

voorschriften

VOORSCHRIFTEN

I. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Artikel 3	Algemene bepaling omtrent belemmeringszones	7

II. VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMINGEN

Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	9
Artikel 5	Centrumdoeleinden (C)	18
Artikel 6	Gemengde doeleinden (G)	22
Artikel 7	Grootschalige voorzieningen (GV)	40
Artikel 8	Dienstverlening (D)	44
Artikel 9	Bijzondere doeleinden (BD)	46
Artikel 10	Bedrijfsdoeleinden, wasserij (Bw)	52
Artikel 11	Woondoeleinden (W)	55
Artikel 12	Parkeerdoeleinden (P)	60
Artikel 13	Openbare ruimte (O)	65
Artikel 14	Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC)	67

III. ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	69
Artikel 16	Algemene wijzigingsbevoegdheid	70

IV. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 17	Parkeren	71
Artikel 18	Aanlegvergunningen	73
Artikel 19	Algemene gebruiksbepaling	75
Artikel 20	Procedurevoorschriften	76
Artikel 21	Overgangsbepalingen	77
Artikel 22	Dubbeltelbepaling	78
Artikel 23	Strafbaarstellingsbepaling	79
Artikel 24	Titel	80

BIJLAGEN:

1. Staat van bedrijven en inrichtingen
2. Parkeernormen
3. Lijst van afwijkende functies

I INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. **Het plan**
Het bestemmingsplan "Binnenstad", zoals vervat in de kaarten genummerd 62403, 62404, 62405 en in deze voorschriften.
2. **Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
3. **Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direkt of indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond.
4. **Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
5. **Bebouwing**
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. **Bouwvlak**
Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.
7. **Bouwgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
8. **Bebouwingspercentage**
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
9. **Bebouwingsindex**
Een getal dat de verhouding aangeeft tussen de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen in een gebied en de oppervlakte van dat gebied.
10. **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

- 11. Bestemmingsvlak**
Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.
- 12. Bestemmingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
- 13. Differentiatievlak**
Een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éénzelfde aard van toepassing zijn.
- 14. Differentiatiegrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
- 15. Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 16. Bijgebouw**
Een gebouw, behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 17. Voorgevelrooilijn**
De evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.
- 18. Bouwlaag**
Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 19. Onderbouw**
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.
- 20. Zolder**
Een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,20 meter bedraagt.

21. **Peil**
a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afge-
werkte maaiveld.
22. **Woning**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huis-
houden.
23. **Bedrijfsgebouw**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
24. **Bedrijfs-/dienstwoning**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is
bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens
huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het ge-
bouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.
25. **Groothandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten
verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan
wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
26. **Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten
verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen
kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van
een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
27. **Aan-huis-gebonden-beroep**
Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op
administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch,
of daarmee gelijk te stellen gebied en waarvan de omvang in de activiteiten
zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij horende gebouwen
met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend.
28. **Ambachtelijke bedrijfsactiviteiten**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke
bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk mits de omvang
in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij
behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend en
het geen activiteiten betreft welke specifiek in een winkelpand worden
uitgeoefend, zoals bijvoorbeeld kappersactiviteiten.
29. **Additionele voorzieningen**
Die voorzieningen, die direct of indirekt samenhangen met de bestemming.

30. Horeca I

- Restaurant: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, alsmede het verstrekken van alcoholische en/of alcoholvrije dranken, waarbij het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide maaltijden.
- Cafeteria/snackbar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig, al dan niet door middel van automaten, aan de uiteindelijke gebruiker verstrekken ten behoeve van het, al dan niet ter plaatse, nuttigen van, al dan niet ter plaatse bereide, geringe etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholvrije dranken, waarbij het accent ligt op het verstrekken van etenswaren.
- Koffiehuis/tearoom: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholvrije dranken, alsmede het verstrekken van niet ter plaatse bereide, geringe etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van alcoholvrije dranken.
- Afhaalcentrum: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de uiteindelijke gebruiker verstrekken, ten behoeve van het gebruik elders, van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden, geringe etenswaren en/of alcoholvrije dranken.

31. Horeca II

- Hotel/pension: een ruimte voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

32. Horeca III

- Café/bar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en/of alcoholvrije dranken, alsmede het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, geringe etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van alcoholische dranken.

33. Horeca IV

- Bar-dancing/discotheek: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, het ten gehore brengen van muziek en/of de dansbeoefening, waarbij het accent ligt op het verstrekken van drank, het ten gehore brengen van muziek en/of de dansbeoefening.

34. Automatenhal

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

35. Publiekgerichte dienstverlening

Een met een winkel vergelijkbare vestiging voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een stomerij, wasserette of apotheek.

- 36. Kantoor met baliefunctie**
Een kantoor met een publiekaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bankfiliaal, postkantoor of reisburo.
- 37. Publiekverzorgend (ambachtelijk) bedrijf**
Een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker, goudsmid, zonnestudio of sportschool, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt dan wel niet aanwezig is.
- 38. Publiekgerichte functie**
Detailhandel, dienstverlening, publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven en kantoren met baliefunctie; horeca, seks- en pornobedrijven, prostitutiebedrijven en automatenhallen zijn hier niet onder begrepen.
- 39. Sex- en/of pornobedrijf**
Een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard. Onder sex- en/of pornobedrijf worden mede begrepen:
- a. sexbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of video-voorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - b. sexclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard;
 - c. sexautomatenhal:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - d. sexwinkel:
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van sexartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
- 40. Prostitutiebedrijf**
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van sexuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze.
- 41. Stedebouwkundig beeld**
Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **Lengte, breedte en diepte van een gebouw**
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
2. **(Bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (voor een windturbine de rotoras). Voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
3. **Goothoogte van een gebouw**
Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
4. **Inhoud van een gebouw**
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.
5. **Oppervlakte van een gebouw**
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) over alle bouwlagen.
6. **Afstand tot de perceelgrens**
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de niet langs een weg gelegen perceelgrens.
7. **Bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.)**
Binnenwerks, op de vloer van de bedrijfsruimten van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
8. **Bouwdiepte**
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw.

ARTIKEL 3

ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT BELEMMERINGSZONES

I. Straalpaden

1. In afwijking van het bepaalde in de navolgende artikelen mag binnen de op de kaart bestemmingen als zodanig aangegeven straalpaden niet hoger worden gebouwd dan daarop is aangegeven.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van bouwwerken, die krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemmingen zijn toegelaten, mits:
 - a. vooraf advies is ingewonnen van de beheerder;
 - b. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de beheerder.

II. Belemmeringen in verband met de Wet Geluidhinder

1. Binnen de op de kaart bestemmingen aangegeven zone tussen de contouren industrielawaai van 50 en 55 dB(A) mogen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wet Geluidhinder slechts worden opgericht indien de terzake door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. mogen de daar bedoelde geluidgevoelige gebouwen ook worden opgericht indien de realisering van geluidbeperkende voorzieningen, zo deze noodzakelijk zijn om overschrijding van de daar bedoelde grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarde te voorkomen, in voldoende mate is verzekerd. Deze voorzieningen dienen tegelijk met de woningen tot stand te komen.
3. In het geval bedoeld onder 2. wordt terzake het advies ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in Noord-Brabant. Indien de bedoelde Inspecteur negatief adviseert mag de onder 2. bedoelde bebouwing uitsluitend worden opgericht indien vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen.

HOOFDSTUK II VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 4 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN GEMEENSCHAPPELIJK AAN ALLE BESTEMMINGEN

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden die voor alle bestemmingen gelden, worden nagestreefd.

