingsbereik hebben. Dit is in eerste instantie de Bredase binnenstad. Hier is een breed aanbod aanwezig met een sterke gerichtheid op recreatief winkelen in een historische én moderne ambiance.

In het beleid staat voorop dat de winkelfunctie van de binnenstad niet aangetast mag worden door detailhandelsontwikkelingen elders in de stad. In dit verband zullen nieuwe winkelontwikkelingen buiten de binnenstad getoetst blijven worden op hun toegevoegde waarde voor de consument en de effecten op onder meer de binnenstad.

Ook de binnenstad zelf moet inspelen op de dynamiek in de detailhandel en moet zich blijven moderniseren. Aspecten als beleving, sfeer en de bezoeker verrassen worden steeds belangrijker. Het winkelaanbod speelt daar een belangrijke rol in, maar zeker ook de winkelomgeving. De herontwikkeling van het gebied Achter de Lange Stallen kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren (zie paragraaf [2.5](#)).

Dwaalmilieu: onderscheiden 'domeinen'

Hoewel het dwaalmilieu een grote rol kan spelen bij het versterken van het recreatieve karakter van het kernwinkelgebied, zal de detailhandel zelf daar maar in beperkte mate een rol in kunnen spelen vanwege de beperkte marktruimte, minder geschikte panden, te weinig passanten, en de aanwezigheid van de inlopers als alternatief vestigingsmilieu. De in de vorige Detailhandelsnota aangegeven lijn wordt voortgezet: opknappen van panden, versterken van de kwaliteit van de zwakkere delen van het dwaalmilieu en qua functionele invulling aansluiten bij de al aanwezige accenten. Die accenten liggen op het vlak van:

- antiek;
- kunstnijverheid en andere kunst- en cultuurgerelateerde winkels;
- specifieke vormen van woninginrichting en –decoratie;
- restauratieve horeca.

Alleen in het domein 'Specialisten' (Veemarktstraat) ligt de nadruk op detailhandel. Hier wordt specifiek ingezet op zelfstandig ondernemerschap met een bijzonder tintje; de bezoeker kan er terecht voor bijzondere aankopen of speciale gelegenheden.

Hoewel de Halstraat in het domein 'Rooms' is gelegen, is het meer een winkelstraat en schakel naar het echte dwaalmilieu. Na realisatie van Achter de Lange Stallen zal deze straat expliciet onderdeel uit gaan maken van de hoofdwinkelcircuits en daarom wordt ingezet op een verdere intensivering van de bewinkeling in deze straat.

De inlopers

De inlopers spelen een belangrijke rol voor de totale aantrekkingskracht van de binnenstad, ook regionaal, door hun eigen sfeer en ambiance en kostenniveau (huur en eigendom). Zij bieden een geschikt vestigingsmilieu voor zelfstandige kleinschalige ondernemers, startende ondernemers of winkels met minder courante assortimenten.

De voorgestane ontwikkelingsrichting voor de inlopers is:

- Handhaven en versterken van de inlopers via actief beleid en samenwerking tussen ondernemersorganisaties, gemeente en eigenaren.
- Functionele invulling:
 - couleur locale, zelfstandige ondernemers;
 - broedplaatsfunctie;
 - functie voor doelgericht kopen;
 - buurtverzorgende functie.
- Zo mogelijk stabilisatie van verkoopvloeroppervlak. Een vermindering van de winkelfunctie is echter niet uit te sluiten.

Een goede bereikbaarheid, zicht en goede parkeermogelijkheden zijn voor de inlopers belangrijke randvoorwaarden voor een goed functioneren, omdat de hier aanwezige detailhandel overwegend veel meer doelgericht bezocht wordt dan in het kernwinkelgebied.

Belevingsferen

In figuur 2.2 zijn de belangrijkste belevingsferen en belevingsroutes weergegeven. De op de kaart aangegeven kleuren hebben de volgende betekenis:

- groen: parkroute. Voorportaal naar de binnenstad. Inrichting Willemstraat als parkachtige boulevard.
- geel: cultuur- en leisuretraject met diverse voorzieningen en architectonische hoogstandjes.
- rood: winkel- en horecagebieden. Centrale binnenstad, Ginnekenstraat en Achter de Lange Stallen als kernwinkelgebied en de inlopers Haagdijk, Boschstraat en Nieuwe Ginnekenstraat - Wilhelminastraat met een aanloopstraatwinkelmilieu.

Voor het detailhandelsbeleid met betrekking tot de binnenstad is met name de rode belevingszone van belang.



Figuur 2.2 Belevingsferen en belevingsroutes [bron: gemeente Breda]

2.4.5 Horeca

Het horecabeleid ligt vast in het 'Horecabeleidsplan 2005'. Het geeft een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de horecabedrijfstak en bepaalt de randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld voor wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling' (Aanvulling Horecabeleidsplan 2011). Met de nieuwe indeling in zeven horeca-categorieën kan adequater ingespeeld worden op de dynamische ontwikkelingen in de horeca en retail, zonder daarbij de belangen van omwonenden uit het oog te verliezen. De nieuwe categorie-indeling is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierdoor vervalt het aantal van maximaal 55 toegestane vestigingen voor de oude categorie horeca I (restaurant, koffiehuis, etc.). Een belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is de toevoeging van een nieuwe categorie "winkelondersteunende daghoreca" (horeca 1), zoals een lunchroom. Deze categorie is gericht op het winkelend publiek in de binnenstad. Aan deze nieuwe categorie wordt geen maximum aantal vestigingen gesteld. In het horecabeleid zijn verschillende gebieden aangegeven waar wel of geen horeca-uitbreiding mag plaatsvinden. Hieronder is samengevat welke gebieden dit zijn en wat dit betekent voor de bestemmingsplanregeling.

Voor de binnenstad zijn in het Horecabeleidsplan de volgende ruimtelijke uitgangspunten gedefinieerd:

- De ruimtelijke spreiding van het horeca-aanbod is te eenzijdig geconcentreerd in het noord-westelijk deel van het centrum. Om dit te doorbreken is het gewenst plekken te creëren waarbinnen bestaande en nieuwe marktpartijen (ook) een op andere doelgroepen gericht horeca-aanbod kunnen introduceren. Aan deze (nieuwe) plekken kunnen de volgende eisen worden gesteld:
 - voldoende ruimte om passende eigen verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht te realiseren;

- locatie moet duidelijke meerwaarde bieden door nadrukkelijk geïntegreerde ontwikkeling. Geen solitaire horeca, maar in duidelijke relatie met winkels en/of toeristisch-recreatieve functies;
- locatie moet reële mogelijkheden voor horecaontwikkeling bieden en beleidsmatig moeten voorwaarden gecreëerd zijn die een eigentijdse invulling door de markt toestaan.
- Op basis van bovenstaande constatering komen de volgende locaties in de binnenstad in aanmerking voor horecaontwikkeling:
 - Van Coothplein: enige uitbreiding van horeca-aanbod (een enkele vestiging of uitbreiding oppervlak bestaande zaken) is belangrijk om de horecastructuur in Breda-centrum in 'evenwicht' te brengen en aantrekkelijker te maken voor andere dan de jonge uitgaande bezoekers;
 - Achter de Lange Stallen: bij de ontwikkeling van dit terrein passende horeca en koppeling met nabij gelegen toeristisch en culturele aanbod en relatie naar Van Coothplein;
 - Westflank: met name de oostwand van de haven met de nadruk op all-in concepten en restaurants.
- Voor de niet-ontwikkelingslocaties is uitbreiding van het aantal zelfstandige horeca in de binnenstad niet wenselijk. De komende jaren zal het horeca-aanbod in de 'bestaande' binnenstad dus min of meer stabiel kunnen blijven. Daarbij is modernisering van dat bestaande aantal door middel van schaalvergroting wel gewenst. Op bovengenoemde ontwikkelingslocaties zal nieuw horeca-aanbod moeten worden toegevoegd om de ambities van Breda als totaal en de betreffende locaties in het bijzonder waar te kunnen maken.
- Er wordt voor de binnenstad geen maximum gesteld aan de (nieuwe) categorie horeca 1: winkelondersteunende daghoreca. De vestigingen zijn overwegend geopend tijdens de winkeltijden.
- De Havermarkt e.o. is aangewezen als horecaconcentratiegebied.
- In de binnenstad is ondergeschikte horeca bij detailhandel toegestaan tijdens dezelfde openingstijden als de winkel. Er gelden geen voorwaarden voor het vloeroppervlakte ondergeschikte horeca bij detailhandel.
- Ondergeschikte horeca is bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen toegestaan. Per geval wordt bekeken of het wenselijk is de ondergeschikte horeca aan een maximaal toelaatbaar percentage van de vestiging te verbinden.
- Het schenken van alcohol is, zonder drank- en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan.
- Het coffeeshopbeleid in de gemeente Breda bevat de lokale uitwerking van het landelijk cannabisbeleid. Het beleid is vastgelegd in de nota "Coffeeshopbeleid Breda 2005". De verkoop van softdrugs kan in planologisch opzicht niet worden gereguleerd, omdat deze activiteit ingevolge de Opiumwet is verboden. Coffeeshops worden dan ook in het kader van dit bestemmingsplan niet specifiek geregeld. Ze vallen onder horeca 1.
- Overgang van een zwaardere naar een lichtere categorie horeca is voor de horecategorien in principe altijd mogelijk.

Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan

Grote Markt en Van Coothplein

De Grote Markt en Van Coothplein (in combinatie met Achter de Lange Stallen), zijn aangewezen als horecaclustergebieden. Hier is horeca in categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Algemeen uitgangspunt in het beleid is dat geen uitbreiding van het huidige aantal horecavestigingen wenselijk is, met uitzondering van ontwikkelingslocaties.

De Grote Markt is niet aangewezen als ontwikkelingslocatie. Daarom zijn voor dit gebied uitsluitend de thans aanwezige horecabedrijven als zodanig toegestaan en op de verbeelding en in de planregels vastgelegd. Voor de Grote Markt is daarnaast in het beleid ook aangegeven dat bestaande horecavestigingen mogen uitbreiden (schaalvergroting) en moderniseren. Dit betekent dat het wenselijk kan zijn dat naastgelegen panden bij de bestaande vestiging betrokken worden. Deze uitbreiding van de bestaande vestigingen is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Hierdoor kan ook de structurele leegstand beperkt worden en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad behouden blijven.

Voor het Van Coothplein, als ontwikkelingslocatie, is volgens het beleid wel enige uitbreiding van het horeca-aanbod toegestaan (een enkele vestiging of uitbreiding oppervlak bestaande zaken) om de horecastructuur in Breda-centrum "in evenwicht" te brengen en aantrekkelijker te maken voor andere dan de jonge uitgaande bezoekers. Echter, een ongebreidelde uitbreiding van nieuwe vestigingen is niet wenselijk. Derhalve is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe

vestigingen toe te staan, indien de uitbreiding zorgt voor een beter 'evenwicht' in de horecastructuur ten opzichte van de horecavestigingen in het noord-westelijk deel van het centrum.

In onderhavig bestemmingsplan zijn voor deze twee gebieden de bestaande vestigingen vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Westflank

Vanwege de nabijheid/toegankelijkheid tot het centrum en het uitgangsgedebied Havermarkt, en op basis van de herontwikkeling van de haven, is met name de oostwand van de haven uitermate geschikt voor een toevoeging van horeca, waarbij de nadruk dient te liggen op restaurants en all-in-concepten. Om die reden is de Westflank in het horecabeleid aangeduid als ontwikkelingslocatie.

In onderhavig bestemmingsplan is het oostelijk deel van de Westflank daarom opgenomen als gebied waar ook nieuwe horecavestigingen in categorie 1 tot en met 3 onbeperkt zijn toegestaan op de begane grond.

Havermarkt

Rond de Havermarkt is momenteel de uitgaanshoreca geconcentreerd. In het Horecabeleidsplan is aangegeven dat deze hier gevestigd mag blijven. Daarom zijn in dit gebied horecavestigingen tot en met categorie 4 onbeperkt toegestaan op de begane grond.

Overig

Voor een groot deel van het centrum is, ter ondersteuning van de detailhandel, geen maximum gesteld aan het aantal vestigingen van winkelondersteunende daghoreca (horeca categorie 1). De vestigingen zijn overwegend geopend tijdens de winkeltijden en in overeenstemming met de openingstijden van de winkels in het gebied.

Voor de overige horecacategorieën geldt dat de bestaande vestigingen zijn vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Uitbreiding is niet toegestaan.

2.4.6 Maatschappelijk

Wijkcentra

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het College verzocht om 1,5 miljoen euro te bezuinigen door de kosten te verminderen en de inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra (hierna: wijkcentra) in Breda en betekent dat een deel van de wijkcentra in gemeentelijk eigendom moet sluiten. Er blijven voldoende andere (wijk-)accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

In de notitie 'Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigt wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald.

Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijke beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

Specifiek voor de binnenstad geldt het volgende:

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 14.383 inwoners. Volgens de norm is in het centrum een klein overschot aan wijkcentra.
- Wijkcentrum Gerardus Majella aan de Odilia van Salmsstraat wordt gehandhaafd, omdat deze is gelegen binnen de centrale GWI-zone, in tegenstelling tot het Spoorhuis (buiten plangebied gelegen). Van dit wijkcentrum wordt de wijkfunctie beëindigd. Verder worden de doelgroepaccommodaties Incom en Merhaba (jongerencentrum) afgestoten, omdat de activiteiten niet langer door beleid worden ondersteund.

- Zorgkruispunt Elisabeth is recent heropend en stelt zich nadrukkelijk uitnodigend op naar de wijk. Andere aanwezige wijkfuncties in het centrum zijn ouderensteunpunt 't Rondeel en Lale Huzurevi in de Boschstraat. Dit biedt kansen voor een nauwere samenwerking in de huisvestingsbehoefte.
- De behoefte aan huisvesting voor maatschappelijke activiteiten in het centrum is beperkt.
- Alternatieve locaties in en rond de binnenstad:
 - Primair Onderwijs: Spoorzoeker (gelegen in Belcrum, buiten plangebied gelegen);
 - Voortgezet Onderwijs: Stedelijk Gymnasium;
 - Zorgvoorzieningen: Elisabeth, 't Rondeel, Lale Huzurevi van stichting Raffy en woonzorgcentrum Valkenhove;
 - Overige voorzieningen: bibliotheek.

Voor de vrijkomende gebouwen is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootste mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren: gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten.

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

- het (her)huisvesten van activiteiten die voorheen plaatsvonden in wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd.
- mogelijkheden voor verdere verzelfstandiging en standaardisering van de wijkcentra, waaronder het onderzoeken van passende beheervormen.

Van belang hierbij is ook dat gekeken wordt naar verruiming van mogelijke functies in de wijkcentra. Gekozen is om in de wijkcentra naast maatschappelijke voorzieningen ook andere functies, zoals ondergeschikte horeca, kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Op die manier kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Onderwijs en jeugd

In het centrum zijn geen basisscholen aanwezig, maar deze zijn wel te vinden op de aanpalende singels (Weerij, St. Joseph, Boeimeer Nutsschool en de Montessorischool). Ook de scholen in Zandberg en Boeimeer worden bezocht, met name door kinderen uit de buurt Oud-Boeimeer.

Er is een middelbare school (Stedelijk Gymnasium) gevestigd in het centrumgebied. Momenteel (eind 2012) vindt voor deze school een uitbreiding plaats.

Qua speelvoorzieningen voor de oudere jeugd is er een voetbalkooi achter de Odilia van Salmstraat. In het park Valkenberg zijn, vooral voor de kleinere kinderen, speelvoorzieningen aanwezig. Verder zijn er weinig speelvoorzieningen in de binnenstad aanwezig.

Zorg

Op verschillende plekken in de binnenstad zijn voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg aanwezig, zoals huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheek en woonzorgvoorzieningen. De meeste voorzieningen zijn echter in het gebied net buiten de singel te vinden. Er zijn in het centrum twee woonzorgvoorzieningen:

- Zorg- en behandelcentrum Elisabeth aan de Leuvenaarstraat. Deze locatie wordt op dit moment vernieuwd en krijgt meer wijkgerichte voorzieningen.
- Woonzorgcentrum Lale voor Turkse ouderen in de Boschstraat.

Daarnaast is er een steunpunt voor ouderen, namelijk het Rondeel aan de Kloosterlaan. In het centrumgebied zijn voldoende kleinschalige woonvormen voor mensen met lichamelijke, verstandelijke en psychische beperkingen aanwezig.

Uit de gebiedsanalyse GWI blijkt een te verwachten tekort aan zelfstandig wonen voor ouderen met zorg in het centrumgebied, alsook een tekort aan bereikbare eerstelijnszorg.

2.4.7 Cultuur en recreatie

De Bredase binnenstad heeft een grote aantrekkingskracht op toeristische bezoekers. Sinds 2004 is het aantal toeristen aan de Bredase binnenstad onafgebroken gegroeid, tot 1,5 miljoen in 2008. De economische betekenis is groot. In 2008 besteedden toeristen 216 miljoen euro in Breda. Breda staat

landelijk in de top 5 waar het gaat om de toeristische bestedingen. Dit betekent dat in Breda, na Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, de totale bestedingen het grootst zijn. Aangezien de meeste toeristische kernkwaliteiten zich in het centrum bevinden, kan ervan worden uitgegaan dat het grootste deel van de bestedingen in de binnenstad wordt gedaan. Het economisch en toeristisch belang van de binnenstad is daarmee groot.

Cultuur

Cultuur verbindt de inwoners van Breda en zorgt voor ontspanning en ontwikkeling. Het cultuurbeleid streeft naar een sterk cultureel fundament voor iedereen. Om dit te bereiken, investeert de gemeente in cultuur: in culturele instellingen, in kunst in openbare ruimten, in projecten, in festivals en evenementen, ook met een nationaal en internationaal karakter zoals Brabant Culturele Hoofdstad 2018. Tegelijk voegen alle Bredanaars vanuit hun eigen achtergrond, traditie en culturele activiteiten zelf iets toe aan de cultuur van Breda.

De speerpunten in het cultuurbeleid geformuleerd in de nota Factor C zijn erfgoed en beeldcultuur. De stad Breda kent een rijke historie als Nassaustad en verbindt erfgoed en cultuur.

Het Graphic Design Museum, Centrum voor Beeldcultuur en de festivals Breda Photo en Graphic Design Festival staan voor de kwaliteit en ontwikkeling van de pijler beeldcultuur. De creatieve industrie in combinatie met de gerenommeerde opleidingen in Breda op het gebied van beeldcultuur zorgen voor dynamiek in de stad. Cultuur zorgt voor een aantrekkelijke stad op het gebied van citymarketing, economische groei en kwalitatief hoogwaardig onderwijs.

Naast de eerder genoemde organisaties en instellingen op het vlak van beeldcultuur is in het centrum van Breda nog een aantal cultuurinstellingen gevestigd namelijk: bibliotheek Breda, De Nieuwe Veste, Chassé Theater, Chassé cinema, poppodium Mezz, Lokaal 01, bioscoop Pathé, dansgezelschap De Stilte. Daarnaast is de binnenstad van Breda het podium voor een aantal grotere en kleinere (culturele) evenementen, zoals het Spanjaardsgatfestival, Breda Jazz festival, Boogiedown, tranen van Cooth, Breda Barst, de Nassaudag en open monumentendag.

De tweede culturele peiler is erfgoed: de rijke historie van de stad en de daaraan gekoppelde verhalen vormen een onuitputtelijke bron van inspiratie voor alle kunstdisciplines in de stad. De stad en met name ook de binnenstad draagt nog altijd prominent de tekenen die de graven van Nassau eeuwen geleden aanbrachten. Hun belangrijkste blikvanger, de grote kerk is en blijft de blikvanger van de stad. Maar ook het Kasteel van Breda, de Waalse Kerk, het Begijnhof en alle straten van de Bredase historische binnenstad bepalen sinds 1600 het gezicht van de stad.

