

# 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 m<sup>2</sup> 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 mmoet 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 m<sup>2</sup> toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande kantoren, ook die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>, 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.

Onbepaalde 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 zoning 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 behelst van 100 m<sup>2</sup> 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 Leuvenaarsstraat-Middellaan, vallen buiten het beschermd stadsgezicht.

Deze bestemming is er op 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 aantoonst 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.