I. DE RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

A. Structurele kenmerken

1. In de binnenstad kan onderscheid worden gemaakt in gebied met een bijzondere ruimtelijke kwaliteit en historische herkenbaarheid, aangeduid als 'karakteristiek stadsgezicht', en andere gebieden. Het beschermd stadsgezicht (aangewezen in 1967) en de meeste (rijks)monumenten liggen binnen het karakteristiek stadsgezicht.
2. De structuur van het kenmerkende, oudere deel van de binnenstad wordt bepaald door een aantal afzonderlijke onderdelen met een sterk verschillende oorsprong, identiteit en ruimtelijke karakteristiek, te weten:
 - a. het oude stadshart, met zijn middeleeuwse opbouw van hoofd- en nevenstraten, pleinen, gesloten bouwblokken, gevarieerde bebouwing en ringvormige begrenzing;
 - b. de omgeving van het Kasteel en het Valkenberg, voornamelijk park(achtig) met verspreide bebouwing en restanten van de voormalige verdedigingswerken;
 - c. de drie oude toegangswegen ("aanlooproutes") Ginnekenstraat, Haagdijk en Boschstraat met gevarieerde bebouwing en stegen;
 - d. de negentiende-eeuwse ensembles: de drie kleine buurten met statige bebouwing langs brede lanen en singelwanden rond de Nieuwe Ginnekenstraat, Nieuwe Boschstraat en Nieuwe Haagdijk;
 - e. de singel, als waterloop met bomenrijen en wegen, met een afwisselende gesloten (19e-eeuwse ensembles) en open, groene begrenzing.
3. Naast deze bestaande elementen zijn er ook nieuwe, die de potentie hebben zich te ontwikkelen tot de kenmerkende structuur van de stad. Dat zijn:
 - a. de ring rond het oude stadshart en de daarop aansluitende wegen, Claudius Prinsenlaan, Kennedylaan, Nieuwe Prinsenkade, die kunnen uitgroeien tot ruimten met een bijzondere ruimtelijke kwaliteit en betekenis voor de stad;
 - b. de zone tussen Fellenoordstraat en Vredenburgsingel als een karakteristiek woon- en groengebied gericht op het tot in de

- c. binnenstad doordringen van het beekdalenlandschap; het Chasséterrein met stedelijke functies, omgeven door een grootschalige en groene openbare buitenruimte.
- 4. Ten aanzien van de structurele kenmerken wordt uitgegaan van de volgende doelstellingen:
 - a. behoud en versterking van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit en historische herkenbaarheid binnen het karakteristiek stadsgezicht;
 - b. behoud en herstel van de op de plankaart aangegeven rijksmonumenten;
 - c. het behoud van de bestaande ruimtelijke opbouw voor wat betreft de hoofdgebouwen, de wegen en langzaam-verkeersverbindingen, de stegen en de groen-, spel-, en parkeervoorzieningen, zowel binnen het karakteristiek stadsgezicht als daarbuiten.
- 5. De bestaande ruimtelijke opbouw als bedoeld in lid 4 is in bijlage 3. bij de toelichting nader aangegeven.

B. Bebouwingskenmerken

- 1. De karakteristiek van de bebouwing in de binnenstad wordt, naast de eerder genoemde structurele kenmerken en de daarbij behorende stedenbouwkundige verkaveling, bepaald door een aantal kenmerken van de afzonderlijke bebouwing, te weten:
 - a. goothoogte (minimum en maximum);
 - b. bouwen in de bebouwingsgrens (wel/niet verplicht);
 - c. bebouwingswand (open/gesloten);
 - d. perceelsbreedte (klein, groot, gevarieerd);
 - e. goothoogte-variatie;
 - f. afdekking (met of zonder kap);
 - g. niveau van de begane grond (maaiveld/hoger);
 - h. variatie in verdiepingshoogten (voet, midden, hoofd);
 - i. erfafscheiding en -inrichting (tuin, hek, stoep);
 - j. gevelindeling (verhouding raam/muur, geleding verticaal/horizontaal);
 - k. toegevoegde elementen (galerij, balcon, erker, dakkapel, ornamenten);
 - l. materialen en kleur.
- 2. Voor het "karakteristiek stadsgezicht" zijn op de kaart ruimtelijke karakteristiek de stedenbouwkundige verkaveling, de minimale en maximale goothoogte, de bebouwingsgrenzen en de open/gesloten bebouwingswanden, zoals die worden nagestreefd, aangegeven.
 - a. Bij de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven "karakteristieke straatwanden" is de karakteristiek van de bestaande bebouwing ten aanzien van de elementen a. t/m f. van lid 1 uitgangspunt voor nieuwe bebouwing. Dat betekent niet

dat de oorspronkelijke bebouwing herbouwd moet worden, maar wel dat de minimale en maximale goothoogte, de plaats van de voorgevel en de geslotenheid van de gevelwand vast liggen en dat de karakteristiek van perceelsbreedte, goothoogte-variatie en kappen in die straatwand voorwaarden voor nieuwe bebouwing zijn. De bestaande karakteristiek ten aanzien van de punten g. tot en met l. van lid 1 zijn voor het welstandstoezicht de criteria om de nieuwe bebouwing af te stemmen op de bestaande bebouwing.

- b. Bij de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven "straatwanden" wordt de bestaande bebouwing niet als referentiekader beschouwd. De bebouwing dient wel in de bouwgrens te worden gebouwd en moet aan de hoogtebepalingen voldoen, maar de wand en het gebouw behoeven niet gesloten te zijn. De bebouwingskenmerken g. t/m l. van de bestaande bebouwing zijn voor het welstandstoezicht het referentiekader om de bebouwing af te stemmen op de omgeving.
 - c. Daar waar een bouwvlak is aangegeven mag de bebouwing dit vlak niet overschrijden, maar er hoeft niet in de bouwgrens te worden gebouwd.
3. Voor het "karakteristiek stadsgezicht" gelden ten aanzien van de nokhoogte en de vorm van de kap de volgende bepalingen:
- a. de dakhelling aan een vrijstaande gevel mag niet meer dan 70° bedragen;
 - b. de nokhoogte van kappen mag niet meer dan 6 m. boven de goothoogte liggen;
 - c. kappen van gebouwen, die in het karakteristiek stadsgezicht liggen, moeten een dakhelling hebben van tenminste 40° vanaf de gevel tot minimaal 3 m. daarboven; het overige gedeelte van de kap mag een geringere dakhelling hebben.

C. Markante elementen

Op de op de kaart ruimtelijke karakteristiek daarvoor aangegeven plaatsen is een markant element gewenst in de vorm van een verbijzondering van de bebouwing.

- 1. Op de plaatsen aangegeven als 'klein markant element' is het gewenst dat de bebouwing een bijzondere vormgeving krijgt. De extra hoogte mag niet meer dan 5 m. bedragen.
- 2. Op de plaatsen aangegeven als 'groot markant element' is een hoger bebouwingselement gewenst in samenhang met een verbijzondering van de bebouwing, waarbij de bouwhoogte met maximaal 15 m. mag worden overschreden, met uitzondering van de Grote Kerk en de H.Antoniuskerk.

D. Karakteristiek groen

De op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven karakteristieke groenstructuur van de singel en de parken moet worden behouden en versterkt.

E. Binnenruimten

Op de gronden, die op de kaart ruimtelijke karakteristiek zijn aangegeven als 'verharde binnenruimte' wordt uitgegaan van handhaving van het open karakter. Op de gronden, die op de kaart ruimtelijke karakteristiek zijn aangegeven als 'groene binnenruimte' wordt uitgegaan van handhaving van het open karakter en van behoud en versterking van de beplantingen en de natuurwaarden. In deze binnenruimten mogen in principe geen gebouwen worden opgericht. In de konkrete situatie moet worden gezien of een gebouw van beperkte omvang geen onevenredige afbreuk doet aan het open karakter.