Momenteel wordt een nieuw profiel voor het Breda's Museum ontwikkeld. Het museum kan in de toekomst een belangrijke rol vervullen in het verbinden van het culturele erfgoed van Breda met de actualiteit en de hedendaagse kunst. Wisselexposities in een deel van het gebouwen aan de Parade en een route met dependances in markante historische monumenten en moderne architectuur in de binnenstad. Op dit moment kent het Breda's museum 3 zogenaamde dependances op het Begijnhof, in de grote kerk en in het Holland Casino.

In hun vrije tijd beoefent meer dan de helft van de Bredase bevolking zelf kunst en cultuur. Breda kent talrijke verenigingen en organisaties op het gebied van amateurkunst, geleid door actieve vrijwilligers. Kunst en cultuur is te zien, te doen en te beleven, iedere dag opnieuw: in de openbare ruimte, in de buurt, tijdens festivals en evenementen, bij culturele instellingen en op school.

Waardering binnenstad

Breda wordt als toeristische bestemming goed gewaardeerd. In september 2009 is Breda door de consument uitgeroepen tot de op één na meest gastvrije stad van Nederland. Een maand later werd de binnenstad van Breda door een vakjury bekroond met de titel 'Beste Binnenstad van Nederland 2009 – 2011'. In 2008 kende Breda één van de hoogste herhaalbezoeken van Nederland.

Investeren in beleving en onderscheidend vermogen binnenstad

De concurrentie om de vrije tijd van de consument is groot. De onderscheidende kwaliteiten van Breda dienen daarom te worden gewaarborgd en te worden uitgedragen. Uit de trends en ontwikkelingen blijkt dat consument steeds meer op zoek is naar authenticiteit en kwaliteit. Breda onderscheidt zich met name als een sfeervolle winkelstad ten opzichte van de andere steden. Om de sterke positie als funshopstad te behouden moet er worden ingespeeld op de wensen van de bezoekers naar een bijzondere ervaring. Het is daarom van belang het authentieke karakter van Breda als winkelstad in de volle breedte te benadrukken. Dit kan het best gebeuren door het eigen unieke en specialistische winkelaanbod goed kenbaar te maken. Omdat dit aanbod zeer verschillend van aard is, is het

belangrijk om met een goede marketingmix er de juiste doelgroep aan te koppelen. Het winkelen wordt veelal afgewisseld met horecabezoek. Een koppeling met horeca, maar wellicht ook bijzonder ergoed of juist moderne architectuur ligt voor hand. Hiermee kan de verblijfsduur worden verlengd.

Werken aan sfeervolle binnenstad

Een bezoek aan Breda moet zo prettig en memorabel mogelijk zijn. Bij het beleven van de stad horen culturele activiteiten, evenementen, een aantrekkelijk winkel- en horeca-aanbod en een gezellige drukte. Het Toeristisch Actieplan heeft in de periode 2005-2009 veel geïnvesteerd in deze toeristische kwaliteiten. Dit is niet zonder resultaat geweest. Toeristen hebben Breda verkozen tot tweede meest gastvrije stad van Nederland. Het onderzoek heeft ook verbeterpunten voor Breda aangedragen. Met name de kwaliteit van de verlichting is volgens de toerist voor verbetering vatbaar. Een goede en sfeervolle verlichting is voor Breda van groot belang. 'Sfeer' is één van de toeristische troeven van de stad. Uit de analyse van het bezoekmotief blijkt dat Breda vaak wordt bezocht voor de horeca en het vermaak. Dit bezoek speelt zich vaak in de avond- en nachtelijke uren af. De kwaliteit van de beleving die men overdag van de binnenstad heeft, dient ook in de avond en begin van de nacht te worden gehandhaafd. Vanuit dit oogpunt wil het Toeristisch Programma dan ook een impuls geven aan het verlichtingsplan ('Masterplan Illuminatie') dat onlangs in samenwerking met de vakgebieden ergoed en openbare verlichting tot stand is gekomen. Het verlichtingsplan streeft naar een optimale nachtelijke beleving door een goede verlichting van de monumenten, pleinen en straten in de binnenstad. Het lichtplan is nadrukkelijk gekoppeld aan de dwaalmilieu's in de binnenstad.

Haven

De Haven van Breda is het bruisende waterplein van de stad. Het is het hart van hetgeen Breda aan het water te bieden heeft. Daarbij is het watergebruik essentieel voor zowel de bezoekers over water als voor de toeschouwers langs de kade. In de haven gebeurt wat, er is beweging die ook vanaf de kade van deze plek een beleefbare haven maakt. Bij bepaling van de aard, de omvang en de inrichting van het waterprogramma zijn de kadegebruikers richtinggevend.

Groepen hebben de activiteiten in de haven van Breda ontdekt. Marktpartijen bieden een brede variatie aan mogelijkheden aan om het water te verkennen. Voor individuele bezoekers zijn de mogelijkheden beperkt tot een rondvaart of sporadisch de verhuur van kano's. Vergroten van de variatie voor met name deze doelgroep bevordert het toeristisch bezoek en verlengt het stadsbezoek.

Het waterplein is bij uitstek een evenemententerrein, met het water als piste en de kade als tribune. Verdere uitbouw van evenementen om het water tot leven te brengen is kansrijk. Daarbij moet de aandacht niet beperkt blijven tot grootschalige en langdurige evenementen, juist kleinschalige activiteiten op het water brengen attractiewaarde voor de kade. Samen met verenigingen en bedrijven werken aan een doorlopende activiteitenkalender is noodzakelijk. De nadruk moet liggen op activiteiten met een nautisch karakter.

De haven zal gebruikt worden door steeds meer boten van bezoekers en bedrijven. Capaciteit kan op hoogtijdagen een knelpunt zijn. Ook de tijdelijke ligplaatsen voor commerciële boten vragen om ruimte. Capaciteitsuitbreiding is mogelijk in noordelijke richting, tussen Hoge Brug en Singel.

Singels

Als de haven van Breda een plek is waar bootjes aankomen, bootjes vertrekken en waar vandaan mensen de stad over water gaan beleven, dan zijn de singels een parcours langs de kwaliteiten die Breda te bieden heeft. De singels rijgen cultuurhistorie, natuur, hoogstedelijke ontwikkeling en kunst aaneen tot een onbewegwijzerde en logische route door de stad.

De mogelijkheden voor het beleven van de singels zijn grotendeels gericht op de stadstoerist in groepsverband. De rondvaart en op specifieke tijden ook de kanoverhuur vormen hierop de uitzondering. Verdere ontwikkeling moet individuele bezoekers en bewoners de mogelijkheid bieden om zonder reservering spontaan een rondgang door de haven of de singels te maken.

Doelstelling is de singels niet alleen vanaf het water te laten beleven, maar ook vanaf het land. Hiervoor is eerder het principe vastgesteld dat de binnensingel zich in potentie leent voor een wandeling langs de singel. Het wegprofiel en de oever lenen zich hier op dit moment niet voor. De taluds zijn stijl en moeilijk begaanbaar, parkeren speelt zich veelal af aan de kant van het water en een trottoir loopt langs de huizen. Het toegankelijk en bruikbaar maken van de binnensingels voor voetgangers is doelstelling. Echter, dit kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

2.4.8 Infrastructuur

Zoals hiervoor al is aangegeven, vervult de openbare ruimte diverse functies. Een belangrijke functie is het gebruik door het verkeer. Eén van de belangrijkste nota's voor de binnenstad is het in 1996 vastgestelde 'Verkeerscirculatieplan Binnenstad Breda' (VCP). Het hierin vastgestelde beleid is met enige wijzigingen overgenomen in het 'Verkeersplan Breda' dat in 2003 is vastgesteld. Het Verkeersplan Breda 2003 is gericht op het sturen van het stedelijk verkeer waarbij met name de ruit van rondwegen en tangenten het hoofdstelsel vormt van waaruit men zijn directe route kiest naar de juiste zijde van de binnenstad via de radialen, zoals Claudius Prinsenlaan, Graaf Hendrik III laan - Markendaalseweg en Lunetstraat.

De singel dient ontlast te worden van verkeer dat geen bestemming heeft in de binnenstad of overige aanliggende woonbuurten. Hierdoor ontstaat enerzijds ruimte voor bestemmingsverkeer en andere doelgroepen zoals openbaar vervoer en langzaam verkeer, en anderzijds ook ruimte voor de wenselijk ruimtelijke-, woon- en leefkwaliteit die passend is bij de karakteristiek, de dynamiek en het intensieve gebruik van de binnenstad.

Het VCP Binnenstad wordt geëvalueerd in navolging op het Verkeersplan Breda. Dit VCP zal opnieuw worden bekeken in samenhang met de op te stellen visie voor de binnenstad.

Auto

Het VCP is inmiddels alweer 14 jaar oud. De reden dat niet alle maatregelen al doorgevoerd zijn, ligt in de relatie van het VCP met de plannen van de oost-westflank. De oost-westflank vormt de uitwerking van de maatregelen in fysieke zin. Gezien de financiële consequenties is vooralsnog besloten alleen de westflank uit te voeren en de oostflank later opnieuw te bezien. Een aantal maatregelen is reeds uitgevoerd. Zo is de knip tussen oost en west van de binnenstad voor autoverkeer al geruime tijd een feit (Van Coothplein en bussluis Houtmarktstraat). De effecten hiervan zijn ook duidelijk merkbaar aan de afname van het doorgaande verkeer door de binnenstad. In het VCP zijn de flanken bijna volledig aangegeven als éénrichtingsverkeer, het zogenaamde lussensysteem. Voor de westflank is hier reeds gemotiveerd van afgeweken. Voor de oostflank dient te worden onderzocht in hoeverre de toen vastgestelde maatregelen nog stroken met de huidige inzichten.

Bij het vaststellen van het VCP Binnenstad zou de route voor het HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) gebruik maken van de westflank. Om hiervoor ruimte te creëren werd éénrichtingsverkeer voorgesteld voor het autoverkeer. Door verplaatsen van de route van de HOV naar de oostflank is deze beperkende factor vervallen. Na uitvoerige studie, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit en de positie en betekenis van het water, is besloten om tweerichtingen autoverkeer toe te staan. Om het doorgaande autoverkeer te weren, wordt de doorstroming op deze flank niet bevorderd. Voordeel is dat de westkant van de binnenstad zo op meerdere manieren bereikbaar blijft. Op de oostflank zijn nog geen maatregelen uit het VCP binnenstad ingevoerd. Door verschillende ontwikkelingen wordt naar verwachting bij invoering ook hier afgeweken van de uitgangspunten van het VCP binnenstad.

In principe kan, volgens het VCP, alles wat binnen de singel ligt worden ingericht als 30 km/uur wegen. Ook dit uitgangspunt wordt, met name op (H)OV routes, opnieuw tegen het licht gehouden. Momenteel is de gehele oostflank nog 50 km/uur. Nieuwe Prinsenkade en de Markendaalseweg zijn ook 50 km, de rest is 30 km/uur.

De Fellenoordstraat is ook 50 km/u-weg, deze heeft echter te weinig ruimte om een goede doorstroming voor (H)OV en de veiligheid van de fietsers te kunnen garanderen. Indien de mogelijkheid zich aandient, is het noodzakelijk om het profiel richting het Seeligterrein te verbreden. Deze ruimte zou ten goede kunnen komen aan een fietspad of busbaan.

Fiets

De voorzieningen voor de fiets worden uitgevoerd conform het VCP Binnenstad. Voor de binnenstad is vooral het tweerichtingen fietspad rond het stadshart en de fietsroute over de binnensingel van belang. Daarnaast dient nog steeds een goede locatie te worden gezocht voor een bewaakte, overdekte fietsenstalling aan de westzijde van de binnenstad, die nu tijdelijk op het Kraanplein is gevestigd. Een ideale locatie hiervoor is de Reigerstraat. Hier heeft de stalling een functie voor zowel het uitgaans- als winkelpubliek en ligt op een kruising drukke fietsroutes vanuit zowel westelijke, oostelijke als noordelijke richting.

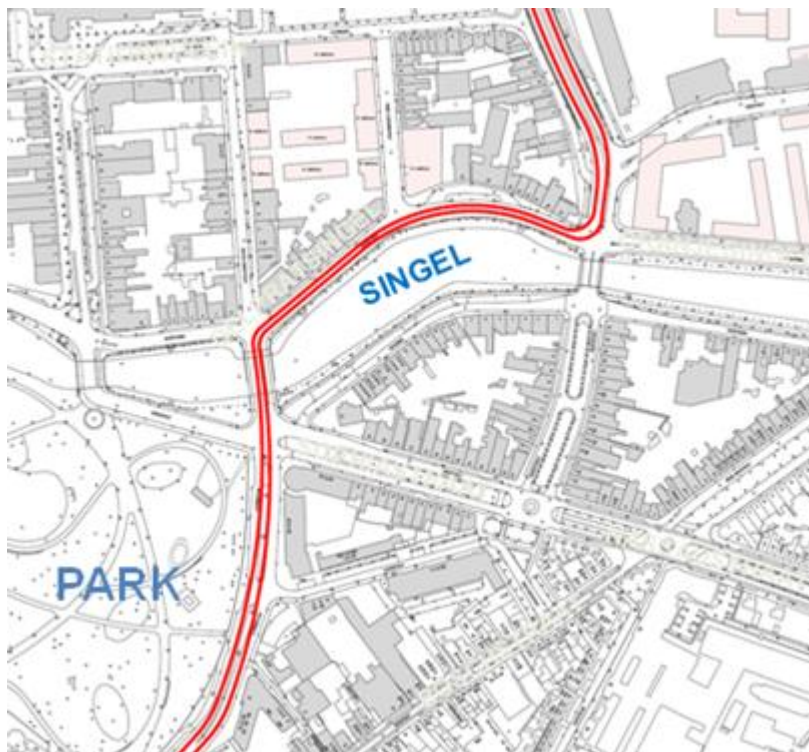
Zeer recent zijn twee bewaakte fietsenstallingen toegevoegd. Een deel van de parkeergarage Concordia is getransformeerd naar bewaakte fietsenstalling. Tevens is een bewaakte fietsenstalling aangebracht in de Stallingstraat (achter de lange Stallen).

Daarnaast is een plan opgesteld voor de binnenstad voor het aanbrengen van meer onbewaakte stallingen. Dit plan is inmiddels ook uitgevoerd.

(Hoogwaardig) Openbaar Vervoer

Zoals genoemd loopt de route van de HOV over de oostflank, vervolgens door de Karnemelkstraat, Markendaalseweg en via de Fellenoordstraat richting Breda-west naar Etten-Leur (figuur 2.3). In afwijking van de beleidsnota OV Breda komt er vanuit de Vlaszak een aftakking richting Breda zuid-oost. Dit maakt de halte in de Vlaszak belangrijker dan oorspronkelijk bedoeld was. De belangrijkste halte waar stads- en streekbussen en het HOV zullen halteren, blijft de halte in de Karnemelkstraat.

De vastgestelde route tussen de Vlaszak en de Terheijdenstraat loopt via de Kennedylaan – Delpratsingel - Terheijdenstraat. Om een goede doorstroming te waarborgen, komen er forse ingrepen op de doorstroming van het autoverkeer. Zo wordt de route langs het park, richting Sophiastraat, volledig afgesloten en in oost-west richting enkel nog mogelijk via de Delpratsingel-Academiesingel. Al alternatief voor deze routes wordt de Stationslaan aangelegd.



Figuur 2.3 HOV-tracé

Voetganger

De beleidsuitgangspunten voor de voetganger worden uitgevoerd zoals in het VCP Binnenstad en het Verkeersplan Breda 2003 wordt aangegeven. Hoofdlijnen zijn een goed en ruim voetgangersgebied in het stadscentrum en goede en veilige voetgangersrelaties tussen de voorzieningen, woonbuurten en parkeerlocaties. Door de nog steeds sterk gewenste invoering van het dynamische toegangssysteem voor autoverkeer voor de binnenstad wordt het voetgangersgebied kwalitatief verbeterd en fysiek vergroot.

Met name uitbreiding van fiets-voetgangersgebied is gewenst in de Reigerstraat-Vismarktstraat. Door laden en lossen buiten de venstertijden, foutief parkeren en onnodig 'rondjes' rijden, ontstaan hier gevaarlijke situaties voor voetgangers en fietsers. Dit staat op gespannen voet met de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de aanwezige woningen (inclusief Kasteelplein). Momenteel wordt bekeken of hier op korte termijn een oplossing voor kan worden gevonden.

Parkeerbeleid

In de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda 2004 is een duidelijk beleid uitgezet met betrekking tot parkeren voor de gehele stad en met name de binnenstad. Een belangrijke doelstelling, welke al in het VCP Binnenstad is aangegeven, is het verwijderen van het straatparkeren op de flanken. Door de inmiddels gerealiseerde bouw van nieuwe parkeergarages is er voldoende capaciteit om dit op te vangen. Op dit moment en voor de komende jaren zijn nog voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Enkele parkeergarages zijn verouderd. Op de westflank kunnen zich problemen voor gaan doen. Door wachtrijen voor parkeergarages komt hier de bereikbaarheid in gevaar en daarmee ook de doorstroming van het (H)OV. Op het moment dat ontwikkelingen gaan plaatsvinden op het Seeligterrein is het wenselijk om hier een parkeergarage te ontwikkelen. Op dat moment dient de parkeerbalans voor de gehele westflank opnieuw te worden bekeken. Door bepaalde garages aan te wijzen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld personeel of bewoners) kan een verbetering van de balans en bereikbaarheid optreden. Op de oostflank zijn genoeg parkeergarages / terreinen om de toekomstige druk op te vangen. Door de aanwezigheid van het casino, theater, bioscoop en het Chasséterrein als evenemententerrein ontstonden er op piekmomenten problemen. De uitbreiding onder de bioscoop op het Chasséveld biedt nu voldoende ruimte.

Nieuwe parkeergarages dienen gezien de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de beperkt beschikbare ruimte en het intensieve ruimtegebruik in de binnenstad, ondergronds gebouwd te worden. Parkeren op daken van gebouwen, anders dan de huidige twee parkeergarages (Concordiagarage en Baronesgarage), is niet toegestaan.

Parkeerbonds

Er wordt bij ontwikkelingen uitgegaan dat wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. In de binnenstad kan dat al snel leiden tot een onmogelijke situatie, omdat niet altijd ruimte aanwezig is op het perceel. Terwijl ondergrondse parkeeroplossingen kunnen stuiten op technische of ernstige financiële bezwaren. Ook de belangen van archeologische aard kunnen ondergrondse oplossingen blokkeren. Daar waar wel terrein beschikbaar is om op maaiveld te parkeren, kan dit toch ongewenst zijn, omdat dit ten koste kan gaan van het schaarse groen of van de rust op het binnenterrein.

In het geval dat het redelijkerwijs niet mogelijk is het parkeren op eigen terrein op te lossen, bestaat de mogelijkheid de noodzakelijke parkeercapaciteit "af te kopen" middels een bijdrage in het Parkeerbonds. Hiermee kan dan (op termijn) uitbreiding voorzien worden in het openbaar parkeerareaal.

2.5 Ontwikkelingen

Bestaande situatie

Er zijn plannen waarvoor reeds een omgevingsvergunning c.q. bouwvergunning is verleend of kan worden verleend op basis van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995. Deze ontwikkelingen worden als bestaande situatie gezien en als zodanig opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Aangezien het in die zin geen ontwikkelingen (meer) zijn, zijn ze verder niet in voorliggend bestemmingsplan beschreven (ook al zijn deze plannen wellicht nog niet gerealiseerd).

Nieuwe ontwikkelingen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan

Ondanks het feit dat in voorliggend bestemmingsplan terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen, zeker op het gebied van wonen, kantoren en horeca, zijn er zaken waarvoor in dit bestemmingsplan toch enige ruimte is opgenomen. Hieronder worden deze beschreven en is aangegeven hoe hiermee is omgegaan in voorliggend bestemmingsplan.