De als 'groene binnenruimte' aangeduide gronden mogen niet worden verhard ten behoeve van het parkeren, behalve als door de daarvan te verwachten gevolgen het open en groene karakter niet wordt aangetast.

II. DE FUNKTIONELE KARAKTERISTIEK

A. Wonen

1. Er wordt naar gestreefd om de woonfunctie, met behoud van de andere functies in de binnenstad, zoveel mogelijk te versterken. Dat betekent behoud van bestaande woningen en een prioriteit voor de woonfunctie waar nog ruimte voor bebouwing is en deze (nog) niet voor centrumfuncties nodig is. Indien noodzakelijk kan worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden inzake de Wet Geluidhinder, voorzover dat wettelijk is toegestaan.
2. In verband met het streven naar een gedifferentieerd woningaanbod in de binnenstad en in de regio is het wenselijk bijzondere woonvormen, woningen voor kleinere huishoudens en woningen in de hogere prijsklassen te realiseren.
3. Ten behoeve van het wonen op de verdiepingen wordt uitgegaan van behoud of herstel van vrije opgangen naar de bovenwoningen.
4. Gestreefd wordt naar behoud of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

B. Detailhandel

1. Voor de detailhandel, een van de belangrijkste functies in de binnenstad, wordt gestreefd naar versterking van het bestaande spreidingspatroon van winkelvoorzieningen en flexibele ontwikkelingsmogelijkheden voorzover dat binnen het aangegeven ruimtelijke en funktionele kader voor de binnenstad mogelijk is.
2. Uitgegaan wordt van een differentiatie van de detailhandel en een optimaal gebruik van de ruimtelijke mogelijkheden, met dien verstande dat:
 - a. in het kernwinkelgebied wordt gestreefd naar een aaneengesloten winkelfunctie op de begane grond, waartussen slechts beperkt andere functies voorkomen;
 - b. westelijk van de Karrestraat, ter weerszijden van een deel van de Ginnekenstraat en Achter de Lange Stallen ruimte is voor grootwinkelbedrijven e.d.;
 - c. in de ring rond het oude stadshart, gezien de ruimtelijke situatie, mogelijkheden zijn voor grotere detailhandelsvestigingen;
 - d. in de straten direkt aansluitend aan het kernwinkelgebied (het alternatief circuit) mogelijkheden zijn voor ateliers, galleries, e.d.;
 - e. tussen Karrestraat en Tolbrugstraat een passage wordt aangelegd;
 - f. rekening wordt gehouden met uitbreiding van de bestaande passages, zoals de Torenpassage, de Houtmarktpassage en de passage Zuidpoort.

C. Horeca

Voor de horeca wordt uitgegaan van een regulering van het aantal, soort en plaats van bedrijven, gericht op enerzijds verdergaande differentiatie en anderzijds concentratie van voor de omgeving hinderlijke bedrijfscategorieën, met dien verstande dat:

- a. in het kernwinkelgebied wordt uitgegaan van mogelijkheden voor op het winkelen gerichte horeca (horeca I) in een omvang als voorhanden op het tijdstip van in ontwerp ter visie leggen van dit plan;
- b. groei van de horeca mogelijk is rond de Havermarkt met een accent op cafés en bars (horeca III);
- c. op het zuidelijk deel van de Grote Markt en op het Van Coothplein uitgegaan wordt van een menging van horeca en winkels;
- d. mogelijkheden worden opengehouden voor uitbreiding van de hotelfunctie met een klein hotel (< 50 kamers) op de Grote Markt, een middelgroot hotel (50 - 100 kamers) elders in het oude stadshart en maximaal twee grote hotels (100 - 175 kamers) op het Chasséveld en/of in de voormalige Kloosterkazerne, mits de behoefte aan twee nieuwe grote hotels in de binnenstad van Breda door middel van gedegen onderzoeksresultaten wordt aangetoond.

D. Zakelijke diensten en kantoren

1. In de binnenstad wordt in een aantal gebieden gestreefd naar flexibele mogelijkheden voor de ontwikkeling van publiekgerichte dienstverlening en kleine kantoren voorzover de detailhandel en het wonen daardoor niet onevenredig worden belemmerd.
2. Op bestaande terreinen voor grootschalige kantoren kunnen de aanwezige ruimtelijke mogelijkheden worden benut.
3. Kleine kantoren en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening zonder baliefunctie moeten bij voorkeur liggen nabij hoofdroutes van openbaar vervoer en niet in woongebieden of in het kernwinkelgebied.

E. Parkeervoorzieningen

1. In de binnenstad wordt gestreefd naar een concentratie van openbare parkeervoorzieningen op de op de kaart bestemmingen aangegeven plaatsen nabij het stadshart en het kernwinkelcentrum.
2. Voor de op de kaart bestemmingen aangegeven parkeeraccommodaties wordt gestreefd naar realisering van de hieronder vermelde aantallen parkeerplaatsen:

P.1: 600	P.4: 400	P.7: 500
P.2: 250	P.5: 430	P.8: 400
P.3: 650	P.6: 150	P.9: 1200

3. Verschuiven van het aantal parkeerplaatsen tussen deze parkeeraccommodaties onderling is toegestaan mits de spreiding van het parkeren niet in essentie wordt aangetast

F. Afwijkende functies

Bestaande functies die niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel of de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen van de betreffende bestemmingen, en die als zodanig zijn aangegeven op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies, mogen worden gehandhaafd.

III. KARAKTERISTIEK VAN DE OPENBARE RUIMTE EN HET VERKEER

A. Groen

1. In de binnenstad wordt gestreefd naar behoud en versterking van de groen- en waterstructuur, bestaande uit de parken, de singel, de city-ring, de radiale wegen, andere verbindingen en de binnenterreinen met alle bijbehorende beplanting, natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteit, een en ander zoals in de toelichting is aangegeven.
2. Gestreefd wordt naar:
 - a. de aanleg van een park langs de singel tussen de Markendaalseweg en de Gasthuisvelden en een parkje aan de Nijverheidssingel;
 - b. versterking van de laanbeplantingen langs de city-ring en diverse radiale wegen;
 - c. verbetering van de ecologische en de gebruikskwaliteit van de singel.

B. Verkeer

1. In de binnenstad wordt gestreefd naar een optimale bereikbaarheid binnen de randvoorwaarden van milieukwaliteit en ruimtelijke kwaliteit door:
 - a. verbetering en uitbreiding van het openbaar vervoer en het fietsverkeer;
 - b. concentratie van autoverkeer en scheiding van verkeerssoorten;
 - c. dosering van verkeersstromen en parkeren.
2. Uitgegaan wordt van onder andere:
 - a. aanleg van een vrije busbaan van het station door de binnenstad;
 - b. uitbreiding van het voetgangersgebied op de Grote Markt;
 - c. aanleg van ontbrekende schakels in het fietspadennet: binnensingel, Valkenberg;
 - d. opheffen van circa 1000 parkeerplaatsen op de openbare wegen in en nabij het oude stadshart ten gunste van de verblijfskwaliteit;
 - e. aanleg/bouw van nieuwe parkeervoorzieningen bij de Nieuwe Prinsenkade en de Markendaalseweg en op het Chassé-terrein;
 - f. uitbreiding van het betaald parkeren, het parkeervergunningsstelsel en dubbelgebruik van parkeerplaatsen;
 - g. 30-kilometer zones in verblijfsgebieden;
 - h. vermindering van het autoverkeer in het oude stadshart, waaronder het weren van doorgaand verkeer;
 - i. vermindering van het autoverkeer op de Delpratsingel en Academiesingel door de aanleg van een vervangende verbindingsweg ten noorden van het station.

C. Waterhuishouding

1. In de binnenstad wordt gestreefd naar verbetering van de waterhuishouding ten behoeve van:
 - uitbreiding van de bebouwing en intensivering van het gebruik in de binnenstad;
 - verbetering van de waterkwaliteit, met name in de singel;
 - verbetering van de milieukwaliteit van verblijfsgebieden;
 - verbetering van de ecologische kwaliteit.
2. Het bovenstaande kan worden bereikt door onder andere:
 - het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel;
 - de aanleg van berg-bezink-bassins;
 - differentiatie van het waterbeheer;
 - de aanleg van retentiebekkens aan de zuidzijde van de binnenstad.

IV. MILIEU

1. In de binnenstad wordt gestreefd naar verbetering van de verblijfsmilieukwaliteit binnen de ruimtelijke en funktionele randvoorwaarden, zoals die voor de binnenstad zijn omschreven.
2. Er wordt van uitgegaan dat de binnenstad een positieve bijdrage levert aan de milieudoelstellingen buiten de binnenstad door middel van:
 - intensivering van functies, waardoor elders minder stedelijke gebieden nodig zijn en dus minder aantasting van de milieukwaliteit;
 - een verkeers- en parkeerbeleid gericht op het beperken van mobiliteit en bevorderen van het aandeel van het fietsverkeer en het openbaar vervoer in de vervoersbewegingen, waardoor elders minder (auto)verkeer en dus minder geluidhinder, luchtverontreiniging en onveiligheid ontstaat.
3. Ten behoeve van het behoud en de verbetering van de milieukwaliteit in de binnenstad wordt uitgegaan van:
 - het verminderen van de autoverkeerscirculatie in de binnenstad door het voorkomen van onnodig autoverkeer, het weren van doorgaand autoverkeer en een mede daarop afgestemd parkeerbeleid;
 - het uitbreiden van de verblijfsgebieden en voetgangersgebieden;
 - het instellen van 30-km-gebieden buiten de hoofdwegen;
 - het verbeteren van het rioolstelsel, de waterhuishouding en de waterkwaliteit;
 - het verbeteren van de ecologische kwaliteit, in het bijzonder van de singel;
 - zo min mogelijk afvoer van grond;

- de aanleg van een nieuw park (terrein Seeligkazerne-zuid);
- herstel en uitbreiding van de groenvoorzieningen langs de singel;
- behoud, herstel en aanleg van laanbeplanting.

ARTIKEL 5

CENTRUMDOELEINDEN (C)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde onder II, bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- Differentiatievlak C1:
 - a. Begane grond:
detailhandel; horeca I; kantoren met baliefunctie; dienstverlening; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; religieuze voorzieningen; maatschappelijke en culturele voorzieningen; gebouwde openbare parkeeraccommodatie; fietsenstallingen, en ter plaatse van de pleinen tevens voor evenementen.
 - b. Verdiepingen:
wonen.
- Differentiatievlak C2:
 - a. Begane grond:
detailhandel; horeca I; kantoren met baliefunctie; dienstverlening; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; religieuze voorzieningen; maatschappelijke en culturele voorzieningen; gebouwde openbare parkeeraccommodatie; fietsenstallingen.
 - b. Verdiepingen:
detailhandel; horeca I; kantoren met baliefunctie; dienstverlening; wonen.
- Differentiatievlak C3:
 - a. Begane grond:
detailhandel; horeca I en II; kantoren met baliefunctie; dienstverlening; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; religieuze voorzieningen; maatschappelijke en culturele voorzieningen; gebouwde openbare parkeeraccommodatie; fietsenstallingen en ter plaatse van de pleinen tevens voor evenementen.
 - b. Verdiepingen:
horeca I en II; wonen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. Primair geldt voor deze bestemming het handhaven c.q. versterken van het kernwinkelapparaat en het bevorderen van het publiekgerichte karakter, de levendigheid en het functioneren van dit deel van het centrum.
2. De hoofdfunctie op de begane grond dient een publiekgerichte functie te zijn. Op de begane grond is de woonfunctie niet toegestaan.
3. Voor de verdiepingen geldt het behoud en zo mogelijk versterken van de woonfunctie.
4. Alle functies die op de begane grond zijn toegestaan, zijn ook in de onderbouw als hoofdfunctie toegestaan.
5. Ten aanzien van horeca gelden de volgende bepalingen:
 - horeca I is toegestaan tot een maximum van 55 vestigingen;
 - horeca II is toegestaan op differentiatievlak C3 tot een maximum van twee vestigingen met elk een inhoud van ten hoogste 2.500 m³;
 - horeca III is niet toegestaan;
 - horeca IV is niet toegestaan.
6. Toegestaan zijn publiekverzorgende ambachtelijke bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen staat van bedrijven en inrichtingen, dan wel bedrijven die hiermee naar aard zijn gelijk te stellen.
7. Gebouwde openbare parkeeraccommodatie is toegestaan waar dit op de kaart bestemmingen is aangegeven.
8. Openbare fietsenstallingen zijn toegestaan waar dit op de kaart bestemmingen is aangegeven.
9. In ieder geval zijn niet toegestaan kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, automatenhallen, seks- en pornobedrijven en prostitutiebedrijven.
10. Bestaande functies die niet in overeenstemming zijn met de doeleindenomschrijving of met deze beschrijving in hoofdlijnen, en die als zodanig zijn aangegeven op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies, mogen worden gehandhaafd.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen:

1. de gronden achter de straatwand mogen op de begane grond volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. Voor hoofdgebouwen gelden de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven minimum en maximum goothoogtes. Voor hoekpanden van straten of straatgedeelten, waarvoor op de kaart Ruimtelijke karakteristiek verschillende minimale en maximale goothoogtes zijn vermeld en waarbij geen hoogtescheidingslijn is aangegeven, gelden de hoogst aangegeven maten.
3. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de verdiepingen moet ten minste 5 m. en mag ten hoogste 15 m. bedragen, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek

- op het achterterrein een maximale goothoogte is aangegeven.
4. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 m. bedragen en de nokhoogte niet meer dan 7 m.
 5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.
 6. De onderbouw mag uit niet meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
 7. Op de als verharde of groene binnenruimte op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduide terreinen zijn geen gebouwen toegestaan.
 8. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en de leden I t/m III van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

V. Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van de realisering van winterterrassen aan de oostzijde van de Grote Markt, mits dit past binnen het door de gemeenteraad bij besluit van 23 februari 1995 vastgestelde beleid dienaangaande en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en onder de voorwaarden dat:
 - a. de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 2,5 m. bedraagt;
 - b. de goothoogte van de winterterrassen niet meer bedraagt dan 3 m;

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I en II voor de uitoefening van een op de begane grond toegelaten publiekgerichte functie op de eerste verdieping indien is aangetoond dat:
 - a. het pand zich qua aard en ligging niet leent c.q. ongeschikt is en redelijkerwijs niet geschikt te maken voor de functie wonen;
 - b. de oppervlakte van de begane grond-verdieping zo gering is dat deze zich niet leent c.q. ongeschikt is voor de uitoefening van een zelfstandige publiekgerichte functie.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder 3 tot een bouwdiepte van ten hoogste 20 m. of voor een oppervlakte van maximaal 30 m² achter de bouwdiepte van 15 m., indien de stedenbouwkundige hoofdobzetting niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder 7 ten behoeve van het oprichten van één bijgebouw per bouwperceel, met een maximale oppervlakte van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3 m., mits niet meer dan 20 % van het bouwperceel, voor zover aangegeven als verharde of groene binnenruimte, wordt bebouwd.