Hotel Chassépark

In het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 is reeds een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een hotel op het Chassépark, naast het casino. De voorwaarde daarbij is dat onderzoek aantoonde dat hiervoor markt is. Met het bouwen van een hotel zou de laatste fase van het Chassépark kunnen worden afgerond. De bijbehorende parkeergarage zou kunnen bijdragen aan de opgave voor parkeren in de binnenstad (relatie met de ontwikkeling van Achter de Lange Stallen). Daarom kan gesteld worden dat zowel de ambitie als de voorwaarden nog steeds actueel zijn.

Deze locatie is echter niet concreet genoeg om direct op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Wel is de ontwikkeling in een dusdanig stadium dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de aanduiding horeca 7 (hotel) toe te voegen. Hieraan is een aantal wijzigingscriteria gekoppeld. Zodra het plan concreter is, kan een wijzigingsplan gemaakt worden wat voldoet aan de criteria om de herontwikkeling naar een hotel mogelijk te maken.

Haagdijk 35

Het project Haagdijk 35 betreft het verbouwen van de bestaande magazijnruimte op de etage van het pand, tot een zestal woonruimten. Deze ontwikkeling naar woningbouw was qua functie (wonen) niet strijdig met het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995'. Het gebruik van het magazijn voor woondoeleinden (voor wat betreft de bouwdiepte) is echter in strijd met de bouwvoorschriften van het vorige (en ten tijde van de bouwaanvraag vigerende) bestemmingsplan 'Binnenstad 1995'. Deze strijdigheid wordt door het opnemen van het bouwplan in onderhavig bestemmingsplan opgeheven.

Het project sluit aan op de doelstelling van het beleid 'Wonen boven winkels', waarbij gestreefd wordt om extra bewoning in de binnenstad te ontwikkelen.

Ten behoeve van deze verbouwing worden enkele dakramen in de kap aangebracht. Tevens zal aan de achterzijde van het pand een brandtrap worden geplaatst. Voor deze ontwikkeling hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Een beoordeling van de milieuaspecten kan gezien de ligging te midden van andere woningen en de afstand tot mogelijke hinderbronnen, achterwege blijven.

Donkvaart 17

In het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' is voor de percelen aan de oostzijde van de Donkvaart de mogelijkheid geschapen om woningbouw mogelijk te maken. Het perceel van de glashandel maakt onderdeel uit van die zogenoemde "ontwikkelingslocatie". In de loop der tijd zijn de andere percelen aan de Donkvaart al ontwikkeld met appartementen, alleen het perceel van de glashandel resteert nu.

Door de eigenaar is een initiatief ontwikkeld om een appartementengebouw te realiseren voor de huisvesting van studenten. Dit project sluit goed aan op de reeds ontwikkelde appartementengebouwen; een hoogte van 4 bouwlagen en haaks op de Donkvaart.

Dit plan past echter niet in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' vanwege het overschrijden van de bouwgrens. Toch is er aanleiding om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit project. De overschrijding van de bouwgrens is gering en volledig op het eigen terrein van de glashandel gelegen. Door deze overschrijding ontstaat er meer afstand tot het naastgelegen appartementengebouw. Er is geen onevenredige hinder naar andere omwonenden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten slotte kan opgemerkt worden dat de bouw van deze woonruimte voorziet in de grote vraag naar studentenhuisvesting. Gezien de afstand tot mogelijke hinderbronnen kan een nadere milieubeoordeling achterwege blijven.

Mauritssingel 4

In november 2011 is voor Mauritssingel 4 een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van twee grondgebonden herenhuizen aan de Mauritssingel en garageboxen op het achterterrein. Het verzoek paste niet geheel in het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 waaraan destijds getoetst moest worden. De twee grondgebonden woningen zijn toegestaan, maar de gevraagde woningen zijn dieper dan het bestemmingsplan toelaat. Daarnaast maakt het achterterrein onderdeel uit van een 'groen binnenruimte', waarin bebouwing uitgesloten is. De gevraagde garageboxen zijn derhalve niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Toch is er aanleiding om medewerking te verlenen aan realisatie van dit plan:

- het afbouwen van de bestaande bebouwingswand met maximaal twee grondgebonden herenhuizen met tuin aan de Mauritssingel sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en is gewenst. Aan dit type woningen is behoefte en deze typologie sluit ook aan op de overige woningen en woonkwaliteit in het bouwblok.
- De overschrijding van de bouwdiepte is gering. Er is genoeg ruimte op het perceel en er is geen onevenredige hinder naar andere omwonenden.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De gevraagde garageboxen zijn dan wel gesitueerd op het achterterrein, daar waar elders groene achtertuinen gelegen zijn, maar zijn beperkter in massa en hoogte dan de bestaande loodsen. De aanwezigheid van garageboxen in plaats van de bestaande loods is daarmee een verbetering van de situatie en derhalve acceptabel.

Het college heeft het verzoek beoordeeld en heeft op 28 maart 2012 positief besloten over een ontwikkeling van maximaal twee grondgebonden woningen in het verlengde van de huidige bebouwingswand aan de Mauritssingel en parkeerplaatsen en garageboxen op het achterterrein. Met

initiatiefnemer is afgesproken dat de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het bouwplan is derhalve opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ontwikkelingen 'in procedure'

Ook zijn er ontwikkelingen die momenteel in procedure zijn. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Zo zijn er ontwikkelingen waarvoor een zogenaamde 'afwijkingsprocedure' gevoerd wordt, zoals voor de ontwikkelingen aan de Catharinastraat 87-89, Nijverheidssingel 311 en Claudius Prinsenlaan 14 ('Gebouw C'). Deze procedures zijn nog niet afgerond en derhalve zijn deze ontwikkelingen niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Indien de procedures afgerond zijn, zijn deze ontwikkelingen mogelijk op basis van de met een afwijkingsbesluit verleende omgevingsvergunning.

Daarnaast is momenteel een aantal verzoeken 'in procedure' die niet passen binnen het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 en voorliggend bestemmingsplan. Deze plannen worden door het college beoordeeld op wenselijkheid. Indien ze wenselijk zijn, wordt door het college een positief (principe)besluit genomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Omdat deze plannen momenteel niet concreet genoeg zijn en/of er nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn deze plannen niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Indien hieraan medewerking wordt verleend, zal voor deze plannen een afzonderlijke procedure (bestemmingsplanherziening of afwijkingsprocedure) voor worden gevoerd. Een voorbeeld is de herontwikkeling 'Achter de Lange Stallen':

Herontwikkeling 'Achter de Lange Stallen'

De opgave van het project bestaat uit het realiseren van een met de omgeving integraal ontwikkeld plan ten behoeve van retail, ondersteunende horeca en woningen. De herontwikkeling van het gebied Achter de Lange Stallen en omgeving is gericht om de retailfunctie van Breda, specifiek van de binnenstad op een zodanig wijze aan te vullen en uit te breiden dat de economische potentie van (de binnenstad van) Breda aanzienlijk vergroot wordt.

Zo leidt het toevoegen van een substantieel nieuw winkelgebied met meerdere trekkers en een bijzonder verblijfsklimaat aan het hoofdwinkelcentrum gewoonlijk ook tot een modernisering van het bestaande aanbod (impulswerking: bestaande ondernemers willen klaar zijn om te kunnen profiteren van de extra bezoekers).

Het nieuwe winkelproject Achter de Lange Stallen biedt vooral ruimte aan het grootwinkel- en filiaalbedrijf. Dit aanbod is onmisbaar omdat er een grote trekkracht op het publiek van uitgaat. Hiermee levert dit soort winkels de basis voor het functioneren van meer gespecialiseerde, vaak zelfstandige winkelondernemingen en andere publieksgerichte functies zoals daghoreca.

Door het realiseren van Achter de Lange Stallen kunnen nieuwe winkellussen gerealiseerd worden (combinatie met de Houtmarktpassage en de Halstraat), waardoor ook aan de zuidzijde van het kernwinkelgebied heldere winkelcircuits ontstaan. Bovendien komt er een betere verbinding met het Chassépark en de daar aanwezige culturele voorzieningen tot stand.

Punten van aandacht hierbij zijn de omvang van de parkeercapaciteit en de bereikbaarheid, omdat straks, nog meer dan nu, veel bezoekers van de binnenstad via de zuidzijde zullen aankomen en vertrekken.

Voor ondermeer de ontwikkeling van het project Achter de Lange Stallen is in 2007 door BRO adviseurs een onderzoek gedaan onder de titel 'Haalbaarheid en effecten nieuwe detailhandelsinitiatieven'. In het rapport wordt geconcludeerd dat de effecten op de Bredase detailhandelsstructuur van de projecten Achter de Lange Stallen, afronding woonboulevard en herontwikkeling Dr. Struyckenplein positief zijn en dat de realisatie van deze projecten niet gefrustreerd mag worden door andere detailhandelsprojecten.

In overleg met de provincie is geconcludeerd dat geen problemen te verwachten zijn met investeringen ter versterking van de bestaande structuur en van de bovenregionale positie van de binnenstad. De binnenstad is reeds een winkelconcentratiegebied met een bovenregionale aantrekkingskracht. Van de bezoekers aan de binnenstad van Breda komt circa 50% van buiten de stad. Ook komen steeds meer bezoekers uit België naar de binnenstad van Breda.

De verwachting is dat Achter de Lange Stallen deze bovenregionale aantrekkingskracht van de binnenstad verder zal versterken.

De ontwikkeling van het project "Achter de Lange Stallen" verkeert nog niet in een zodanig stadium dat dit rechtstreeks in onderhavig actualiseringsplan kan worden vastgelegd. Voor deze locatie wordt dan ook, evenals voor de overige openbare parkeerterreinen binnen het plangebied, de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Te zijner tijd zal aan deze ontwikkeling via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend.

Locatie die geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan

Eén locatie binnen de singels van de binnenstad maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wel is voor deze ontwikkeling een kort beschrijving gegeven van de stand van zaken.

Herontwikkeling Vlaszak (locatie Gasthuispoort)

De locatie is gelegen aan de rand van de historische binnenstad en ligt op een prominente plaats waar veel bezoekers vanaf het station en de oostzijde van de stad naar de voorzieningen in de binnenstad gaan. De locatie is goed bereikbaar door de nabij gelegen bushaltes en parkeervoorziening Beyerd. De Gasthuispoort is van oudsher één van de entrees van de oude historische binnenstad en waardevol voor het functioneren van de winkels, horecagelegenheden en bezienswaardigheden in de stad.

In 2000 en 2004 zijn verschillende panden (voormalig meubelzaak Hendriks aan de Catharinastraat, tezamen met het pand van de Sociale Dienst en GKB aan de Vlaszak) in eigendom gekomen van de gemeente Breda. In 2006 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp en is besloten om het ontwerp te gebruiken als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de locatie. In 2008 is het stedenbouwkundig plan financieel geoptimaliseerd. Inmiddels heeft de tijd deze plannen echter ingehaald: die visie van destijds is in de huidige tijd niet haalbaar.

De panden zijn tot nu toe (deels) verhuurd aan tijdelijke gebruikers. Doorgaan met verhuur van de panden leidt echter tot aanzienlijke investeringen en reguliere commerciële verhuur van de panden in de huidige staat is niet aannemelijk. Via diverse aanmeldingen is gebleken dat vanuit de markt interesse bestaat voor herontwikkeling van het totale complex. Het college heeft dan ook begin 2012 besloten tot voorbereiding over te gaan van de uiteindelijke verkoop van de panden. Ook staat de verwachte woningbouw in de herontwikkeling van de Gasthuispoort op de lijst van zogenaamde 'harde plancapaciteit' in het kader van het beleid inzake de stedelijke programmering. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie wenselijk is en als zodanig in het bestemmingsplan vertaald moet worden. Er wordt uitgegaan van ontwikkeling en realisatie op korte termijn.

Om deze herontwikkeling een impuls te geven zijn de gemeentelijke randvoorwaarden uit 2008 aangepast aan de huidige situatie op de vastgoedmarkt, teneinde spoedig tot een marktconform en haalbaar plan te komen. In 2012 heeft in dit kader een marktconsultatie plaatsgevonden. Vijf marktpartijen hebben hun visie kunnen geven op een haalbare ruimtelijke en programmatische invulling van de Gasthuispoort. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente haar koers bepaald waarna de plannen verder worden uitgewerkt.

Met de ontwikkeling van de locatie Gasthuispoort wordt de oostkant van de binnenstad versterkt op drie vlakken:

- een nieuw vormgegeven aantrekkelijke entree van de historische binnenstad;
- een unieke woonlocatie in het hart van de stad nabij park Valkenberg (in de nota Koers gezet wordt ingezet op de ontwikkeling van de locatie Vlaszak (Gasthuispoort) tot 2020);
- een versterking van de winkelstructuur aan de oostkant van de binnenstad (Veemarktstraat-Boschstraat).

Bij de plannen van de herontwikkeling van de Gasthuispoort wordt uitgegaan van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995, zodat een snelle realisatie mogelijk is. Zodoende is de locatie Gasthuispoort géén onderdeel van voorliggend bestemmingsplangebied (zie ook paragraaf [1.2](#)) en is deze locatie uit voorliggend bestemmingsplan 'geknipt'.

De realisatie van de herontwikkeling zal naar alle waarschijnlijkheid starten vanuit de zijde van de Vlaszak, ter plaatse van de voormalige Sociale Dienst/ GKB. Indien blijkt dat voor de locatie van de voormalige meubelzaak Hendriks een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen.

Toekomstige ontwikkelingen

In de toekomst zullen er altijd verzoeken komen van ontwikkelingen die niet passen binnen voorliggend bestemmingsplan. Voor dergelijke initiatieven kan alsnog medewerking worden gevraagd aan het college door het indienen van een principeverzoek of initiatiefplan. Dit verzoek wordt integraal door het college beoordeeld. Indien het een wenselijke ontwikkeling wordt geacht, neemt het college een positief principebesluit. Met een afzonderlijke planologische procedure kan dan medewerking worden verleend aan het verzoek.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting is op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of notities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld, bijvoorbeeld in hoofdstuk 2 en 4 waar het sectorale beleid en -wetgeving is opgenomen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende 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. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, paragraaf [3.2.2](#)) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkent, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw

Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Plangebied

Onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 1 oktober 2012) geborgd. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken;
6. veiligheid rond rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid en bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
11. toekomstige rivierversluiting langs de Maas;
12. verstedelijking in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf [3.2.1](#)). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen 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.

Plangebied

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

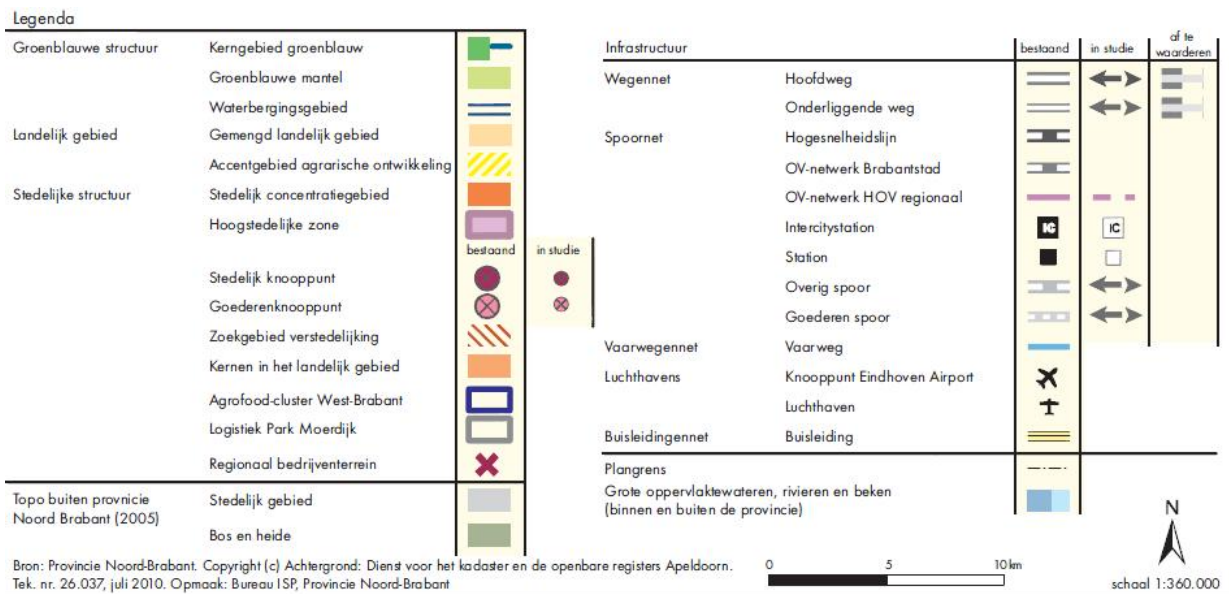
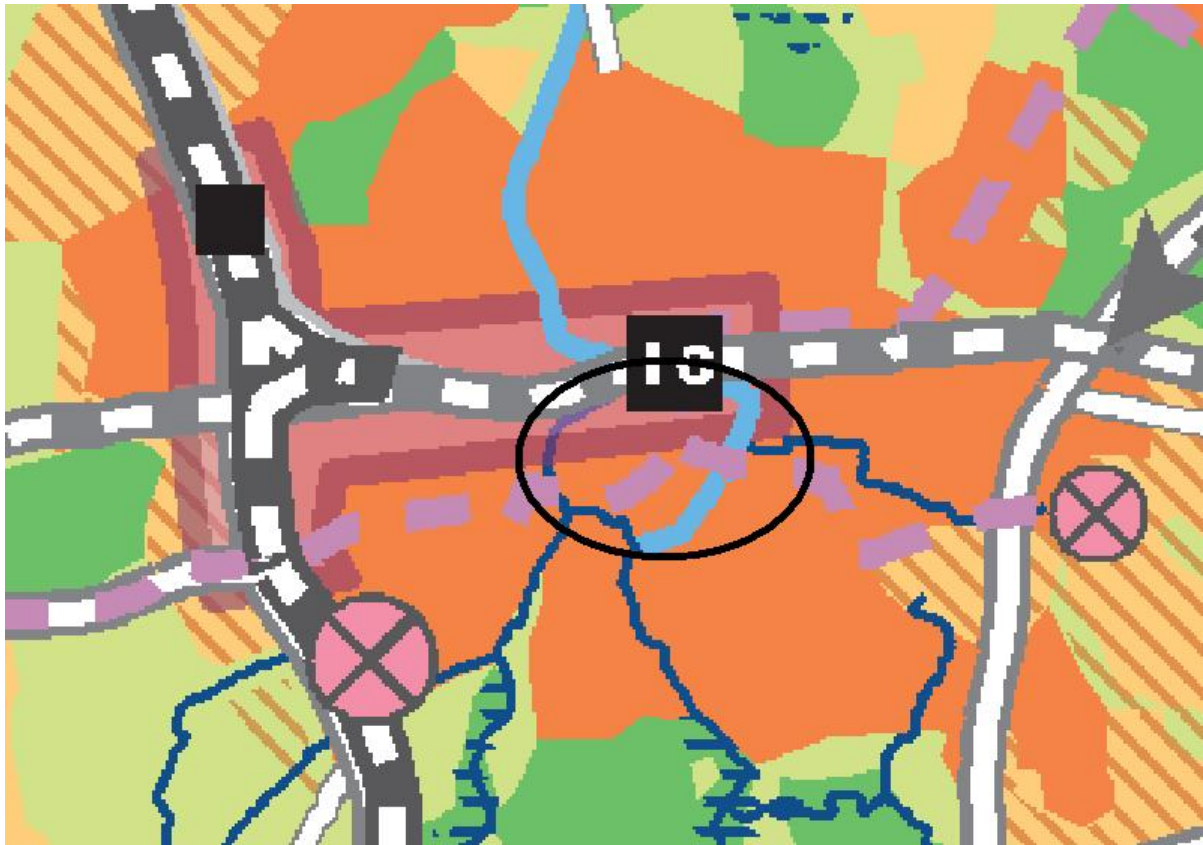
De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Breda vormt samen met Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. BrabantStad ontwikkelt zich tot een onderscheidend netwerk binnen de Noordwest-Europese stedelijke agglomeratie. Een voorwaarde daarvoor is een goede bereikbaarheid van de steden onderling en met andere omliggende stedelijke netwerken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden op dit netwerk afgestemd, zoals bij knooppunten (personen en goederen) of in hoogstedelijke zones.