VI. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid V. is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 6

GEMENGDE DOELEINDEN (G)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde onder II., bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- Differentiatievlak G1:
 - a. Begane grond:
detailhandel; horeca I en II; kantoren; dienstverlening; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; bedrijven; maatschappelijke, culturele en (para)medische voorzieningen; religieuze voorzieningen; wonen; gebouwde openbare parkeeraccommodatie; fietsenstallingen.
 - b. Verdiepingen:
horeca II; wonen.
- Differentiatievlak G2:
 - a. Begane grond:
maatschappelijke, culturele en (para-)medische voorzieningen; religieuze voorzieningen; ateliers, galeries, expositieruimtes e.d., met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van in totaal 150 m² per vestiging, waarbinnen een aan deze functies ondergeschikte horeca-en/of detailhandelsfunctie mogelijk is; wonen; fietsenstallingen.
 - b. Verdiepingen:
Wonen.
- Differentiatievlak G3:
 - a. Begane grond:
detailhandel; horeca I en III; kantoren; dienstverlening; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; bedrijven; maatschappelijke, culturele en (para-)medische voorzieningen; religieuze voorzieningen; wonen.
 - b. Verdiepingen:
horeca I en III; wonen.
- Differentiatievlakken G4 t/m G9:
 - a. Begane grond:
detailhandel; horeca I; kantoren; dienstverlening; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; maatschappelijke, culturele en (para-)medische voorzieningen; religieuze voorzieningen; wonen.
 - b. Verdiepingen:
wonen.

- Differentiatievlak G10:
 - a. Begane grond: detailhandel; horeca I en II; kantoren; dienstverlening; ateliers; galeries; expositieruimtes; publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven; maatschappelijke, culturele en (para-)medische voorzieningen; religieuze voorzieningen; wonen.
 - b. Verdiepingen: horeca II; kantoren; wonen.

- Differentiatievlak G11:
 - a. Begane grond: culturele voorzieningen; wonen; dienstverlening; horeca I; publieksverzorgende ambachtelijke bedrijven; ateliers; galeries; expositieruimtes;
 - b. Verdiepingen: culturele voorzieningen; wonen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

A. Instandhouding en beheer

1. Primair geldt voor deze bestemming het handhaven c.q. versterken van de multi-funktionaliteit en het bevorderen van de levendigheid en het functioneren van dit deel van het centrum.
2. Alle functies die op de begane grond zijn toegestaan, zijn ook in de onderbouw als hoofdfunctie toegestaan.
3. Ten aanzien van horeca gelden de volgende bepalingen:
 - a. horeca I is toegestaan, met inachtneming van het onder 4. en 5. bepaalde;
 - b. in de categorie horeca II is toegestaan één vestiging met een maximumomvang van 100 kamers op één van de hierna vermelde plaatsen:
 - de lokatie hoek Markendaalseweg/Waterstraat (differentiatievlak G1);
 - de lokatie Oude Vest (differentiatievlak G1);
 - de lokatie hoek Oude Vest/Vlaszak (differentiatievlak G1);
 - ontwikkelingslokatie 4 (Catharinastraat/J.F. Kennedylaan);
 - ontwikkelingslokatie 7 (Concordia e.o.);
 - ontwikkelingslokatie 12 (Markendaalseweg/Nieuwstraat);
 daarnaast is één vestiging in de categorie horeca II toegestaan op het differentiatievlak G10 met een maximumomvang van 100 kamers.
 - c. horeca III is uitsluitend toegestaan op differentiatievlak G3;

d. horeca IV is niet toegestaan.

4. Op de differentiatievlakken G1 mag het aantal panden dat voor horeca I wordt gebruikt per differentiatievlak ten hoogste 1 bedragen. In afwijking hiervan gelden voor de hierna genoemde straten de volgende maxima:

- a. Boschstraat: maximaal 8 vestigingen;
- b. Haagdijk: maximaal 8 vestigingen;
- c. Nieuwe Haagdijk: maximaal 2 vestigingen;
- d. Nieuwe Ginnekenstraat: maximaal 6 vestigingen;
- e. Catharinastraat: maximaal 2 vestigingen;
- f. Haven: maximaal 3 vestigingen.

Op differentiatievlakken G-10 en G-11 mag het aantal panden dat voor horeca-I wordt gebruikt ten hoogste 2 per vlak bedragen.

5. Op de differentiatievlakken G.4 t/m G.9 gelden voor de onderstaande functies de volgende maxima voor wat betreft het aantal vestigingen:

Functies	G4	G5	G6	G7	G8	G9
Detailhandel, dienstverlening publiekverzorgende, (ambachtelijke) bedrijven	7	5	3	3	2	6*
Horeca 1	1	2	0	0	0	0
Kantoren	9	4	2	0	3	3
Maatschappelijke, culturele en (para-)medische voorzieningen, religieuze voorzieningen	4	4	4	5	3	2

* = geen detailhandel toegestaan

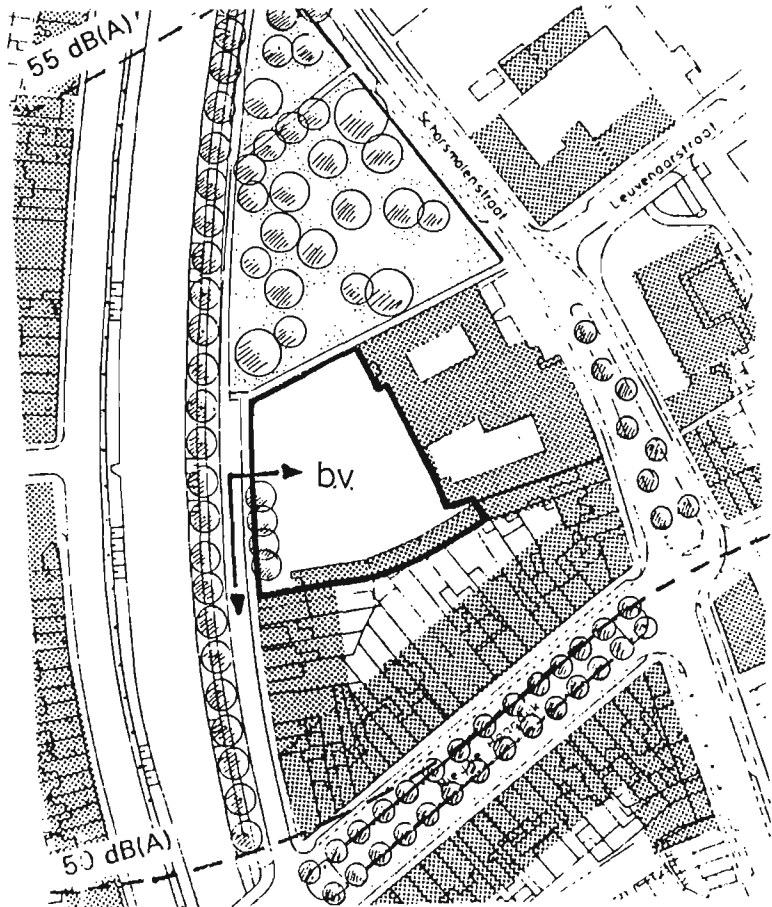
6. Het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging voor de onder 4 en 5 genoemde functies op de differentiatievlakken G-1 en G.4 t/m G.9 moet minimaal 75 m² en mag maximaal 150 m² bedragen, met uitzondering van kantoren en voorzieningen, waarvan het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging maximaal 400 m² mag bedragen. Het bedrijfsvloeroppervlak van de horeca-I vestigingen in de differentiatievlakken G-10 en G-11 mag niet meer dan 300 m² bedragen.
7. Detailhandel, horeca I en kantoren op differentiatievlak G10 zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het pand Keizerstraat 3 (De Beeldenaar) tot een maximale totale omvang van 3.500 m² b.v.o., waarbij het b.v.o. per detailhandelsvestiging maximaal 1000 m² mag bedragen.

8. Op het differentiatievlak G-11 mag de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan ateliers, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijven en galeries maximaal 1500 m² bedragen.
9. Toegestaan zijn slechts bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen staat van bedrijven en inrichtingen, dan wel bedrijven die hiermee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
10. Gebouwde openbare parkeeraccommodatie is toegestaan waar dit op de kaart bestemmingen is aangegeven en binnen het gebied van de ontwikkelingslokatie 12.
11. Openbare fietsenstallingen zijn toegestaan waar dit op de kaart bestemmingen is aangegeven, alsmede binnen het gebied van de ontwikkelingslocaties 9 en 10 en bovendien op één van de hierna genoemde locaties op differentiatievlak G1: Haven/Visserstraat/Torenstraat, Reigerstraat/Kasteelplein/Kaatsbaan of Catharinastraat/Annastraat/Stadserf, alsmede één aan de Haagdijk in de omgeving van de Rozemarijnstraat.
12. In ieder geval zijn niet toegestaan automatenhallen, seks- en pornobedrijven en prostitutiebedrijven.
13. Bestaande functies die niet in overeenstemming zijn met de doeleindensomschrijving of met deze beschrijving in hoofdlijnen, en die als zodanig zijn aangegeven op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies, mogen worden gehandhaafd.
14. Er wordt naar gestreefd de bestaande bomen langs het Nonnenveld en de Keizerstraat te handhaven.

B. Ontwikkeling

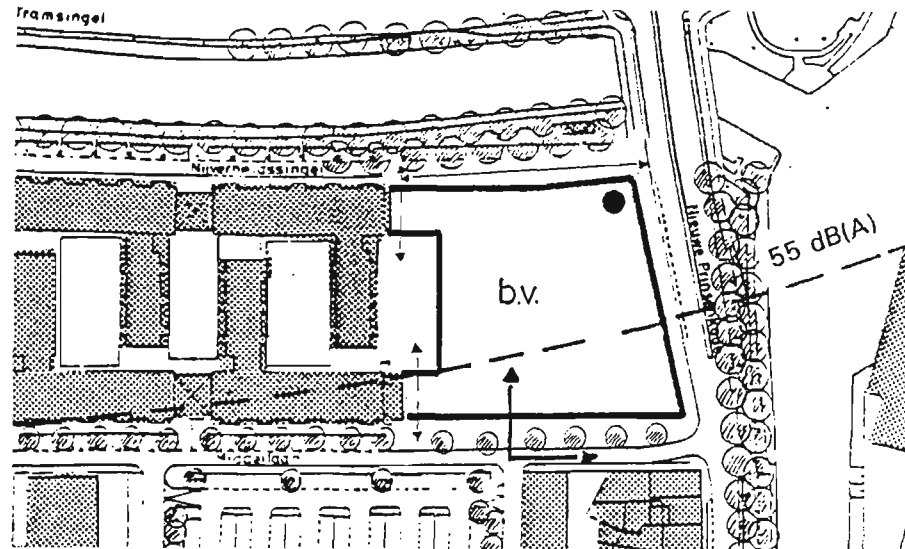
Binnen deze bestemming is op een aantal op de kaart bestemmingen aangegeven locaties verdichting, respectievelijk aanvullende bebouwing mogelijk. Hierna worden de locaties, waarvoor een directe bouwtitel geldt, en de bouwmogelijkheden omschreven.

Lokatie 1: Schorsmolenstraat (klooster)



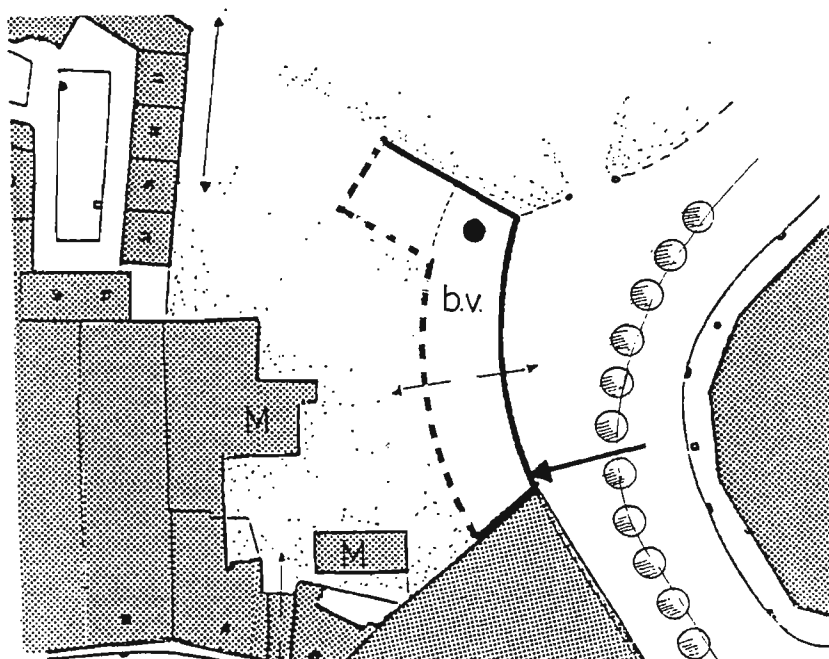
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatievak G2 toegelaten functies.
- Het bebouwingspercentage mag maximaal 50% bedragen.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 6 en mag maximaal 12 m. bedragen.
- De bebouwing dient een goede samenhang te vertonen met de tuin en het kloostercomplex.
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- De ontsluiting voor autoverkeer dient te geschieden vanaf de Nijverheids-singel-zuid.
- Het parkeren dient op eigen terrein te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.

Lokatie 2: Nieuwe Prinsenkade (voormalige gasfabriek)



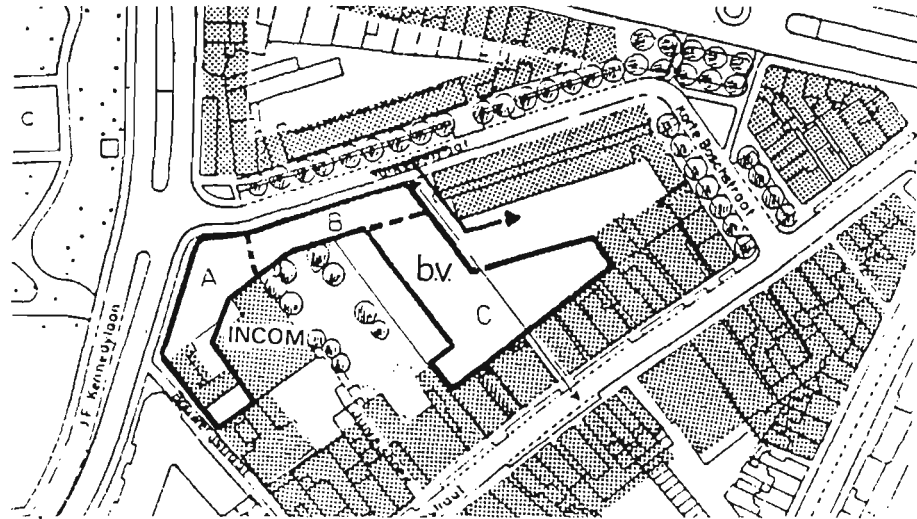
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor kantoren tot een maximum van 5000 m² b.v.o., dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen, gebouwde parkeervoorzieningen en wonen.
- Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen mogen alleen worden gerealiseerd wanneer ze aantoonbaar zodanig worden afgeschermd van industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaai, dat de voorkeursgrenswaarden, als bedoeld in de Wet Geluidhinder niet worden overschreden.
- Er dienen 500 tot 700 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, bij voorkeur in een ondergrondse parkeergarage en zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De goothoogte van hoofdgebouwen aan de straatzijde moet minimaal 9 m. en mag maximaal 14 m. bedragen. Er dient een goede aansluiting te zijn op de bestaande bebouwing.
- Op de hoek Nijverheidssingel/Nieuwe Prinsenkade dient een groot markant element te worden gerealiseerd met een bouwhoogte van minimaal 18 m. en maximaal 25 m.
- De bebouwing moet aan de straatzijde in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd.
- Ondergrondse bebouwing mag ook buiten het aangegeven bouwvlak plaatsvinden voor zover de inrichting van de openbare ruimte niet wordt aangetast.
- De ontsluiting voor autoverkeer dient te geschieden vanaf de Middellaan.
- Het parkeren dient op eigen terrein te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.
- Vanaf de Nijverheidssingel naar de Prinsenkade mag uitsluitend een ontsluiting voor langzaam verkeer worden gerealiseerd.