Plangebied

De binnenstad is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als stedelijk concentratiegebied (figuur 3.1, plangebied is globaal zwart omcirkeld). In het stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouwontwikkelingen voorzien. Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen de beleidsvisie van de structuurvisie.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie (plangebied is globaal met zwart omcirkeld) [bron: www.brabant.nl]

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De 'Verordening ruimte 2012' (vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden) 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 en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening ruimte gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regels van de Verordening ruimte zijn, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. In de Verordening zijn voor de verschillende onderwerpen gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Hieronder wordt per onderwerp aangegeven of voor het plangebied regels gelden en zo ja, welke.


Stedelijke ontwikkeling


Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.2). De Verordening zegt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt waarover afstemming nodig is. Onderhavig bestemmingsplan is daarom passend binnen de Verordening ruimte.




Stedelijke ontwikkeling


Bestaand stedelijk gebied:


 Stedelijk concentratiegebied


 Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

 Stedelijk concentratiegebied

 Kernen in landelijk gebied

 Gebied integratie stad-land

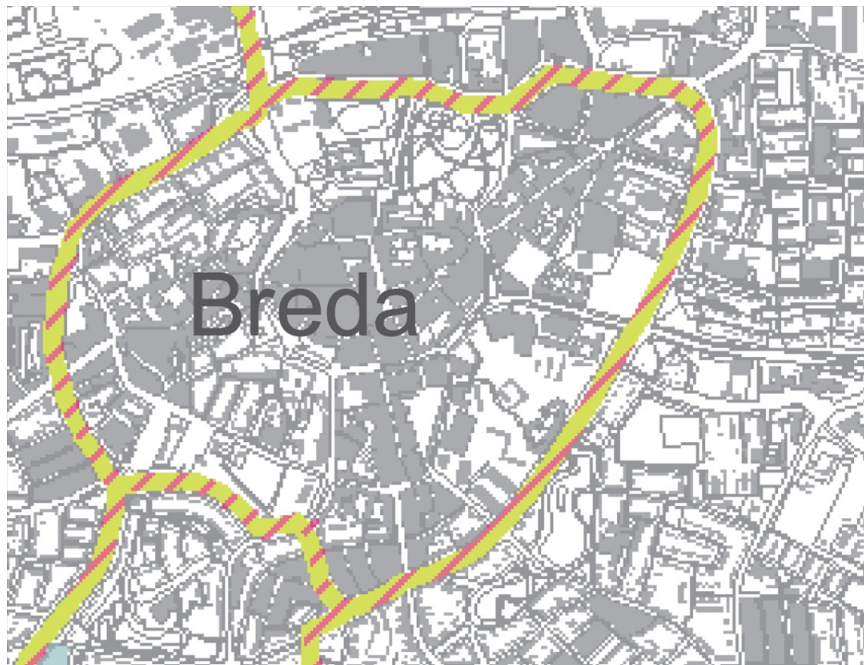
 Regionaal bedrijventerrein

Figuur 3.2 Uitsnede Verordening ruimte 2012, kaart 'stedelijke ontwikkeling' [bron: www.brabant.nl]


Natuur en landschap


De singels en het talud zijn onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (figuur 3.3.). In de Verordening ruimte is de Mark aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'. De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang.

Ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden is in de planregels een passende bestemming toegekend. Dit gebied heeft de bestemming 'Water' met de aanduiding 'ecologische verbindingzone' gekregen. (In figuur 3.3 ligt de groene kleur van de ecologische hoofdstructuur onder de kleur van beide zoekgebieden en derhalve niet zichtbaar).




Natuur en landschap


 Ecologische hoofdstructuur

 Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

 Attentiegebied ehs

 Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

 Groenblauwe mantel

 Beheergebied ehs

Figuur 3.3. Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'natuur en landschap' [bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

De singel ligt daarnaast in:

- het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Dit zoekgebied is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het gaat om gebieden waar het beleid er op gericht is dat er ruimte wordt geboden voor verbetering en herstel van het natuurlijk watersysteem van bovenregionaal belang. Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen daar nemen goed uit te kunnen voeren die vaak verplicht zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. In de aangegeven gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.
- het 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet aangeduid zoekgebied. In bestaand stedelijk gebied geldt dat het bestemmingsplan een ecologische verbindingzone met een breedte van 50 meter moet beschermen. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter.

De zoekgebieden hebben een gebiedsaanduiding gekregen met specifieke regels ter bescherming van deze waarden.

Overige onderwerpen

De andere onderwerpen van provinciaal belang die in de Verordening ruimte genoemd zijn, te weten 'ontwikkeling intensieve veehouderij', 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op dit plangebied.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de provinciale belangen. Onderhavig bestemmingsplan past binnen de regels van de Verordening ruimte en is dus in overeenstemming met de provinciale belangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groenen waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen (zie bijvoorbeeld paragraaf [2.4.1](#)). Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk.

De binnenstad is in de huidige structuurvisie aangegeven als herstructureringsgebieden voor wonen. Bij herstructureringsgebieden gaat het om kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik. Voor de binnenstad geldt de herstructurering als een permanente opgave, gericht op de kwalitatieve ontwikkeling van de verschillende functies, de diversiteit en het historisch erfgoed. Bij nieuwe ontwikkelingen, als het gebied Achter de Lange Stallen, wordt gekeken of de routing en de onderlinge relaties tussen diverse functies kan worden verbeterd, met blijvende aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit geldt zeker ook voor de relatie tussen de binnenstad en het nieuwe Stationskwartier. Daarnaast geldt voor het plangebied dat de historische stad de identiteit, de diversiteit en het goede toeven in Breda bepaalt. Het beschermen, zichtbaar maken en integreren van deze waarden is een belangrijke opgave bij de verdere ontwikkeling van de stad. Dit geldt voor het behoud van waardevolle bebouwing en structuurlijnen en voor een kenmerkende inrichting van de openbare ruimte. Het beschermd stadsgezicht en de monumentenstatus van bepaalde panden zorgt hiervoor.

De binnenstad is ook aangewezen als stedelijk centrum. De bereikbaarheid, toegankelijkheid en ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden moet worden gewaarborgd. Hierbij spelen de stedelijke assen een belangrijke rol.

HOOFDSTUK 4 Milieu en landschap

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten wordt een goede leefomgeving ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Het belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.2.2 Regelgeving

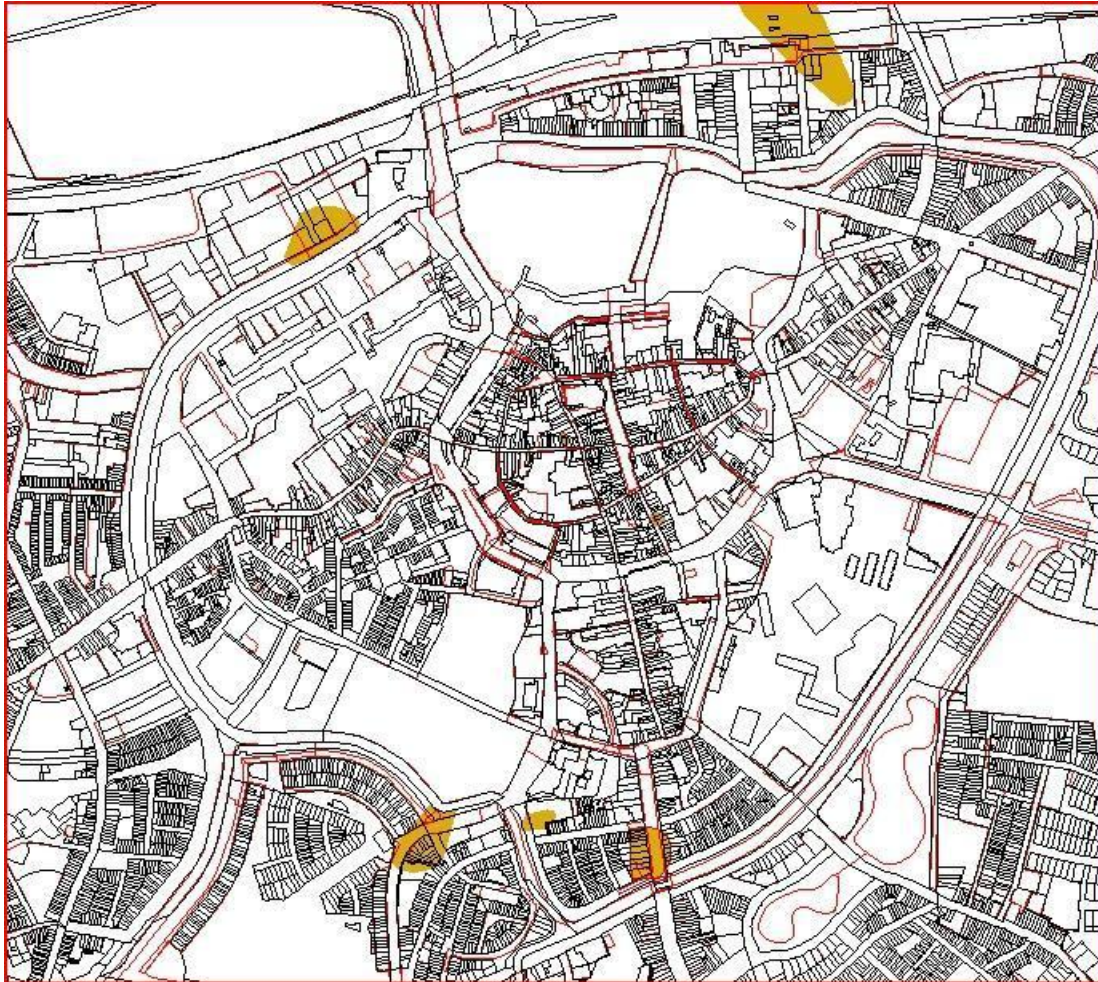
De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak van bodemverontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie of het gebruik van de locatie. De belangrijkste criteria voor de keuze van saneringsmaatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen.

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan worden getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb), landelijke circulaire's en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Daarnaast is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie.

4.2.3 Onderzoek

In het hele plangebied zijn in de grond licht tot sterk verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetroffen. In binnensteden worden dergelijke verontreinigingen ten gevolge van menselijk handelen (bv puin en koolresten uit de kachel) vaker aangetroffen.



 = contour grootschalige grondwaterverontreiniging.

Fig. 4.1 Globaal overzicht grootschalige grondwaterverontreinigingen binnenstad

Daarnaast kunnen plaatselijk verontreinigingen zijn ontstaan, bijvoorbeeld vanwege ondergrondse olietanks en door vroegere bedrijvigheid. Voor de Mauritsingel 4 (bouw 2 woningen en garageboxen) is bekend dat nog geringe restverontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. In het kader van de omgevingsvergunning dient derhalve een nieuw bodemonderzoek plaats te vinden.

Bijzondere aandacht verdienen de grootschalige grondwaterverontreinigingen. Momenteel bekende verontreinigingen in het plangebied bevinden zich ter plaatse van: Tramsingel, Irenestraat, Marksingel, Nieuwe Ginnekenstraat, Halstraat, Lange Brugstraat en spoorzone (zie figuur 4.1). Bij werkzaamheden in de ondergrond zoals warmte-koudeopslag (WKO), bronbemaling of het slaan van bluswaterputten dient hiermee rekening gehouden te worden. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen en ook niet voor de volksgezondheid.

Informatie over de exacte contouren, verontreinigingen en concentraties is te vinden in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Breda en in desbetreffende bodemdossiers.

4.2.4 Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld aan de Mauritsingel 4 of Donkvaart 17, dient voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend door de initiatiefnemer een bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarin aangetoond is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de betreffende functie.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

4.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Voor nieuwbouwiniciatieven en bij grootschalige renovaties is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater afgevoerd.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om te voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd, dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd, indien het verhard oppervlak toeneemt en indien bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per hectare verhard oppervlak (toename). De retentiecapaciteit die moet worden aangelegd bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak is afhankelijk van de situatie. Als richtlijn wordt hiervoor 150 m³ per hectare verhard oppervlak aangehouden.

Sinds 22 december 2009 is de Waterwet van kracht. In deze wet wordt duidelijk omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Eén van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein, bijvoorbeeld met groene daken en waterdoorlatende verharding.

4.3.3 Onderzoek

De singels rond de binnenstad zijn een belangrijke factor voor de waterhuishouding in en rond Breda. In de singels wordt het water opgevangen dat via de beken ten zuiden van Breda naar de stad stroomt. Via de singels stroomt het water naar het noorden, om vervolgens via de Mark de stad uit te stromen.

Onlangs is de haven van Breda opnieuw geopend en is de tweede fase van nieuwe Mark, een doortrekking van de haven op een hoger niveau, afgerond. Hiermee is het water verder de stad ingetrokken. Dit wordt over het algemeen als positief ervaren omdat de aantrekkelijkheid en belevingswaarde van de binnenstad hiermee wordt vergroot.

Behoudens bovengenoemde waterpartijen en de gracht rond het kasteel is in de binnenstad geen oppervlaktewater aanwezig.

In het grootste deel van de binnenstad ligt een gemengde rioolstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en het hemelwater gezamenlijk wordt afgevoerd. Het Chassé-park en het gebied rond het Chassé-park zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel.

4.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Omdat onderhavig bestemmingsplan niet direct voorziet in nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op het watersysteem is een wateronderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil. De bestaande waterlopen, inclusief de onderhoudsvoorzieningen, worden bestemd als 'Water'.

Watertoets

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

4.4 Ecologie

4.4.1 Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Veel mensen vertoeven in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

4.4.2 Regelgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en ecologische hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen. Sinds begin 2008 heeft de provincie beheerplannen opgesteld voor 9 van de 21 Natura 2000-gebieden in Brabant. Het rijk stelt de overige plannen op en de provincie werkt daaraan mee. In de beheerplannen staan afspraken ter bescherming van de natuur.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild

levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

4.4.3 Onderzoek

De singels rond de binnenstad zijn in de groene hoofdstructuur (GHS) opgenomen als ecologische verbindingszone. Omdat de singels in stedelijk gebied liggen, dient de verbindingszone idealiter 50 meter breed te zijn.

Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. De groenstructuur van de binnenstad komt vrijwel in zijn geheel overeen met de GHS.

Naast de ecologische functie heeft het groen een belangrijke functie voor de leefbaarheid in de stedelijke omgeving. Het groen in de stad biedt ruimte om buiten te recreëren, kinderen te laten spelen, te rusten. In de milieuvisie staat hierover dat voor iedereen op loopafstand een groen-rustplaats aanwezig zou moeten zijn. Voor de binnenstad betekent dit dat de bestaande parken behouden dienen te blijven en waar mogelijk nieuwe openbare groenplekken ingericht zouden moeten worden.

De binnenstad is voor een groot deel een versteende omgeving met relatief weinig groen. Toch is er een aantal groenelementen aanwezig die van groot belang zijn voor de beleving van de stad.

Op de eerste plaats zijn dat de singels die als een groene band rond de binnenstad liggen. Daarnaast zijn in het gebied verschillende parken, lanen en andere groene elementen aanwezig. Deze groene plekken hebben vaak een belangrijke functie voor de bewoners en gebruikers van het gebied, als recreatie en/of rustgebied. Hierbij kan gedacht worden aan het Valkenberg, maar ook plekken als de Merckxtuin die een oase van rust vormt in de drukke stad. Deze delen van de binnenstad worden hoog gewaardeerd.

4.4.4 Conclusie

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de ecologische hoofdstructuur en beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is echter overwegend conserverend van karakter, waarbij geen nieuwe directe ontwikkelingen worden opgenomen die van invloed zijn op de groenstructuur en de ecologische waarde. De bestaande groenvoorzieningen blijven behouden. De functie van de singels als ecologische verbindingszone wordt in het bestemmingsplan opgenomen en als zodanig beschermd.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

4.5.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996 en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties

zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie koolstofdioxide of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari 2009 in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

4.5.3 Onderzoek

De Openbaar Vervoer-bussen behoren sedert de nieuwe concessie is ingegaan in 2007 inmiddels allemaal tot de EEV-milieuklasse. Daarmee zijn deze OV-bussen aanmerkelijk schoner dan de voorgaande.

In de binnenstad is een milieuzone voor vrachtauto's ingesteld. Formeel is deze zone van kracht gedurende de periode vanaf 4 oktober 2007 tot en met 31 december 2013 met een mogelijke voortzetting. Dat wil zeggen dat in die periode alleen vrachtauto's zijn toegelaten die voldoen aan bepaalde eisen betreffende de uitstoot van schadelijke uitlaatgassen. Als uitvloeisel van het instellen van een milieuzone vindt onderzoek plaats en zijn er initiatieven van commerciële partijen om tot een efficiëntere stedelijke distributie te komen. Daarbij wordt niet alleen door een efficiëntere logistieke organisatie maar ook door inzet van schonere voertuigen (aardgas, elektrisch o.a.) een bijdrage geleverd aan een schonere lucht.

Verder zijn er geen relevante lokale bronnen van luchtverontreiniging. In het kader van de actualisatie van dit bestemmingsplan is geen luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en NO₂ in de binnenstad.

De geplande woningbouw, maximaal 6 woningen aan de Haagdijk 35, maximaal 2 woningen plus garageboxen aan de Mauritssingel 4 en maximaal 3 (zelfstandige) studio's en kamerverhuur aan de Donkvaart 17, kunnen gedefinieerd worden als 'niet in betekenende mate'. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

In de toekomst zou mogelijk wel weer sprake kunnen zijn van overschrijdingen indien bijvoorbeeld langdurig ongunstige weersomstandigheden heersen die bijdragen aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Dat is dan ook reden om te blijven streven naar maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren op zowel lokaal, regionaal, nationaal als Europees niveau.

4.5.4 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de luchtvervuiling. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het hotel, wordt in dat kader bekeken of een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd dient te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid.

4.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de Bredase milieuvisie is:

'In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.'

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerlawaai;
- railverkeerlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er ligt geen geluidzone voor het vliegverkeer over het plangebied, waardoor deze vorm van geluid hier niet nader beschouwd wordt.

4.6.3 Onderzoek

Het is gewenst om over een in elk opzicht gevarieerde binnenstad te kunnen beschikken. Dat betekent onder meer dat er plekken zijn waar het rustig is, maar ook plekken waar meer drukte en dynamiek heerst. De noodzaak daartoe bestaat niet alleen voor de binnenstadsbewoners maar ook voor de bezoekers van de binnenstad zoals het winkelend publiek, toeristen en personeel van bedrijven in de binnenstad.

Het park Valkenberg dient in de eerste plaats rustig te zijn, dat wil zeggen gevrijwaard te zijn van hoge verkeerslawaainiveaus, brommerlawaai enzovoorts. Geluid van spelende kinderen en in het park recreërende of pauzerende mensen daarentegen mag zeker gehoord worden naast het normale stadsachtergrondgeluid. Geluiden van evenementen die in het park en de rest van de binnenstad worden gehouden, dienen als incidentele gebeurtenissen beschouwd te kunnen worden die dan ook geaccepteerd worden door omwonenden. Dat stelt eisen aan de organisatie van deze evenementen.

Andere plekken waar rust verwacht mag worden, al dan niet in relatie tot de cultuurhistorische omgeving, zijn bijvoorbeeld het Begijnhof en de Willem Merckxtuin.