Lokatie 4: Catharinastraat/J.F. Kennedylaan



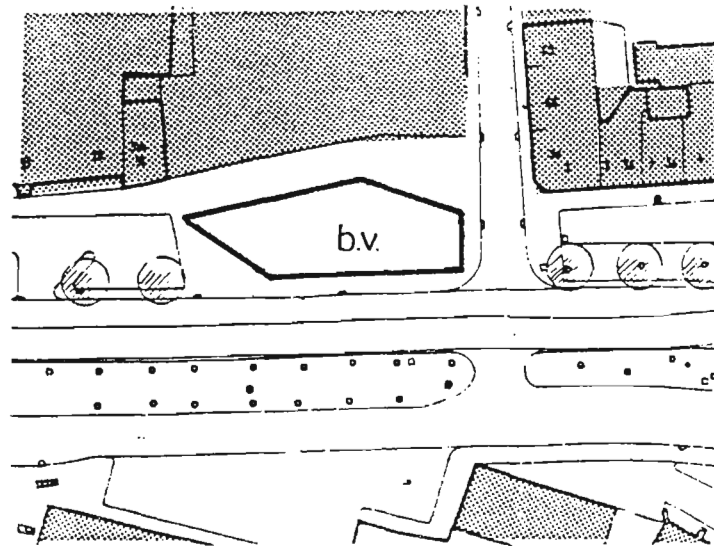
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatievlak G1 toegelaten functies, met dien verstande dat aan de zijde van het park Valkenberg uitsluitend woningen zijn toegestaan. Aan de zijde van de Kennedylaan zijn geen gebouwde parkeervoorzieningen of bijgebouwen toegestaan.
- De bebouwing moet aan de straatzijde in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrenzen worden gesitueerd.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 10 m. en mag maximaal 14 m. bedragen;
- Op de hoek park Valkenberg/J.F. Kennedylaan dient een klein markant element te worden gerealiseerd; de hoogte hiervan mag maximaal 5 m meer dan de maximale bouwhoogte bedragen.
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- Er moeten goede voetgangersverbindingen opgenomen worden vanuit het binnenhof richting het park, de J.F. Kennedylaan en de Catharinastraat.
- Voor het parkeren geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2; het parkeren dient op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds gerealiseerd te worden.
- De ontsluiting voor autoverkeer (inclusief expeditie hoekpand) geschiedt vanaf de J.F. Kennedylaan.
- De woningontsluiting dient niet aan de parkzijde te worden gerealiseerd.

Lokatie 5: Boschstraat/Valkenstraat



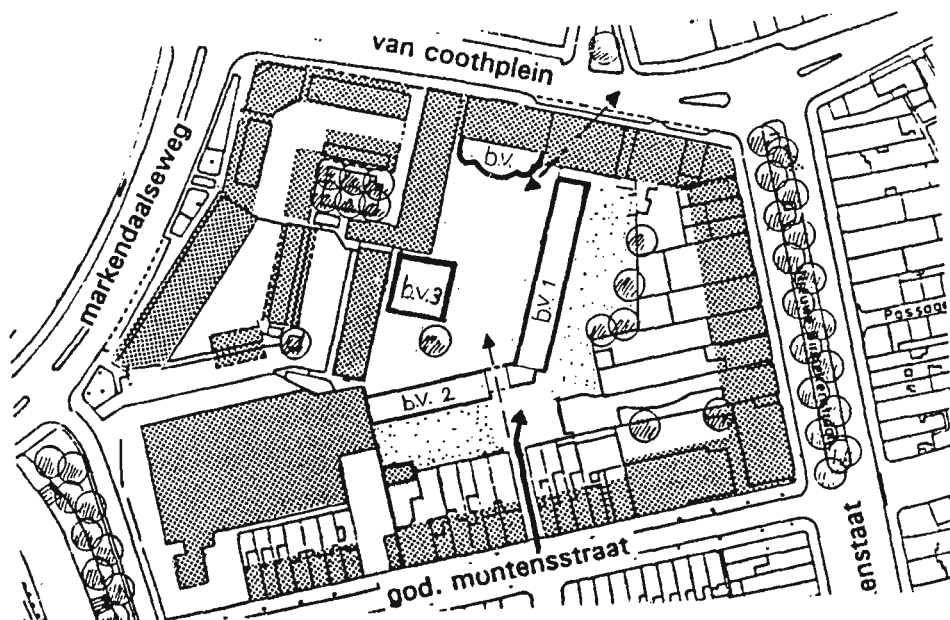
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- Binnen de verschillende onderdelen van het bouwvlak is de lokatie ~~is~~ bestemd voor:
 - * A: alle op differentiatievlak G1 toegelaten functies, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen;
 - * B: wonen;
 - * C: detailhandel (één vestiging van maximaal 1000 m² b.v.o.), wonen (maximaal 20 woningen).
- Binnen de verschillende onderdelen van het bouwvlak bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen:
 - * A: minimaal 10 m. en maximaal 18 m.;
 - * B: minimaal 8 m. en maximaal 12 m.;
 - * C: maximaal 4 m. voor een detailhandelsvestiging en maximaal 9 m. voor woningbouw.
- Lokatie A dient geïntegreerd te worden met de INCOM; tevens dient rekening gehouden te worden met de ligging van het Oude Vest riool.
- De in gebied C aanwezige steeg mag met maximaal 25 m. verlegd worden.
- De bestaande privé-tuin dient behouden te worden.
- Er dient een langzaam-verkeersverbinding opgenomen te worden tussen de Valkenstraat en de Boschstraat, vergelijkbaar met de bestaande steeg.
- Voor het parkeren geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2; het parkeren dient op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds gerealiseerd te worden. Daarnaast is parkeren voor bewoners op het binnenterrein mogelijk mits dit de woonkwaliteit niet aantast.
- De ontsluiting voor autoverkeer geschiedt vanaf de Valkenstraat.

Lokatie 6: Oude Vest (eiland)



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor publiekgerichte functies en horeca, eventueel in relatie met de bibliotheek/muziekschool. Wonen is niet toegestaan.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 9 m. en mag maximaal 15 m. bedragen.