Het verdient aanbeveling daarnaast naar andere plekken in de binnenstad te zoeken die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor een soortgelijke status. De gedachte hierachter is om zowel het visuele als het akoestische rondom cultuurhistorisch interessante locaties meer met elkaar in evenwicht te brengen. Vaak kan toepassing van groen hierbij een belangrijke rol spelen.

Wegverkeerslawaai

De singelroute dient als verkeersverdeelroute en doorgaand verkeer behoort uit de binnenstad geweerd te worden. Door de situering van de nieuwe OV-busterminal naar de noordzijde van het spoor moet een deels andere OV-busroute worden gekozen dan in het verleden het geval was.

Deze nieuwe route loopt via de Terheijdenstraat over de Delpratsingel naar de J.F. Kennedylaan. Drukke verkeersroutes zoals de singels maar ook de OV-busroute worden successievelijk voorzien van geluidarme wegdekken. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met natuurlijke momenten als groot onderhoud van wegdek of riool of herinrichting van een weg.

Voor de ontwikkelingen aan de Donkvaart 17, Haagdijk 35 en Mauritssingel 4 is geen onderzoek noodzakelijk. Wel moet in het kader van de omgevingsvergunning worden aangetoond dat voldaan wordt aan een binnenwaarde conform Bouwbesluit.

Voor de mogelijke ontwikkeling van het hotel op het Chassépark is een akoestisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgewerkt, wordt bekeken hoe de locatie akoestisch gezien het meest gunstig kan/moet worden ontwikkeld.

Spoorweglawaai

Het spoorweglawaai wordt al grotendeels afgeschermd door bestaande bebouwing. Ook nieuwbouw langs en bij het spoor in het kader van het project Via Breda gaat bijdragen aan afscherming van het spoorweglawaai. Dit uiteraard naast eventuele afzonderlijke nieuw aan te brengen geluidschermen of -wallen. Spoorweglawaai is daarom niet als een belemmerende factor te zien voor de binnenstad. Binnen een zonebreedte van 1200 meter aan weerszijden van de buitenste spoorstaaf van trajectnummer 655 zal nog wel altijd akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden naar spoorweglawaai bij nieuwe geluidsgevoelige objecten. Voor trajectnummer 656 is dat 800 meter. De overgang van de spoorzonebreedte ligt ter hoogte van de spoorbrug over de Belcruweg, ten westen daarvan bedraagt de spoorzonebreedte 1200 meter en ten oosten daarvan is dat 800 meter. Naar verwachting kunnen vrijwel alleen nog de hogere bouwlagen van geluidgevoelige gebouwen met relatief hogere geluidsniveaus vanwege spoorweglawaai worden belast.

Industrielawaai

Door het verdwijnen van de suikerfabriek CSM is ook een maatgevende industrielawaai-bron voor de binnenstad verdwenen. Er ligt dan ook geen industrielawaai-contour meer over een deel van de binnenstad aangezien de formele procedure voor wijziging van de industrielawaai-contour is afgerond. Concreet betekent dit dat er dan vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen meer zijn voor nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai in de binnenstad.

Horeca

Hedendaagse horecagelegenheden manifesteren zich vaak niet meer uitsluitend als een rustig praatcafé of als restaurant of als jongerencafé met luide muziek, maar als een mengmoes van deze functies gedurende een etmaal. Zeker wanneer er sprake is van horecagelegenheden met luide muziek en nachtelijk uitgaanspubliek dient dit geconcentreerd te worden in bepaalde gebieden of straten. Andere gebieden en straten dienen dan een rustige kwaliteit te hebben. Dit onderscheid in rustige en dynamische plekken kan helpen bij te dragen aan een verantwoord woonklimaat in de binnenstad.

4.6.4 Conclusie

Voor de herontwikkeling van het hotel op het Chassépark locaties is een akoestisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgewerkt, wordt bekeken hoe de locatie akoestisch gezien het meest gunstig kan/moet worden ontwikkeld.

Voor de nieuwe woningen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritsingel 4 is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat een binnenwaarde conform Bouwbesluit.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Er worden geen nieuwe bedrijfslocaties mogelijk gemaakt. De afgelopen jaren is een aantal bedrijven net buiten het plangebied gesloten. Daarmee is ook de belemmering vanwege hun milieuzone, die tot in de binnenstad reikte, weggevallen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'*.

4.8.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor).

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt, behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.8.3 Onderzoek

Aan de Tramsingel 48 is een LPG-tankstation aanwezig. Het invloedsgebied hiervan reikt tot ongeveer halverwege de singel tussen de Tramsingel en de Nijverheidsingel. Daarmee vormt deze LPG-installatie geen ruimtelijke belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen in het plangebied aanwezig of hebben een invloedscontour over het plangebied. Daarnaast lopen er ook geen hoge druk leidingen met een invloedscontour in of over het plangebied.

De belangrijkste bron voor risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van de binnenstad is de spoorlijn. Risico's daarvan worden onderscheiden in het plaatsgebonden (PR) en in het groepsrisico (GR).

Het PR is een basisnorm waarbij de kans op overlijden van een individu op een bepaalde plaats maximaal 1 per 1 miljoen jaar is. Slechts op zeer geringe afstand (ca. 9 meter) tot het spoor wordt dit PR overschreden. Het PR vormt daarmee geen ruimtelijke belemmering voor de binnenstad.

Het GR geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkpunt en geen norm. Er is sprake van een verantwoordingsplicht. Het doel van de verantwoordingsplicht is juist om naast de omvang van het groepsrisico (en de verhouding tot die oriëntatiewaarde) discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de verantwoordingsplicht.

Het plangebied is overwegend gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoortraject. Deze 200 meter zone betreft het invloedsgebied waarin de aanwezige personen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Personen die zich buiten deze zone bevinden, hebben geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Een klein deel van het plangebied ligt binnen deze 200 meter. Het betreft een klein gebied nabij de Nieuwe Prinsenkade / Belcrumweg en ligt op een afstand van ruim 160 meter van het spoortraject. In dit deel van het plangebied zijn (een deel van) het terrein en gebouwen gelegen van de Koninklijke Militaire Academie (KMA) gelegen. Het aantal personen dat binnen dit deel van het terrein verblijft, is zodanig klein dat het groepsrisico in het plangebied tengevolge van het spoortraject nihil is. Daarnaast gaat het hier om zelfredzame personen. Bovendien betreft het een conserverende bestemming. Het terrein is goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Hierbij wordt bovendien opgemerkt dat het gebied gelegen tussen het plangebied en het spoor de spoorzone betreft welke momenteel opnieuw wordt ontwikkeld. De nieuwe OV-terminal heeft de status van Nieuw Sleutel Project gekregen. In het kader van deze ontwikkelingen zijn ten behoeve van deze bestemmingsplannen meerdere risicoanalyses tengevolge van het spoor uitgevoerd.

Geconstateerd is dat, voor het spoorzone gebied, sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. In het kader van die onderhavige bestemmingsplannen is/wordt het groepsrisico verantwoord. De brandweer is bij deze bestemmingsplannen betrokken en heeft hierover geadviseerd.

Gelet op bovenstaande is een *berekening* van het groepsrisico in het kader van dit onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over het spoor.

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen. Het grootste deel van het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor. De aanwezige personen hebben derhalve geen bijdrage aan de hoogte van het groepsrisicogetal.

b. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar.

Gelet op de afstand ten opzichte van het spoor (nagenoeg overal meer dan 200 meter) is nauwelijks enige bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico.

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

In het kader van de Basisnet Spoor zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2013 in werking zal treden. Het gaat dan om meer gebruik van de Betuweroute, veiligere samenstelling van treinen en infrastructurele maatregelen zoals extra beveiligde seinen.

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

Geen, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.

Niet van toepassing.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

In het bijgevoegde brandweeradvies is o.a. opgenomen dat de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant technisch is ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren. Voorts geldt dat de brandweer bekend is met de aanwezigheid van de gevaarlijke transporten over het spoortraject en de risico's en beschikt over de kennis om een ramp zodanig te bestrijden teneinde de omvang te beperken.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

In het relevante deel van het groepsrisico (< 200 meter van het spoor) bevinden zich geen groepen minder zelfredzame mensen.

4.8.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die binnen de invloedsgebieden liggen van spoor en tankstation. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.9 Geur

Door de recente sluiting van enkele industriële geurbronnen, zoals de suikerfabriek (CSM, 2005) en de bierbrouwerij (Oranjeboom v/h de Drie Hoefijzers, 2004) welke in de directe nabijheid van de binnenstad gelegen waren, zijn er geen relevante geurbronnen meer aanwezig. De Faam (suikerwerkfabriek), net ten noorden van het spoor, heeft geen invloed op de binnenstad. Dat geldt ook voor Van Melle. Door het schoner worden van het gemotoriseerde verkeer is er ook minder dan ooit sprake van geuroverlast door het verkeer.

4.10 Straalpad

Over het plangebied lopen vier straalpaden vanuit de toren van KPN op het gebouw aan de Oude Vest (voormalige postkantoor). De verbindingen lopen op een hoogte van meer dan 40 meter boven NAP en hebben een breedte van 200 meter. In deze zones mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan 40 meter. Op basis van de planregels en verbeelding mag de aanwezige bebouwing onder de straalpaden op één enkele plek maximaal 40 meter bedragen. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor de straalpaden.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden. Bij strijdigheid met de analoge versie, geldt de digitale versie. Het digitale bestemmingsplan is daarom het 'unieke' bestemmingsplan.

5.2.2 Algemene indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf [5.3](#)). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

5.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat in het plangebied geen ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen en gronden hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Centrum 1 t/m 4;
- Cultuur en ontspanning;
- Gemengd 1 t/m 3;
- Groen;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding;
- Waarde-Archeologie;
- Waarde-Beschermd stadsgezicht.

De bovenstaande lijst met bestemmingen valt grosso modo in twee delen uiteen. Voor het historisch deel van de binnenstad (de middeleeuwse kern en de drie inlopers) gelden vooral de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'. Deze bestemmingen kenmerken zich door een mix aan toegelaten functies. Omdat binnen deze gebieden een grote mate van functionele of morfologische verscheidenheid is, kennen beide bestemmingen een nadere onderverdeling. Vanwege de methodiek van de SVBP is deze nadere onderverdeling in aparte artikelen vormgegeven.

Buiten deze gebieden zijn de bestemmingen meer gericht op een enkelvoudige functie. Zo zijn de woonbuurten vervat in de bestemming 'Wonen', grootschalige kantoorpanden vallen onder de bestemming 'Kantoor', etcetera.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige nutsvoorzieningen. De nutsvoorzieningen die groter zijn dan 15 m² zijn aangeduid.

Centrum-1, -2, -3 en -4

Deze bestemming is gegeven aan het kernwinkelgebied. Centraal in deze bestemming is de functie detailhandel, maar ook bepaalde horecatypen, dienstverlening en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning zijn mogelijk. Binnen de verschillende 'Centrum'-bestemmingen is aangegeven of deze functies op de begane grond, op de verdiepingen of in het gehele pand zijn toegestaan. De bestemmingen 'Centrum-2' tot en met 'Centrum-4' verschillen slechts op onderdelen van de "moeder"-bestemming 'Centrum-1'. Deze differentiatie wordt veroorzaakt door verschillen in de plaatselijke situatie. Zo kent de bestemming 'Centrum-2' de mogelijkheid om ook op de verdiepingen commerciële functies te huisvesten en is voor het uitgaansgebied rond de Havermarkt de bestemming 'Centrum-4' van toepassing, waarbij ruimere mogelijkheden voor horeca zijn opgenomen.

Daarnaast is in elke bestemming een verwijzing opgenomen naar bijlage 2 en 4. In deze bijlagen is aangegeven voor welke adressen een aanvullend functiegebruik is toegestaan op de begane grond en/of verdiepingen, omdat dit gebruik reeds aanwezig is.

Wonen boven Winkels

Wonen is in de 'Centrum'-bestemmingen niet toegestaan op de begane grond (tenzij op een enkele plek specifiek is aangeduid), maar alleen op de verdiepingen. Op de verdiepingen mogen, naast het bestaand aantal woningen, onder voorwaarden ook woningen worden toegevoegd. Het principe van 'Wonen boven Winkels' heeft tot doel om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden

en te verbeteren door het toevoegen van een beperkt aantal woningen boven de winkels in dit gedeelte van de binnenstad. Om enerzijds uitvoering te geven aan het uitgangspunt 'Wonen boven Winkels' en anderzijds de regie op kwantiteit en kwaliteit van de woningen te behouden, is opgenomen dat boven de winkels op de begane grond maximaal één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog maximaal één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag kan worden gerealiseerd. Om dit principe juridisch vast te leggen en te voorkomen dat meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag gerealiseerd wordt, is in de planregels een aantal bepalingen opgenomen. Als eerste is bepaald dat het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd. Op die manier wordt perceelsplitsing en de mogelijkheid om daarop extra woningen te bouwen op basis van dit bestemmingsplan, uitgesloten. Daarna is bepaald dat per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Op een bouwperceel mogen dus niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd om zo meer woningen te kunnen realiseren. Als laatste is bepaald dat per hoofdgebouw maximaal één woning (of 4 onzelfstandige studenteneenheden) per bouwlaag is toegestaan, tenzij reeds meerdere woningen aanwezig zijn of met een aanduiding is aangegeven hoeveel woningen nog maximaal gebouwd mogen worden. Aanvullend hierop is in de gebruiksregels opgenomen dat een zelfstandige woning in een gebouw, anders dan een hoofdgebouw (aan- en uitbouw of bijgebouw), niet is toegestaan.

Regeling erfbebouwing

Voor het uitbreiden van het hoofdgebouw en het bebouwen van het achtererf zijn eveneens regels opgenomen. Deze regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Bouwvlakken en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de panden. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Onbeperkt uitbreiden aan de achterzijde is echter niet mogelijk. Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven hoe en waar gebouwd mag worden. De regeling wordt hieronder onder het kopje 'Wonen' uitgelegd aan de hand van een voorbeeld-uitsnede.

Wijzigingsbevoegdheid 'horeca tot en met categorie 3'

Binnen de bestemming 'Centrum-1' is voor de Grote Markt en het Van Coothplein in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het Horecabeleidsplan is aangegeven dat toevoeging van enkele nieuwe horecabedrijven (t/m categorie 3) zijn toegestaan op de ontwikkelingslocatie Van Coothplein. Echter, een ongebreidelde toevoeging zonder daarop sturing te hebben, is niet wenselijk. De nieuwe horecavestiging moet namelijk wel een toevoeging zijn op het aanwezige horeca-aanbod, moet zorgen voor een evenwicht in de horecastructuur in Breda-centrum en moet de horecastructuur aantrekkelijker maken voor andere dan de jonge uitgaande bezoekers. Om die sturing te hebben, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de Grote Markt is in het horecabeleid opgenomen dat nieuwe vestigingen niet zijn toegestaan. Daarbij is modernisering van dat bestaand aantal door middel van schaalvergroting wel gewenst. Dit betekent dat het wenselijk kan zijn dat naastgelegen panden bij de bestaande vestiging getrokken worden. Deze uitbreiding van de bestaande vestigingen is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Hierdoor kan ook de structurele leegstand beperkt worden en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad behouden blijven. Deze afweging wordt echter per aanvraag afgewogen en beoordeeld of deze passend is in het horecabeleid.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is gegeven aan de diverse voorzieningen in deze sector. Het voorschrift is vooral gericht op instandhouding van de diverse functies. Omdat de aard der voorzieningen sterk uiteen loopt, is middels een nadere aanduiding aangegeven waar welke functie toelaatbaar is.

Gemengd-1, -2 en -3

Deze bestemming is vergelijkbaar met de bestemmingen 'Centrum'. Ook hier is de diversiteit aan functies uitgangspunt. De bestemming is vooral gegeven aan de historische inlopers van de stad: Haagdijk-Nieuwe Haagdijk, Boschstraat-Mauritsstraat e.o. en Nieuwe Ginnekenstraat. In tegenstelling tot de bestemmingen 'Centrum' is binnen deze bestemmingen tevens wonen op de begane grond toegestaan.

Wonen boven Winkels

Evenals bij de bestemming 'Centrum' is hier nadrukkelijk het faciliteren van de dynamiek nagestreefd. Ook hier is 'Wonen boven Winkels' wenselijk. Het principe van 'Wonen boven Winkels' heeft tot doel om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren door het toevoegen van een beperkt aantal woningen boven de winkels in dit gedeelte van de binnenstad. Om enerzijds uitvoering te geven aan het uitgangspunt 'Wonen boven Winkels' en anderzijds de regie op kwantiteit en kwaliteit van de woningen te behouden, is opgenomen dat boven de winkels op de begane grond maximaal één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog maximaal één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag kan worden gerealiseerd. Om dit principe juridisch vast te leggen en te voorkomen dat meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag gerealiseerd wordt, is in de planregels een aantal bepalingen opgenomen. Als eerste is bepaald dat het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd. Op die manier wordt perceelsplitsing en de mogelijkheid om daarop extra woningen te bouwen op basis van dit bestemmingsplan, uitgesloten. Daarna is bepaald dat per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Op een bouwperceel mogen dus niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd om zo meer woningen te kunnen realiseren. Als laatste is bepaald dat per hoofdgebouw maximaal één woning (of 4 onzelfstandige studenteneenheden) per bouwlaag is toegestaan, tenzij reeds meerdere woningen aanwezig zijn of met een aanduiding is aangegeven hoeveel woningen nog maximaal gebouwd mogen worden. Aanvullend hierop is in de gebruiksregels opgenomen dat een zelfstandige woning in een gebouw, anders dan een hoofdgebouw (aan- en uitbouw of bijgebouw), niet is toegestaan.

Naast wonen en detailhandel zijn ook andere functies toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld nieuwe kantoren met een oppervlakte van maximaal 500 m² toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande kantoren, ook die groter zijn dan 500 m², positief bestemd. In de regels is aangegeven of deze functies op de begane grond en/of op de verdieping(en) zijn toegestaan.

Regeling erfbebouwing

Voor het uitbreiden van het hoofdgebouw en het bebouwen van het achtererf zijn eveneens regels opgenomen. Deze regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Bouwvlakken en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de panden. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Onbeperkt uitbreiden aan de achterzijde is echter niet mogelijk. Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven hoe en waar gebouwd mag worden. De regeling wordt hieronder onder het kopje 'Wonen' uitgelegd aan de hand van de voorbeeld-uitsnede.

Groen

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan. Ook het houden van evenementen is binnen deze bestemming toegestaan. Middels een evenementenvergunning worden nadere eisen gesteld aan het te houden evenement (omvang, locatie, veiligheid, geluid, etc.)

Gebouwen zijn uitsluitend op de aangegeven plekken mogelijk, zoals de bestaande bebouwing in het Valkenbergpark. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken zijn in de planregels vastgelegd.

Kantoor

Deze bestemming is toegekend aan grootschalige en zelfstandige kantoren. Binnen de bestemming zijn ook de daarmee samenhangende zaken als parkeren en groenaankleding mogelijk gemaakt.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat kantoren ook mogelijk zijn binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'. Het betreft hier echter veelal kleinere kantoorvolumes, welke weinig invloed hebben op het totale kantoorvolume in de stad en daardoor ook niet specifiek genoemd worden in de Kantorennota.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Specifieke voorzieningen met een maatschappelijk karakter en bepaalde horecavestigingen zijn met een aanduiding op de verbeelding aangeduid.

Binnen de bestemming is ook een bepaalde vorm van wonen mogelijk, maar dan uitsluitend in de vorm van zorggerelateerd wonen. Hierbij is niet zozeer de mate van zorgverlening van belang, maar het feit dat de woonruimte slechts te huur/koop is via de ter plaatse gevestigde zorgaanbieder. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook andere niet-maatschappelijke functies toegestaan, zoals een muziektheater, detailhandel en bepaalde horecatypen, daar waar dit met een aanduiding is aangegeven.

Verkeer

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied vallen binnen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied.

Ook is op een beperkt aantal plekken in het openbare gebied een kiosk aanwezig, waar horeca en detailhandel wordt uitgeoefend. Deze functies zijn in het bestemmingsplan overgenomen en aangeduid. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Daarnaast is het houden van evenementen toegestaan. Middels een evenementenvergunning worden nadere eisen gesteld aan het te houden evenement (omvang, locatie, veiligheid, geluid, etc.).

Water

De singels en de Nieuwe Haven zijn vervat binnen de bestemming 'Water'. Het faciliteren van een goede waterhuishouding is hier het primaire doel.

Daarnaast zijn regels gegeven voor de in de singel liggende woonboten. Met een aanduiding is aangegeven waar woonboten zijn toegestaan en wat op de aangrenzende oevers mag worden gebouwd. Uitgangspunt is de verrommeling van de oevers tegen te gaan. Dit betekent dat op de oevers bij de woonboten uitsluitend één berging is toegestaan. Ook mag per woonboot maximaal één loopplank aanwezig zijn, evenals maximaal één vlonder per boot. In de planregels is voor deze bouwwerken de specifieke maatvoering vastgelegd. Overige bouwwerken, zoals erfafscheidingen en aanlegsteigers, zijn niet toegestaan op de vlonders en op de oevers grenzend aan de woonschepen. Ook mogen de vlonders en de oevers bij de boten niet worden gebruikt voor tuinen, erven, terrassen of opslag.

Wonen

Een deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot.

Regeling erfbebouwing

De regels voor het uitbreiden van de woning en het bebouwen van het achtererf zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Bouwvlakken en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Onbeperkt uitbreiden aan de achterzijde is echter niet mogelijk. Onbeperkte uitbreiding zou immers het woongenot van de omwonenden onevenredig kunnen aantasten. Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven hoe en waar gebouwd mag worden. De regeling wordt uitgelegd aan de hand van de voorbeeld-uitsnede in figuur 5.1.



Bouwvlak

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 onderdoorgang


 plat dak

 specifieke bouwaanduiding - luifel

Maatvoeringaanduidingen


 maatvoeringsvlak


 maximale goothoogte (m)


 minimale-maximale goothoogte (m)

 maximale bouwhoogte (m)

 maximum bebouwingspercentage (%)

 maximale goot- en bouwhoogte (m)

 maximum aantal wooneenheden

 maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuur 5.1 Uitsnede verbeelding betreffende regeling erfbebouwing

- Situering gebouwen:

In de regels is aangegeven dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden c.q. aanwezig mogen zijn. Een uitzondering is gemaakt voor vrijstaande bijgebouwen en geringe bouwwerken en uitbreidingen, zoals erkers en entreepartijen. Deze mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden, evenals gebouwen die zonder vergunning gebouwd mogen worden (vergunningsvrij).

Per gebied (afhankelijk van de diepte van de percelen en de bestaande erfbebouwing) is bepaald welke bouwdiepte aanvaardbaar is. Per straatwand is daarbij gekeken naar de bestaande bouwdiepte van de panden. Hieruit is een "gemiddelde" bouwdiepte gedistilleerd. Dit leidt tot een wat onregelmatige achterlijn van het bebouwingsvlak. Op die manier is een bouwvlak verkregen dat op de begane grond volledig bebouwd mag worden.

- **Hoogte gebouwen binnen bouwvlak:**

Zoals hierboven is opgemerkt, mag het bouwvlak volledig bebouwd worden. Echter, binnen het bouwvlak is een zonerings aangebracht voor wat betreft de hoogten van gebouwen: gebouwen mogen binnen het bouwvlak niet overal even hoog zijn.

Allereerst is een maatvlak met een grotere hoogte van toepassing binnen het maatvoeringsvlak. Het maatvoeringsvlak ligt tussen de voorgevel en de achtergevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw. In dit maatvoeringsvlak mag de hoogte van gebouwen (goot- en/of bouwhoogte) niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Deze maatvoering sluit in grote lijnen aan op de bestaande hoogte van de bebouwing.

Op sommige plekken is op de verbeelding binnen het maatvoeringsvlak geen bouwhoogte aangegeven, maar alleen een goothoogte. Als binnen het maatvoeringsvlak alleen een goothoogte is aangegeven, dan is in de planregels bepaald dat de bouwhoogte maximaal 4 meter hoger mag zijn.

Daarnaast ligt binnen het bouwvlak een gebied waarin geen maatvoeringsvlak is aangegeven. Voor dit gebied geldt dat gebouwen maximaal één bouwlaag hoog mogen zijn met een bouwhoogte van maximaal 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

- **Hoogte gebouwen buiten bouwvlak:**

Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen en vergunningsvrije gebouwen. In het bestemmingsplan is bepaald dat (voor niet-vergunningsvrije) vrijstaande bijgebouwen de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen of maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

Woningvermeerdering

Woningvermeerdering is niet toegestaan. Dit wordt met name gemotiveerd in paragraaf [2.4.1](#) van de toelichting. Op een aantal plekken mogen wel woningen worden toegevoegd. Deze locaties zijn met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven. Op die locaties geeft het cijfer in de aanduiding op de verbeelding aan hoeveel nieuwe woningen mogen worden toegevoegd.

Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels. Voor een aantal aan deze huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in het plangebied, is deze 'vrijstelling' verleend. De verleende vrijstelling hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan huis verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een vrijstelling is verleend, is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Mantelzorg in bijgebouw

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Leiding

Om de planologisch relevante leidingen te beschermen, is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd. Hierbinnen mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voor een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Een deel van het plangebied is door het rijk als beschermd stadsgezicht aangewezen. Het betreft met name de Middeleeuwse kern van de stad.

Momenteel loopt de procedure om te komen tot een uitbreiding van het beschermd stadsgezicht. Dit nieuwe gebied omvat ook de historische inlopers van de stad alsmede de 19de eeuwse uitbreidingen. De moderne delen van de binnenstad, zoals het Chassépark en de gesaneerde buurten, zoals het gebied Leuvenaarstraat-Middellaan, vallen buiten het beschermd stadsgezicht.

Deze bestemming is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te beschermen. De bescherming is gebaseerd op de methodiek van de "dubbelbestemming met bouwverbod". In de regels is een bouwverbod opgenomen voor bebouwing die op grond van de hoofdbestemming is toegestaan. Dit verbod kan worden doorbroken indien de uitbreiding vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar is, danwel indien een expliciet advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aantoont dat de uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het pand. Ook het samenvoegen van panden valt onder dit verbodsregime.

Algemene gebruiksregels

In artikel 23 zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming. Zo is bijvoorbeeld het gebruik van gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede een groothandel in smart-, grow- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan niet toegestaan, met uitzondering van de gronden en opstallen zoals vermeld in bijlage 3 van de planregels. In het 'Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow en Headshops en Belwinkels' zijn in 2009 de in Breda gevestigde smart-, grow- en headshops en belwinkels geregeld. Deze regeling wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft de binnenstad. De lijst van 2009 is geactualiseerd en opgenomen in bijlage 3 van de regels. Hierdoor zijn de bestaande vestigingen in de binnenstad vastgelegd. Nieuwe vestigingen worden niet toegestaan. Daarnaast is een uitsterfconstructie opgenomen waardoor vestigingen die langer dan een jaar niet in gebruik zijn uit de lijst met toegestane vestigingen kunnen worden verwijderd.

Daarnaast geldt dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan. Nadat het bordeelverbod is opgeheven heeft de gemeente Breda sinds het jaar 2000 op basis van de APV een beleid gevoerd voor prostitutie- en seksinrichtingen. Hierin is een maximumstelsel van prostitutiebedrijven en overige seksinrichtingen vastgelegd.

In het plangebied zijn momenteel geen prostitutiebedrijven gevestigd met een vergunning op grond van de APV. Het bestemmingsplan laat prostitutiebedrijven dan ook niet toe. Indien het maximumstelsel ruimte biedt aan nieuwe vestigingen, zal een afwijkingsprocedure op grond van de Wabo moeten worden gevoerd. Hierbij zullen alle ruimtelijk relevante aspecten tegen elkaar worden afgewogen. Een aanvraag zal daarnaast het BIBOB-traject doorlopen en moeten voldoen aan de

eisen zoals genoemd in de APV-regeling. Uitgangspunt daarbij is dat mogelijke overlast voor de woonfunctie zo veel mogelijk wordt voorkomen. Overige seksinrichtingen met een vergunning op grond van de APV zijn gevestigd in de panden Haagdijk 19 en Haagdijk 23-25. Deze panden zijn vastgelegd op de verbeelding en alleen daar toegestaan.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Géén exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder de exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde van artikel 6.2.1 Bro. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaand gebied betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd (met uitzondering van de locaties Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4, zie onder kopje 'Ontwikkellocaties met directe bouwtitel'). Ook hoeven geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Ontwikkellocaties met directe bouwtitel

Het kostenverhaal voor de ontwikkelingen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4 wordt middels leges geregeld. Op die manier is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

De ontwikkelingen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4 zijn alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regiem. Als gevolg hiervan is het voor belanghebbenden op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk een tegemoetkoming in schade te claimen bij het college van B&W. Indien blijkt dat een tegemoetkoming geclaimd kan worden, dienen initiatiefnemers hiervoor garant te staan. Hiervoor is met initiatiefnemers een verhaalsovereenkomst betreffende planschade afgesloten op grond van artikel 6.4a Wro.

Ontwikkellocatie met een wijzigingsbevoegdheid

Voor de ontwikkeling van het hotel op het Chassépark waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, komt het kostenverhaal pas in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aan de orde.

'Witte vlek'

De locatie aan de Vlaszak (Gasthuispoort) is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan en derhalve is het kostenverhaal hiervoor niet verder onderbouwd.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor onderhavig bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Begonnen wordt met het opstellen van een concept-ontwerpbestemmingsplan. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf [7.2.1](#) en [7.2.2](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [7.2.3](#) en [7.2.4](#)).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
7. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
8. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
9. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
10. Enexis, 's-Hertogenbosch;
11. Ziggo, Den Haag;
12. Intergas N.V., Oosterhout;
13. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
14. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
15. wijkraden;
16. belangenorganisaties.

De instanties genoemd onder 2, 5, 10 en 11 hebben een inhoudelijke reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1 en 4 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied.

1. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen, is het wateradvies positief. Hierbij worden nog de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Toelichting
 - Verzocht wordt om aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het Waterschap. Hiervoor wordt een tekstfragment voorgesteld.
 - Par. 4.3.2: tekst 'nieuwe' Waterwet aanpassen, omdat de Waterwet al ruim twee jaar van kracht is.
- b. Planregels

Verzocht wordt om de mogelijkheid dan wel verplichting op te nemen tot het aanleggen van voorzieningen op eigen terrein conform het vastgestelde hemelwaterbeleid van de gemeente Breda.
- c. Overige opmerkingen

Er wordt op gewezen dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en/of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning nodig kan zijn.

Beantwoording:

Ad a.

- Het voorgestelde tekstfragment is opgenomen in de waterparagraaf (paragraaf 4.3).
- Paragraaf 4.3.2 is op dit punt aangepast.

Ad b.

In de planregels zijn dergelijke voorzieningen wel mogelijk. Een bestemmingsplan is echter geen instrument om dit te verplichten. Uitgangspunt is toelatingsplanologie. Er zijn andere middelen/instrumenten om dergelijke voorzieningen juridisch te verankeren, zoals de milieuvergunning en milieumaatwerkvoorschriften (voor bedrijven) en anterieure overeenkomsten (bij gebiedsontwikkelingen).

Ad c.

Deze opmerking is reeds verwerkt in het voorgestelde tekstfragment onder 1.a. en wordt opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Ministerie van Defensie

Samenvatting:

De bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn niet overgenomen in het concept-ontwerp. Verzocht wordt om dit alsnog te doen, voor wat betreft:

a. Seeligkazerne

De bouwvlakken op zowel het noordelijk als het zuidelijk deel zijn verdwenen, zodat uitbreiding van bebouwing niet meer mogelijk is. De mogelijkheid bestaat dat het gebruik tijdelijk wordt geïntensiveerd in afwachting van projectontwikkeling elders. Daarom dienen de bouwvlakken te worden verruimd. De maximale goothoogte moet eveneens worden aangepast.

b. Prins Bernhardpaviljoen

Het bouwvlak moet even groot zijn als het bestemmingsvlak. Daarnaast moet een bebouwingspercentage worden opgenomen zodanig dat aan de binnenzijde van het terrein bebouwing kan worden opgericht.

Beantwoording:

Ad a.

Voor het noordelijk deel van het Seeligterrein liggen in het conceptontwerp afzonderlijke bouwvlakken om de bestaande bebouwing heen. Dit wordt zodanig aangepast dat één groot bouwvlak wordt opgenomen met daarbij een bebouwingspercentage van 50% (zoals in het vigerende plan). Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit.

De bouwvlakken van het zuidelijk gedeelte van het Seeligterrein zijn in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is een verdere verruiming niet aan de orde.

Voor wat betreft de hoogtes geldt dat deze in het concept-ontwerp ruimer zijn dan in het vigerend plan en dus geen aanpassing behoeven.

Ad b.

Het bouwvlak bij het Prins Bernhardpaviljoen wordt aan de zuidzijde zodanig aangepast dat het binnenterrein kan worden bebouwd met één bouwlaag.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant

Samenvatting:

Het advies van de Brandweer heeft betrekking op de volgende punten:

- a. Geadviseerd wordt de genoemde strategische eisen ten aanzien van bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de binnenstad in de planregels te borgen.
- b. Geadviseerd wordt een verantwoording van het groepsrisico op te stellen overeenkomstig de wettelijke vereisten.
- c. Geadviseerd wordt de risico-analyse opnieuw te laten uitvoeren en aan te laten passen.
- d. Geadviseerd wordt de eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater in acht te nemen.

Beantwoording:

Ad a.

Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. De reeds aanwezige voorzieningen met betrekking tot bereikbaarheid en bestrijdbaarheid blijven derhalve ongewijzigd en als zodanig bestemd.

In het plangebied zijn diverse verminderd zelfredzame groepen van personen in gebouwen met een woonfunctie aanwezig. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan is, is geen sprake van een (significante) toename van het aantal verminderd zelfredzame mensen.

De dichtstbijzijnde woongebouwen zijn gelegen op een afstand van meer dan 300 meter van het spoor. Bovendien zijn ze goed bereikbaar en beschikken over adequate vluchtwegen.

Ad b.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkpunt en geen norm. Er is sprake van een verantwoordingsplicht. Het doel van de verantwoordingsplicht is juist om naast de omvang van het groepsrisico (en de verhouding tot die oriëntatiewaarde) discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de verantwoordingsplicht.

Het plangebied is overwegend gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoortraject. Deze 200 meter zone betreft het invloedsgebied waarin de aanwezige personen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Personen die zich buiten deze zone bevinden, hebben geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Een klein deel van het plangebied ligt binnen deze 200 meter. Het betreft een klein gebied nabij de Nieuwe Prinsenkade/Belcrumweg dat ligt op een afstand van ruim 160 meter van het spoortraject. In dit deel van het plangebied zijn (een deel van) het terrein en de gebouwen van de Koninklijke Militaire Academie (KMA) gelegen. Het aantal personen dat binnen dit deel van het terrein verblijft, is zodanig klein dat het groepsrisico tengevolge van het spoortraject in het plangebied nihil is. Daarnaast gaat het hier om zelfredzame personen. Bovendien is het een conserverende bestemming. Het terrein is goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het gebied gelegen tussen het plangebied en het spoor de spoorzone betreft die momenteel opnieuw wordt ontwikkeld. De nieuwe OV-terminal heeft de status van Nieuw Sleutel Project gekregen. In het kader van deze ontwikkelingen en bestemmingsplannen zijn er meerdere risicoanalyses tengevolge van het spoor uitgevoerd.

Geconstateerd is dat er, voor het spoorzone gebied, sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. In het kader van die betreffende bestemmingsplannen is/wordt het groepsrisico verantwoord. De brandweer is bij deze bestemmingsplannen betrokken en heeft hierover geadviseerd.

Gelet op bovenstaande is een berekening van het groepsrisico in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over het spoor.

I. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen. Het grootste deel van het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor. De aanwezige personen hebben derhalve geen bijdrage aan de hoogte van het groepsrisicogetal.

II. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste

10⁻⁷ per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁹ per jaar;

Gelet op de afstand ten opzichte van het spoor (nagenoeg overal meer dan 200 meter) is er nauwelijks enige bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico.

III. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

In het kader van de Basisnet Spoor zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2013 in werking zal treden. Het gaat dan om intensivering van het gebruik van de Betuweroute, veiligere samenstelling van treinen en infrastructurele maatregelen zoals extra beveiligde seinen.

IV. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

Geen, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

V. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden.

Niet van toepassing.

VI. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

VII. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

VIII. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

In het bijgevoegde brandweeradvies is o.a. opgenomen dat de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant technisch is ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren. Voorts geldt dat de brandweer bekend is met de aanwezigheid van de gevaarlijke transporten over het spoortraject en de risico's en beschikt over de kennis om een ramp zodanig te bestrijden teneinde de omvang te beperken.

IX. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

In het relevante deel van het groepsrisico (< 200 m van het spoor) bevinden zich geen groepen minder zelfredzame mensen.

Ad c.

Er is geen risico-analyse uitgevoerd. Zie hierover de opmerkingen en de toelichting onder ad b.

Ad d.

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Voor zover (juridisch) mogelijk en ruimtelijk relevant is zullen de eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater in acht worden genomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Kamer van Koophandel

Samenvatting:

De Kamer van Koophandel heeft een drietal opmerkingen:

- a. Geadviseerd wordt minder bestemmingen Centrum en Gemengd op te nemen.
- b. Om wonen boven winkels te blijven stimuleren, wordt geadviseerd om één bovenwoning per pand rechtstreeks toe te staan.
- c. Er wordt op gewezen dat de ervaringen met de regeling voor afkoop van parkeerplaatsen niet positief zijn.

Beantwoording:

Ad a.

Het aantal 'Gemengd'-bestemmingen is teruggebracht van zeven naar drie. Met het systeem van aanduidingen op de verbeelding en de daarbij behorende bijlagen bij de planregels is toch voldoende differentiatie mogelijk. Hiermee is aan de wens van de Kamer van Koophandel tegemoetgekomen. Het aantal 'Centrum'-bestemmingen wordt gehandhaafd op vier, met name om het horecabeleid adequaat te kunnen vastleggen.

Ad b.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' vastgesteld en op 8 mei 2012 heeft het college de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd boven winkels. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'wonen boven winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van extra woningen dient niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bevorderen. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij onwenselijk zijn (zie paragraaf [2.4.1](#)).

In het conceptontwerp, dat in februari/maart 2012 ter inzage heeft gelegen, is het toevoegen van extra woningen boven winkels niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is een buitenplanse procedure nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast en wordt 'Wonen boven Winkels' onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Om tegemoet te komen aan de wens van belanghebbenden in de binnenstad wordt opgenomen dat in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog rechtstreeks één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per verdieping kunnen worden gerealiseerd. Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven van meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag, een buitenplanse procedure worden gevoerd. Hierbij wordt het initiatief beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.

Ad c.

De parkeernormen zijn in 2004 door de gemeenteraad vastgelegd zodat bij ontwikkelingen in de (binnen)stad voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. De juridische koppeling met de bouwverordening betekent dat dit een toetsingskader (en dus afwijzingsmogelijkheid) is. Elke ontwikkeling brengt verkeersbewegingen met zich mee. Een deel komt met de fiets, een deel te voet of met de bus en uiteraard een groot deel met de auto. Deze 'modal split' (verdeling over vervoersmogelijkheden) is verwerkt in deze parkeernormen en bovendien is per deelgebied een onderscheid gemaakt in de hoogte van de normen. In de binnenstad zijn de normen bijvoorbeeld al lager dan elders, omdat het autobezit en -gebruik lager is in centrumlocaties. Als geen of onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, betekent dat een verslechtering van de bereikbaarheid, omdat bijvoorbeeld zoekverkeer ontstaat (er zijn immers geen parkeerplaatsen of te weinig). Ook de ontwikkelingen zelf zijn dus gebaat bij voldoende parkeervoorzieningen. Uitgangspunt bij het toepassen van parkeernormen is dat per saldo de parkeerdruk, berekend op basis van de parkeernormen, niet mag verslechteren. Bij functieverandering kan dit dus betekenen dat extra parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd (of dat juist minder parkeerplaatsen nodig zouden zijn). Er zijn ook ontheffingsmogelijkheden, omdat soms andere doelen dan parkeren van belang zijn. In het centrum is daarnaast het parkeerfonds ingesteld (formeel is dit ook een ontheffing van het voldoen aan de parkeernorm). Omdat het in de binnenstad vaak niet mogelijk is om extra parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein, kan een initiatiefnemer een bepaald bedrag in het parkeerfonds storten. De gemeente Breda verplicht zich om dit geld binnen 10 jaar aan parkeren te besteden. Zo niet, dan wordt het terugbetaald. Op die manier blijft een gezonde parkeerbalans in de stad bestaan en ontstaat

(zeker op termijn) geen tekort aan parkeerplaatsen, zodat de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Breda behouden blijft.

Het is in het belang van zowel de gemeente als van de ondernemers in de binnenstad dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Het parkeerfonds is een instrument om dit te realiseren.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 februari tot en met 21 maart 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Huis-aan-huis is informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan en iedereen is uitgenodigd voor inloop- c.q. informatiebijeenkomsten op 14 en 15 januari 2012. Daarnaast is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan en de procedure.

De binnengekomen inspraakreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. VCOB (Vereniging Commercieel Onroerend goed binnenstad Breda)

Samenvatting:

- a. Gevraagd wordt om het wonen boven winkels niet onnodig te beperken en eventueel één bovenwoning per bouwperceel rechtstreeks toe te staan.
- b. Opgemerkt wordt dat de inventarisatie van winkels, kantoren en horeca niet vlekkeloos is verlopen.

Beantwoording:

Ad a.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' vastgesteld en op 8 mei 2012 heeft het college de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' vastgesteld. Uit 'Koers gezet' blijkt onder andere dat sprake is van een overprogrammering aan woningen en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Een actie die hieruit voortvloeit is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen is dat het toevoegen van extra woningen niet zonder meer zal zijn toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is woningvermeerdering om die reden in principe uitgesloten. Een uitzondering geldt voor de woningen die mogen worden toegevoegd boven winkels. In 'Koers gezet' is voor de binnenstad aangegeven dat het principe 'wonen boven winkels' mag worden voortgezet om de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad te behouden en te verbeteren. Dit betekent dat de komende jaren vooral in het stadshart nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toevoegen van extra woningen dient niet ongebreideld te gebeuren. In de binnenstad is het wenselijk om een bepaalde mate van (woon)kwaliteit te behouden en te bevorderen. Het toevoegen van te veel en te kleine woonruimten kan daarbij onwenselijk zijn (zie paragraaf [2.4.1](#)).

In het conceptontwerp, dat in februari/maart 2012 ter inzage heeft gelegen, is het toevoegen van extra woningen boven winkels niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is een buitenplanse procedure nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast en wordt 'Wonen boven Winkels' onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Om tegemoet te komen aan de wens van belanghebbenden in de binnenstad wordt opgenomen dat in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' op elke bouwlaag van een pand maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat waar nu geen woning aanwezig is, maar bijvoorbeeld opslag van de aanwezige onderliggende winkel, er alsnog rechtstreeks één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per verdieping kunnen worden gerealiseerd. Indien aanvaardbaar, kan voor initiatieven van meer dan één woning of 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag, een buitenplanse procedure worden gevoerd. Hierbij wordt het initiatief beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zo vindt een belangenafweging plaats waarbij onder andere wordt gelet op ligging, woonkwaliteit, relatie met de omgeving en parkeermogelijkheden.

Ad b.

Voor wat betreft de inventarisatie geldt dat dit een momentopname is. Onvolkomenheden en onjuistheden die door insprekers zijn gesignaleerd, worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Ook ambtshalve heeft een check plaatsgevonden en zijn wijzigingen doorgevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Wijkraad Stadshart/Valkenberg

Samenvatting:

Verzocht wordt om zo min mogelijk (juridische) beperkingen op te leggen aan 'Wonen boven winkels'.

Beantwoording:

De regeling voor wonen boven winkels is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Van Opstal Pandenbeheer B.V.

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het concept-ontwerp:

- a. Voor de locatie Oude Vest 33 en 35 ('eiland' voor de Nieuwe Veste) wordt gevraagd de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. Voor deze locatie is een bouwvergunning verleend voor commerciële ruimten in twee bouwlagen.
- b. Gevraagd wordt om wonen op de verdiepingen mogelijk te maken voor de kantoorpanden Prinsenkade 3, 4, 5 en 9, Nieuwe Prinsenkade 4, 6, 9 en 10, Nieuwe Ginnekenstraat 39A t/m 39C en Vlaszak 10, 12 en 14.

Beantwoording:

Ad a.

De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad b.

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Dit betekent voor inspreker dat maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag rechtstreeks zijn toegestaan voor de panden met de bestemming 'Gemengd'. Dit zijn de panden aan de Nieuwe Prinsenkade, de Nieuwe Ginnekenstraat en de Vlaszak. De kantoorpanden aan de Prinsenkade hebben op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan, de bestemming 'Kantoor' opgenomen voor deze panden. Het toevoegen van woningen wordt hier niet mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Dhr. Schietecat, Korte Boschstraat 1-3

Samenvatting:

Inspreker wil op de verdieping van Korte Boschstraat 3 (nu opslag van fietsen) de woonfunctie terugbrengen.

Beantwoording:

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1. Dit betekent voor het pand van inspreker dat maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag rechtstreeks zijn toegestaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

5. B. Blom, Lange Brugstraat 46/Visserstraat 2

Samenvatting:

Inspreker vraagt om de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan niet te beperken, met name de toegestane hoogtes en mogelijkheid van wonen boven winkels. Hij is voornemens de woningen op de verdieping aan te passen en te moderniseren.

Beantwoording:

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1. Dit betekent voor het pand van inspreker dat maximaal één woning of maximaal 4 onzelfstandige studenteneenheden per bouwlaag rechtstreeks zijn toegestaan.

Voor wat betreft de hoogte wordt opgemerkt dat het betreffende pand is aangemerkt als beeldbepalend. Daarom is de bestaande hoogte uitgangspunt en is deze vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. De Pree Holding Breda B.V.

Samenvatting:

De reactie heeft betrekking op diverse horecapanden in de binnenstad. Gevraagd wordt om de bestemming/aanduiding te controleren en zo nodig aan te passen.

- a. Panden met de bestemming C4 in het concept-ontwerp: Havermarkt 10 (café), Havermarkt 27 (café met nachtvergunning), Vismarktstraat 1 (broodjeszaak), Vismarktstraat 3 (café), Vismarktstraat 4 (café), Vismarktstraat 9 (broodjeszaak), Vismarktstraat 11 (café), Vismarktstraat 12 (café), Vismarktstraat 14 (café), Havermarktstraat 1/1a/hoek Torenstraat 30 (café/restaurant), Visserstraat 5 (café, nachtbar), Visserstraat 6 (café), Visserstraat 10 (café), Visserstraat 22 (gekoppeld aan Havermarkt 27) en Visserstraat 33/35/37 (café/restaurant).
Opgemerkt wordt dat sommige van deze panden wel worden genoemd in bijlage 2 bij de regels, en andere niet. Verder is de begrenzing van het bestemmingsvlak Centrum-4 niet duidelijk te zien op de verbeelding.
- b. Overige panden: Grote Markt 7, Grote Markt 16/Veemarktstraat 1, Grote Markt 20/22, Grote Markt 24, Grote Markt 54, Haagdijk 26, Haagdijk 73, Haagdijk 78, Haven 1/1a, Prinsenkade 1, Prinsenkade 13, Reigerstraat 22.

Beantwoording:

Ad a.

Binnen de bestemming 'Centrum-4' (horecaconcentratiegebied Havermarkt e.o.) zijn de horecacategorieën 1, 2, 3 en 4 in alle panden toegestaan (dit ligt vast in artikel 7.1 van de regels). Daarom is het niet nodig om ze op de verbeelding en in bijlage 2 bij de regels op te nemen. Bij de bestemmingen 'Centrum-1' en 'Centrum-2' en de bestemmingen 'Gemengd' is horeca 2, 3 en 4 alleen toegestaan waar dit op de verbeelding en in de bijlage is opgenomen.

Vestigingen in de horecacategorieën 5 (discotheek e.d.), 6 (cafeteria/fastfood e.d.) en 7 (hotel) zijn binnen alle bestemmingen alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Voor wat betreft de door inspreker genoemde panden staan dus alleen de panden waar horeca 5, 6 of 7 is toegestaan in bijlage 2 en op de verbeelding. Horeca 1 tot en met 4 is mogelijk in elk pand in het betreffende bestemmingsvlak en staat daarom niet in de bijlage en op de verbeelding.

Voor de genoemde panden betekent dit dat alleen Visserstraat 5 en Visserstraat 18 tot en met 22, gekoppeld aan Havermarkt 27 (horeca 5) en Vismarktstraat 1 en 9 (horeca 6) in de bijlage en op de verbeelding moeten worden vastgelegd.

Van deze panden is alleen voor het pand Havermarkt 27, dat is gekoppeld aan de panden Visserstraat 18 tot en met 22, in het concept-ontwerp niet de aanduiding horeca 5 opgenomen. Dit zal worden aangepast.

De begrenzing van de bestemmingen is op een analoge kaart inderdaad moeilijk te zien. Het ontwerpbestemmingsplan zal helemaal digitaal raadpleegbaar zijn, waardoor de begrenzing duidelijk zal zijn. De digitale versie is hierbij leidend ten opzichte van de analoge versie.

Ad b.

- Grote Markt 7: het pand is abusievelijk niet opgenomen in de bijlage en op de verbeelding. Dit zal worden aangepast.
- Grote Markt 16/Veemarktstraat 1: voor deze horecavestiging is alleen de begane grond van het pand Grote Markt 16 opgenomen in de bijlage. Dit zal worden aangevuld met het adres Veemarktstraat 1 en de verdiepingen van beide panden. De verbeelding zal eveneens worden aangepast.
- Grote Markt 20/22, Prinsenkade 1 en Reigerstraat 22: voor deze panden is de horecafunctie alleen vastgelegd op de begane grond. Hier zal in de bijlage de verdieping aan worden toegevoegd.
- Grote Markt 24: op de verdieping van dit pand is een gedeelte van het naastgelegen hotel gevestigd. Dit zal worden meegenomen.
- Grote Markt 54: deze horeca-vestiging is geen restaurant (horeca 2) zoals inspreker stelt, maar valt onder zelfstandige winkelondersteunende horeca (horeca 1). Omdat horeca 1 onbeperkt mogelijk is binnen de bestemming, heeft dit pand geen aanduiding gekregen op de verbeelding. In de regels is overigens een wijzigingsbevoegdheid voor de Grote Markt opgenomen om onder voorwaarden nieuwe horeca 2 of horeca 3-vestigingen toe te kunnen voegen.
- Haagdijk 26: voor dit pand is alsnog op de verbeelding en in de bijlage de aanduiding horeca 2 opgenomen.
- Haagdijk 73, Haagdijk 78 en Prinsenkade 13: deze panden staan leeg, maar worden gerenoveerd c.q. verhuurd. Ze zullen in de bijlage en op de verbeelding worden opgenomen als horeca 4 conform de regeling van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.
- Haven 1/1a: dit pand ontbreekt in de bijlage en op de verbeelding. Voor deze locatie wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum-3' opgenomen (zie ook de inspraakreacties 8 en 25). Binnen deze bestemming zijn de horeca-categorieën 1, 2 en 3 onbeperkt mogelijk. Een aanduiding op de verbeelding en vermelding in de bijlage is daarom niet nodig.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7. Torpa Breda bv, 't Sas e.o.

Samenvatting:

Inspreker is van mening dat een aantal zaken niet correct in het concept-ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en moet worden aangepast:

- a. Havermarkt 21: het gedeelte achter Brooklyn ontbreekt op de verbeelding. Verwezen wordt naar de bijgevoegde tekening.
- b. Voor 't Sas 7 en 8 (Artichaud) is de aanduiding horeca 2 gewenst.
- c. Voor 't Sas 10 en 11 (Koffie en zo) wil men de aanduiding horeca 3 opgenomen zien.
- d. Voor Torenstraat 9 en 9a (Bliss/Chocolat) dient de begane grond opgenomen te worden als restaurant (horeca 3) en de verdiepingen als hotel (horeca 7).

Inspreker stelt dat voor de onder c. en d. opgenomen panden horeca 3 nu ook is toegestaan. Hij wil waardevermindering en verminderde flexibiliteit voorkomen.

Beantwoording:

Ad a.

De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

Ad b.

Voor 't Sas 7 en 8 wordt gevraagd om horeca 2 (restaurant) mogelijk te maken. Voor dit pand is in 2003 vrijstelling verleend voor een gedeeltelijke functiewijziging voor het als nevenactiviteit verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse, het verstrekken van etenswaren voor het gebruik elders en het in gebruik nemen van een kookstudio ten behoeve van het geven van kooklessen en demonstraties. Het gaat hierbij om ondergeschikte horeca, niet om een zelfstandige restaurantfunctie. Omdat op grond van de geldende regeling een restaurant niet is toegestaan en uitbreiding van het aantal restaurants op deze locatie op grond van het horecabeleid niet wenselijk is, wordt hier niet aan tegemoetgekomen.

Op grond van het bestemmingsplan is horeca 1 (zelfstandige winkelondersteunende daghoreca) wel toegestaan.

Ad c.

Voor 't Sas 10 en 11 wil inspreker de mogelijkheid openhouden voor horeca 3 (combinatie restaurant en café). Deze horecavestiging is in 2003 echter aangevraagd en momenteel ook in gebruik als lunchroom (zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf).

Uitgangspunt voor de horecaregeling van het bestemmingsplan is het vastleggen van bestaande vestigingen. Voor dit pand wordt dan ook geen horeca 2 of 3 mogelijk gemaakt. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (horeca 1) zoals die er nu zit, blijft mogelijk.

Ad d.

Voor restaurant Chocolat is in het concept-ontwerp horeca 2 opgenomen voor Torenstraat 9. In bijlage 2 bij de regels zal daar, overeenkomstig de bestaande situatie, Torenstraat 11 aan worden toegevoegd. Op de verbeelding zal dit eveneens worden aangepast. Tevens zullen afzonderlijke aanduidingen horeca 2 (restaurant Chocolat) en horeca 7 (hotel Bliss) worden opgenomen conform de wens van inspreker.

Voor het verzoek om horeca 3 mogelijk te maken in plaats van horeca 2 is hetgeen hiervoor onder c. is vermeld van overeenkomstige toepassing. Het vastleggen van de bestaande situatie is uitgangspunt en de hoofdfunctie van Chocolat is restaurant, zodat de aanduiding horeca 2 wordt gehandhaafd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. Victor Rietveld, Grote Markt 33

Samenvatting:

Inspreker vraagt de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een winterterras aan zijn pand.

Beantwoording:

In 1995 heeft de gemeenteraad besloten dat voor een aantal panden aan de oostzijde van de Grote Markt een permanent winterterras mag worden gerealiseerd. Een aantal ondernemers heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Inmiddels is in 2009 de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Permanente winterterrassen zijn met deze visie in strijd.

De Visie Openbare Ruimte 2020 gaat uit van het principe dat de openbare ruimte een gebruiksruiimte is die door alle inwoners van Breda gebruikt moet kunnen worden. Aan die openbare ruimte worden drie kernwaarden toegekend. De openbare ruimte is een 'gedeelde ruimte', waarin alle typen gebruik een plaats moeten kunnen vinden en waarbij een scheiding van die gebruiksoorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. De openbare ruimte is een 'herkenbare ruimte', waarin de vormgeving en inrichting duidelijk maakt wat de betekenis van de plek is in het maatschappelijk leven. De openbare ruimte is een 'duurzame ruimte', waarin inrichting en beheer van de ruimte bijdraagt aan de milieudoelstelling van de stad. De openbare ruimte is dus van ons allemaal, nu en in de toekomst.

Permanente winterterrassen zijn niet wenselijk vanwege het feit dat ze in strijd zijn met de kernwaarde 'gedeelde ruimte'. Hierdoor is de openbare ruimte niet meer openbaar en daarmee 'gedeeld'. Tevens wordt de herkenbaarheid van de panden aangetast.

Uitbreiding van het aantal winterterrassen is derhalve niet gewenst en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

9. J. Vink, Grote Markt 40-42

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende opmerkingen:

- a. Verzocht wordt om de aanduiding horeca 2 voor alle op het perceel aanwezige bebouwing op te nemen en niet alleen voor het hoofdgebouw, dit in verband met eventuele uitbreidingsplannen.
- b. Opgemerkt wordt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een hotel mogelijk is en inspreker geeft aan dat hij deze mogelijkheid graag wil behouden.
- c. Een gedeelte van de begane grondlaag van het pand Grote Markt 42-44 is hoger dan de in de regels toegestane hoogte. Inspreker vraagt om deze afwijkende hoogte in het nieuwe bestemmingsplan te regelen.
- d. De mogelijkheid om een winterterras te bouwen dient behouden te blijven.
- e. Het gebied 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' staat niet op de verbeelding.

Beantwoording:

Ad a.

Het vlak met de horeca-aanduiding is uitgebreid.

Ad b.

De panden Grote Markt 40-42 hebben op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad de bestemming 'Centrumdoeleinden 3' en gedeeltelijk aan de achterzijde 'Gemengde doeleinden 1'. Bij deze bestemming is bepaald dat maximaal twee hotels zijn toegestaan. Omdat dit maximum al bereikt is (Grote Markt 26-28 en Catharinastraat 2) is een hotel op deze locatie niet toegestaan. Ook de bestemming Gemengde doeleinden 1 laat een hotel in dit pand niet toe.

Op dit moment is een hotel dus niet mogelijk en uitbreiding van het aantal hotels op deze plek wordt gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Ad c.

In artikel 25 (Algemene bouwregels) is aangegeven dat als bestaande maten afwijken van datgene wat is toegestaan in het onderhavige bestemmingsplan, deze gehandhaafd mogen blijven of vernieuwd mogen worden, mits de afwijkingen niet groter worden.

Ad d.

Permanente winterterrassen zijn op grond van de in 2009 opgestelde Visie Openbare Ruimte 2020 niet gewenst. Uitbreiding van het bestaande aantal winterterrassen wordt in het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt. Zie hiervoor ook de beantwoording van inspraakreactie 8.

Ad e.

Vanwege de leesbaarheid is op de verbeelding van het concept-ontwerp de dubbelbestemming niet opgenomen. Bijgevoegd was een aparte kaart met daarop het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'. In het ontwerp zal dit duidelijker worden aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan zal helemaal digitaal raadpleegbaar zijn, waardoor de begrenzing duidelijk zal zijn. De digitale versie is hierbij leidend ten opzichte van de analoge versie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van deze reactie.

10. D. Kroon, Haven 6

Samenvatting:

Verzocht wordt om voor het pand Haven 6, waar nu detailhandel zit, tevens horeca 2 mogelijk te maken. Voor de meeste panden aan de Haven is dit al mogelijk.

Beantwoording:

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de bestemming voor deze locatie gewijzigd in 'Centrum-3'. Binnen deze bestemming is horeca 1, 2 en 3 onbeperkt toegestaan. Voor de Haven is op grond van het horecabeleid uitbreiding van horecavestigingen in deze categorieën nog mogelijk. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van inspreker. Zie ook de inspraakreacties 6 en 27.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

11. Hotel Merlinde, Schorsmolenstraat 6

Samenvatting:

Inspreker verzoekt om Merlinde in het bestemmingsplan op te nemen als hotel. In het concept-ontwerp is voorzien in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Beantwoording:

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' wordt de aanduiding horeca 7 (hotel) opgenomen conform de feitelijke situatie en de wens van inspreker.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

12. G. Welten, Veemarktstraat 64F

Samenvatting:

In het pand Vlaszak 2 is het Cultureel podium 'De wasserette' gevestigd, dat geluidsoverlast veroorzaakt. In het concept-ontwerp is voor dit pand de aanduiding horeca 4 (café etc.) opgenomen. Verzocht wordt om dit terug te brengen naar horeca 2.

Beantwoording:

Het pand Vlaszak 2 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. Binnen deze bestemming zijn 55 horeca I-vestigingen (o.a. restaurant) toegestaan. Horeca III (café) is niet toegestaan. Tot enkele jaren geleden was op deze locatie een restaurant gevestigd. Daarna is in 2009 ontheffing verleend voor een cultureel podium met ondergeschikte horeca op de begane grond. Hierdoor is het pand niet meer één van de toegestane 55 horeca I-vestigingen binnen de bestemming.

Omdat op grond van het vigerende plan en de verleende ontheffing slechts ondergeschikte horeca mogelijk is en uitbreiding van horeca op deze locatie op grond van het horecabeleidsplan niet wenselijk is, wordt de aanduiding horeca tot en met categorie 4 geschrapt. Horeca is dan alleen mogelijk in de vorm van horeca 1 (zelfstandige winkelondersteunende horeca) en als ondergeschikte horeca. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van inspreker.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

13. C. Halters, mede namens de bewoners van het appartementencomplex Beyerd/Vlaszak

Samenvatting:

Het Cultureel podium 'De wasserette' in het pand Vlaszak 2 veroorzaakt geluidsoverlast. Gevraagd wordt om aandacht voor de bestemming van deze locatie.

Beantwoording:

Zie beantwoording inspraakreactie 12.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

14. J.A.L. van Engelen namens o.a. Pizza Planet, Schorsmolenstraat 3

Samenvatting:

Aangegeven wordt dat er voldoende parkeerruimte is in de binnenstad en dat het strikt toepassen van de gebruikelijke parkeernormen bij functiewijziging vaak leidt tot onoverkomelijke problemen. Onnodige barrières, zoals het parkeerfonds, moeten worden voorkomen. Verzocht wordt een beter instrument op te nemen t.a.v. parkeren bij nieuwbouw, functiewijziging, sloop e.d. dat de dynamiek en economie van de binnenstad ten goede komt.

Beantwoording:

Zie hiervoor in paragraaf 7.2.1 de beantwoording van de vooroverlegreactie van de Kamer van Koophandel.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

15. B. Spiering, Nassausingel 25

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende bezwaren tegen de geluidparagraaf in de toelichting van het concept-ontwerpbestemmingsplan:

- a. Evenementengeluid is niet opgenomen in paragraaf 4.6 (geluid) van de toelichting.
- b. Voorbij wordt gegaan aan de gewijzigde Wet geluidhinder van 1-1-2012.
- c. Inspreker is het niet eens met de zin dat omwonenden het geluid/de evenementen accepteren.
- d. Gesproken wordt over incidentele gebeurtenissen, maar de evenementen zijn niet incidenteel.

Beantwoording:

Ad a.

Voor een bestemmingsplan zijn alleen die geluidbronnen van belang die ruimtelijk relevant zijn en waarvoor dan ook wet- en regelgeving bestaat.

Dat zijn de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. De diverse geluidbronnen zijn wegverkeer, railverkeer, industrielawaai, luchtvaartlawaai en bedrijven. Geluid van evenementen hoort daar formeel niet bij. In principe zijn evenementen incidentele gebeurtenissen die in aparte verordeningen worden geregeld. Eventuele overlast die hierdoor ontstaat, wordt ook in dat kader geregeld. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen houvast.

Ad b.

De Wet geluidhinder is niet gewijzigd op 1-1-2012. Waarschijnlijk zal aanpassing later in 2012 plaatsvinden, maar zekerheid daarover is er (nog) niet. Overigens zal dat geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan Binnenstad omdat er geen nieuwe planontwikkelingen zijn waarvoor akoestisch onderzoek wettelijk is vereist.

Ad c en d.

Inspreker verwijst naar paragraaf 4.6.3 van de toelichting, waarin het volgende is opgenomen: "Geluiden van evenementen die in het park en de rest van de binnenstad worden gehouden, dienen als incidentele gebeurtenissen beschouwd te kunnen worden die dan ook geaccepteerd worden door omwonenden."

Hiermee is bedoeld aan te geven dat het aantal evenementen en de frequentie daarvan zodanig is dat men, binnenstadbewoners vooral, deze inderdaad als incidenteel kan beschouwen.

Wat incidenteel is, is moeilijk objectief vast te stellen. Hierbij speelt natuurlijk ook de locatie en de aard van een evenement een rol zodat een getalscriterium niet goed te hanteren is.

Eventuele overlast van evenementen wordt in het kader van de APV geregeld, niet in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

16. A. Besselink, Kloosterlaan 128

Samenvatting:

In de toelichting wordt 'Het Rondeel' genoemd als zorgcentrum voor ouderen. Deze voorziening gaat waarschijnlijk vervallen in verband met verkoop van het pand. Hierdoor zullen veel ouderen worden gedupeerd.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan wordt deze maatschappelijke voorziening wel mogelijk gemaakt. Een bestemmingsplan is echter geen instrument om dergelijke voorzieningen te verplichten of in stand te houden. Uitgangspunt is toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan is eveneens geen instrument om de eigendomssituatie vast te leggen. Behoud van deze voorziening kan in het bestemmingsplan niet geregeld worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

17. Pakhuys Vastgoed, Hoenderparkweg 14

Samenvatting:

De panden Mauritssingel 8 en 11 worden op de begane grond gebruikt voor kantoren, op de eerste verdieping voor kantoren en wonen, en op de tweede verdieping voor wonen. Inspreker wil dit graag verwerkt zien in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Beide panden hebben de bestemming 'Wonen'. Het pand Mauritssingel 11 heeft op de verbeelding de aanduiding kantoor. Deze aanduiding zal eveneens voor het pand op nummer 8 worden opgenomen. In de regels zal worden toegevoegd dat kantoren op de verdiepingen bij beide panden zijn toegestaan. Het concept-ontwerp wordt op dit punt aangepast aan de feitelijke situatie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

18. H. Claessen, Kennedylaan 18

Samenvatting:

Inspreker verzoekt voor het pand Kennedylaan 18 (bestemming 'Gemengd-4') detailhandel mogelijk te maken, zoals ook is gebeurd bij de naastgelegen panden.

Beantwoording:

Voor het betreffende pand is niet de bestemming 'Gemengd-4' opgenomen, zoals inspreker stelt, maar de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is detailhandel mogelijk. Aan de wens van inspreker is in het concept dus al voldaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

19. J. Mulder en R. Zaal, Koningstraat 5

Samenvatting:

- a. Inspreker is voornemens om in het pand Koningstraat 5 een meubelatelier/lunchroom te starten. Hij verzoekt de bestemming 'Wonen' in het concept-ontwerp terug te brengen naar de bestemming 'Gemengd-1'. Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt voor het pand ook de bestemming 'Gemengde doeleinden 1'.
- b. De opgenomen hoogte van 6 meter is niet correct. De nokhoogte is 9 a 10 meter.

Beantwoording:

Ad a.

De bestemming wordt gewijzigd in 'Gemengd-1'.

Ad b.

De hoogte wordt aangepast. Op de verbeelding wordt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

20. H. de Koning, Concordiastraat 21 B2

Samenvatting:

Inspreker verzoekt in het bestemmingsplan iets op te nemen over de activiteiten van en voorschriften voor avond/nachtwinkels, in het bijzonder de winkel in het pand Concordiastraat 25. De bewoners van de Doelse Poort ervaren overlast van deze winkel. Voorkomen dient te worden dat nieuwe activiteiten mogelijk zijn met openingstijden buiten normale winkeltijden zodat de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat detailhandel mogelijk is.

Openingstijden worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar via een ontheffing van de Winkeltijdenwet. Aan deze ontheffing worden voorwaarden verbonden om overlast zoveel mogelijk te beperken. Tegen eventuele nieuwe aanvragen om ontheffing kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien door de openstelling van de winkel te veel overlast wordt veroorzaakt, kan de ontheffing worden ingetrokken. Dit traject valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De klachten zijn bekend bij de Afdeling Vergunningen en Voorzieningen en met inspreker zijn gesprekken gevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

21. J.H.M. Stoelinga, Dr. Van Mierlostraat 23

en

22. R.A. de Koning, Dr. Van Mierlostraat 25

Samenvatting:

Insprekers zijn van mening dat de maximale bouwhoogte van 5 meter voor vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming 'Wonen' moet worden gewijzigd in 3 meter, zoals ook is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In de toch al kleine tuinen ontstaat anders een onleefbare situatie.

Beantwoording:

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vrijstaande bijgebouwen een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is de maximale goothoogte voor bijgebouwen eveneens 3 meter. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 5 meter, wordt de toegestane hoogte in het concept-ontwerp zelfs enigszins beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een verruiming van de bouwvoorschriften op dit punt. Bovendien wordt deze regeling ook opgenomen in andere bestemmingsplannen en voldoet daarmee aan de wens om te komen tot een zo uniform mogelijke bouwregeling voor alle woongebieden binnen de gemeente. Er is geen reden om voor deze situatie hiervan af te wijken.

Het volbouwen van kleine achtertuinen wordt tevens gereguleerd door het opnemen van een bebouwingspercentage en een maximale oppervlakte van bijgebouwen in de bouwregels.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

23. Factum B.V., Terheijdenstraat 5

Samenvatting:

- a. Inspreker verzoekt om de ontwikkelingen Haagdijk 195 en het plan 'Haagplein' aan de Pelmolenhof in het bestemmingsplan te verwerken en ruimte te bieden voor uitbreiding. Door de gemeente is destijds de wens uitgesproken om de bebouwing aan de Pelmolenhof uit te breiden tot aan de Pelmolenstraat 10.
- b. Het pand Haagdijk 151 staat op instorten. Om sloop en nieuwbouw niet te belemmeren, zou een bouwhoogte van minimaal 10 meter met plat dak kunnen worden opgenomen, ten behoeve van bijvoorbeeld studentenhuysvesting.

Beantwoording:

Ad a.

De ontwikkeling zoals die vergund is, wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Uitbreiding wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, omdat het gaat om een conserverend bestemmingsplan en voor deze locatie uitbreiding in strijd is met het beleid op het gebied van wonen en stedelijke programmering.

Ad b.

Voor wat betreft de hoogte geldt dat in het concept-ontwerp al een maximale goothoogte is opgenomen van 12 meter. Voor uitbreidingsmogelijkheden zie het antwoord onder a.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

24. Danko Vastgoed BV, Terheijdenstraat 3

Samenvatting:

Als eigenaar van Akkerstraat 8, 10, 10a en 12 verzoekt inspreker de mogelijkheid op te nemen om (zonder lange procedures) aan te kunnen sluiten bij de ontwikkelingen van het Molsterrein (qua bouwhoogte, winkelruimte en bewoning).

Beantwoording:

De ontwikkeling van het Molsterrein verkeert nog niet in een zodanig stadium dat dit rechtstreeks in het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgelegd. Op dit moment wordt voor het Molsterrein de bestaande feitelijke situatie positief bestemd. Ook voor de betreffende panden aan de Akkerstraat is het bestemmen van de bestaande situatie uitgangspunt. Te zijner tijd zal aan de ontwikkelingen op het Molsterrein via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

25. Bv De Sevensterre, Terheijdenstraat 3

Samenvatting:

Inspreker is eigenaar van het pand Haagdijk 86 ABC en verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om het braakliggende terrein achter dit pand (naast Albert Heijn) te bebouwen en bewonen. Hierdoor kan een gesloten gevelwand ontstaan tussen dit pand en Albert

Heijn en kan de gewenste verbinding worden gerealiseerd tussen Haagdijk en Nieuwe Leuvenaarsstraat.

Beantwoording:

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en ontwikkelingen die niet voldoende concreet zijn, worden niet mogelijk gemaakt. Bovendien is het toevoegen van extra woningen in strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen zoals vastgelegd in de nota 'Koers gezet' van december 2010 en de 2e Voortgangsrapportage Stedelijke Programmering.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

26. 't Fort, p/a Terheijdenstraat 3

Samenvatting:

Inspreker wijst op enkele omissies in het concept-ontwerp:

- a. Voor Donkvaart 7-9 is de vergunde bouwhoogte niet 10 maar 12 meter met liftschachten van 13 meter.
- b. Het verdient aanbeveling om de locatie van de glashandel Donkvaart 17 en het naastgelegen pand aan te merken als ontwikkelingslocatie met zelfde hoogte als Donkvaart 7-9.

Beantwoording:

Ad a.

De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de verleende bouwvergunning.

Ad b.

Voor de locatie van de glashandel worden plannen ontwikkeld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling opgenomen.

Voor het naastgelegen pand zijn geen concrete initiatieven bekend, zodat gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan voor deze locatie geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

27. J. Th. Koeman, Sophiastraat 83

Samenvatting:

Inspreker heeft de volgende opmerkingen:

- a. Hoek Sophiastraat/Mauritsstraat: de juiste huisnummering is aangegeven in een bijlage. Verder is op de begane grond van Sophiastraat 18 en Sophiastraat 16 een kantoor gevestigd.
- b. Hoek Sophiastraat 2/Nieuwe Boschstraat 1: deze panden zijn helemaal in gebruik als kantoor.
- c. De horecagelegenheden Haven 17 en 21 zijn niet in horecalijst opgenomen, hoewel ze wel als zodanig in gebruik zijn.
- d. De huisnummering van de panden Tolbrugstraat 18 t/m 24 klopt niet;
 - Nr. 18, 22 en 24: winkelruimtes op de begane grond.
 - Nr. 29, 20a, 20b, 22a, 22b, 22c, 22d: appartementen op de verdiepingen.

Beantwoording:

Ad a.

De huisnummering van de gebruikte ondergrond is nog niet in overeenstemming met de feitelijke situatie, maar dit heeft geen invloed op de bestemmingen. De genoemde panden hebben de bestemming 'Gemengd-1' in het nieuwe bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn kantoren tot maximaal 500 m² en lichte bedrijvigheid op de begane grond toegestaan. Dit is dus in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Ad b.

Voor de betreffende panden wordt de aanduiding kantoor toegevoegd op de verbeelding, zodat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Ad c.

De panden Haven 17 en Haven 21 hebben in het concept-ontwerp de bestemming 'Centrum-4' gekregen. Binnen deze bestemming zijn horecavestigingen in de categorie 1 tot en met 4 zonder meer toegestaan en daarom niet opgenomen in bijlage 2 van de regels.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'Centrum-4' alleen nog maar gebruikt voor het horeca-concentratiegebied Havermarkt e.o. De Haven krijgt de bestemming 'Centrum-3'. Binnen deze bestemming is horeca 1, 2 en 3 onbeperkt toegestaan. Bestaande horeca-4 vestigingen, zoals de panden Haven 17 en Haven 21 krijgen een aanduiding op de verbeelding en worden opgenomen in bijlage 2. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 6 en 10.

Ad d.

Voor wat betreft de huisnummering wordt verwezen naar het antwoord onder a. Op grond van de in het concept-ontwerp opgenomen bestemming 'Centrum-1' is in de betreffende panden detailhandel op de begane grond en appartementen op de verdiepingen mogelijk.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

28. MVGM Vastgoed namens Immo Ron B.V.

Samenvatting:

Inspreker verzoekt om verruiming van de toegestane functies voor de commerciële ruimtes gelegen aan de Adriaan van Bergenstraat 202 t/m 234 om de structurele leegstand tegen te gaan.

Beantwoording:

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Binnenstad geldt voor deze panden de bestemming 'Gemengde doeleinden 9'. Binnen deze bestemming zijn de toegelaten functies (lichte bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke voorzieningen) aan een maximum aantal verbonden. Het toestaan van andere functies zoals bijvoorbeeld detailhandel en horeca past niet in het detailhandels- en horecabeleid, dus het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen. Hierbij is geen maximum meer gesteld aan het aantal toegelaten functies en is bijvoorbeeld ook cultuur en ontspanning mogelijk. Hierdoor is al sprake van een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

29. Rassers Advocaten, Sophiastraat 22-28

Samenvatting:

Gevraagd wordt of een advocatenkantoor kantoor of dienstverlening is. Wanneer sprake is van dienstverlening wordt verzocht de bestemming aan te passen.

Beantwoording:

Een advocatenkantoor is een kantoor, geen dienstverlening. Het publiek wordt slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord gestaan en geholpen (artikel 1.57 van de regels). Het bestemmingsplan hoeft daarom niet te worden aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

30. Haverman van den Meiracker Vermeulen namens T. van den Besselaar

Samenvatting:

Het pand Prinsenkade 8 is aangekocht en onlangs is een omgevingsvergunning aangevraagd voor kantooruimte op alle verdiepingen. Dit is in overeenstemming met de geldende bestemming 'Dienstverlening'. Gevraagd wordt om met het oog op de nodige flexibiliteit in de toekomst in het nieuwe bestemmingsplan zowel kantoren als wonen mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het pand wordt conform de verleende vergunning de bestemming 'Kantoor' opgenomen.

Wonen wordt niet mogelijk gemaakt. Gezien het beleid ten aanzien van wonen, vastgelegd in de eerder genoemde nota 'Koers gezet' van 2010 en de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' van 2012 is het toevoegen van extra woningen niet gewenst.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

31. Havenland, namens M. van Hooijdonk

Samenvatting:

Voor het pand Haagdijk 35 wordt verzocht:

- a. om conform eerdere toezeggingen, acht appartementen op de eerste verdieping mogelijk te maken;
- b. een supermarkt van meer dan 300 m² mogelijk te maken.

Beantwoording:

Ad a.

De mogelijkheid om acht appartementen te bouwen op de eerste verdieping wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad b.

Op de Haagdijk is reeds een grotere supermarkt gevestigd. Er is geen distributie-planologische ruimte voor nog een grote supermarkt in deze straat. De gemeente wil de vestiging van meerdere grotere supermarkten in de binnenstad beperken vanwege de extra verkeersaantrekkende werking en problemen met parkeren en bevoorrading.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

32. M. Nuchelmans, Eindhoven

Samenvatting:

Inspreker is eigenaar van het pand Oude Vest 1-5 en heeft de volgende opmerkingen over het concept-ontwerpbestemmingsplan:

- a. Wonen op de verdiepingen moet ongeclausuleerd mogelijk zijn.
- b. De functie openbaar parkeren dient te worden opgenomen.
- c. Het maximeren van kantoren tot 400 m² beperkt de gebruiksmogelijkheden van het pand te veel.

Beantwoording:

Ad a.

De regeling voor wonen op de verdiepingen is aangepast. Zie hiervoor de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Ad b.

Parkeerterreinen zijn niet aangeduid op de verbeelding. Binnen de betreffende bestemming 'Gemengd-1' is parkeren wel toegestaan. Hiermee is het bij het pand behorende parkeerterrein voldoende geregeld. Het al dan niet openbaar zijn van het parkeerterrein is voor het bestemmingsplan niet relevant.

Ad c.

Voor deze locatie zijn kantoren niet gemaximeerd tot 400 m². Ter plaatse is de aanduiding 'kantoor' opgenomen, zodat kantoren op de verdiepingen zijn toegestaan. Hier is geen maximum aan verbonden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2012 heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Daarnaast is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart.

De samengevatte zienswijzen zijn in het raadsvoorstel (nr. 40226) van commentaar voorzien. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Het college stelt hiermee de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.