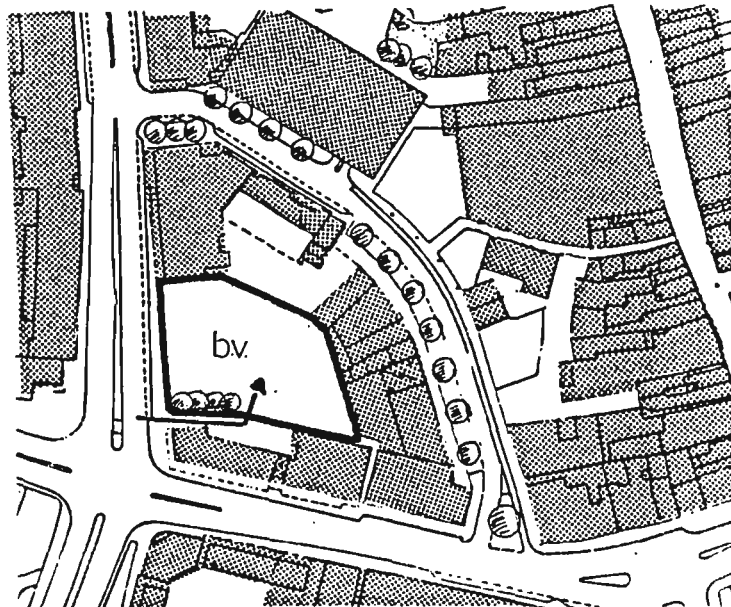
Lokatie 7: Concordia e.o. (Schouwburg)



- Het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd volgens de op bovenstaand kaartje aangegeven hoofdopzet.
- De lokatie is bestemd voor horeca I, II en III in het hoofdgebouw en de foyer van de voormalige schouwburg tot een maximum van 1500 m² b.v.o. en voor wonen rond een openbaar binnenhof met de mogelijkheid tot dienstverlening op de begane grond tot maximaal 500 m².
- De minimale goothoogte bedraagt 6 m.; de maximale goothoogte bedraagt:

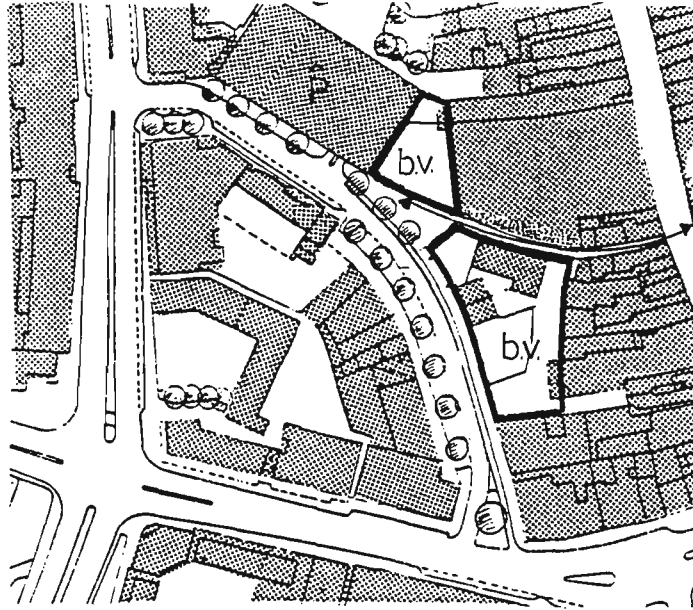
in bv.1:	12.5 m,
in bv.2:	10 m,
in bv.3:	18 m.
- De bebouwing dient qua architectuur, detaillering en materiaalkeuze aan te sluiten op de karakteristieken van de omringende bebouwing.
- Het binnenhof dient een hoogwaardige inrichting te krijgen (inclusief een speelgelegenheid) en goede voetgangersverbindingen te hebben met de omringende straten.
- De bestaande monumentale boombeplanting dient zo veel mogelijk gehandhaafd te blijven.
- De ontsluiting voor autoverkeer geschiedt vanaf de Godevaert Montensstraat.
- Het parkeren dient op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.

Lokatie 8: Markendaalseweg/Van Coothplein



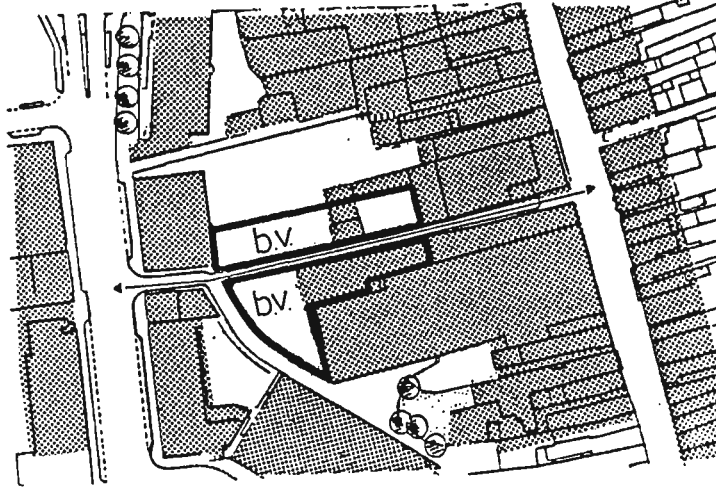
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatievlak G1 toegelaten functies, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen.
- Het bebouwingspercentage mag maximaal 50% bedragen.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 9 m. en mag maximaal 15 m. bedragen.
- Aan de zijde van de Markendaalseweg dient de bebouwing zodanig te worden gesitueerd, dat zoveel mogelijk een gesloten wand ontstaat en dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- In verband met de geluidbelasting voor woningen is het toegestaan op de verdiepingen aan de zijde van de Markendaalseweg kantoren te vestigen tot een maximale totale bedrijfsvloeroppervlakte van 1200 m².
- De aanwezige bomen dienen gehandhaafd te worden.
- Het parkeren dient op eigen terrein te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.
- De ontsluiting voor het autoverkeer geschiedt vanaf de Markendaalseweg.

Lokatie 9: Concordiastraat



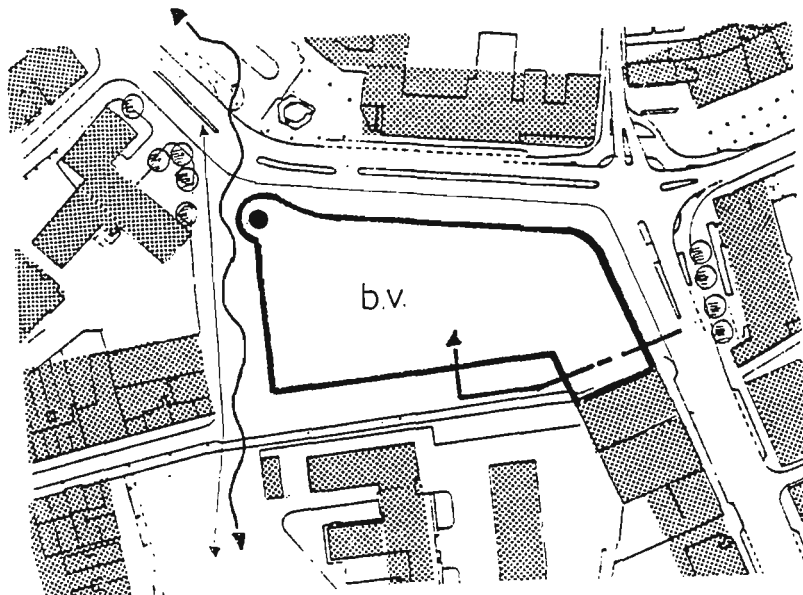
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatievlak G1 toegelaten functies, met dien verstande dat op het noordelijk deel van de lokatie op de begane grond bevoorrading en op de verdieping detailhandel is toegestaan (uitbreiding C&A) alsmede een uitbreiding van de aangrenzende parkeergarage met parkeren op de verdiepingen (tot een goothoogte van maximaal 12 m.).
- Op de noordelijke lokatie is de aanleg van een openbare fietsenstalling toegestaan.
- De goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 12 m. bedragen.
- De bebouwing moet aan de straatzijde en aan de kant van de steeg in de aangegeven bouwgrens worden gesitueerd.
- Op de begane grond mogen aan de straatzijde geen garages en/of carports worden gebouwd.
- De Doelsteeg als voetgangersverbinding tussen de Ginnekenstraat en de Concordiastraat dient gehandhaafd te blijven.
- De ontsluiting voor autoverkeer geschiedt vanaf de Concordiastraat.

Lokatie 10: Bleekstraat



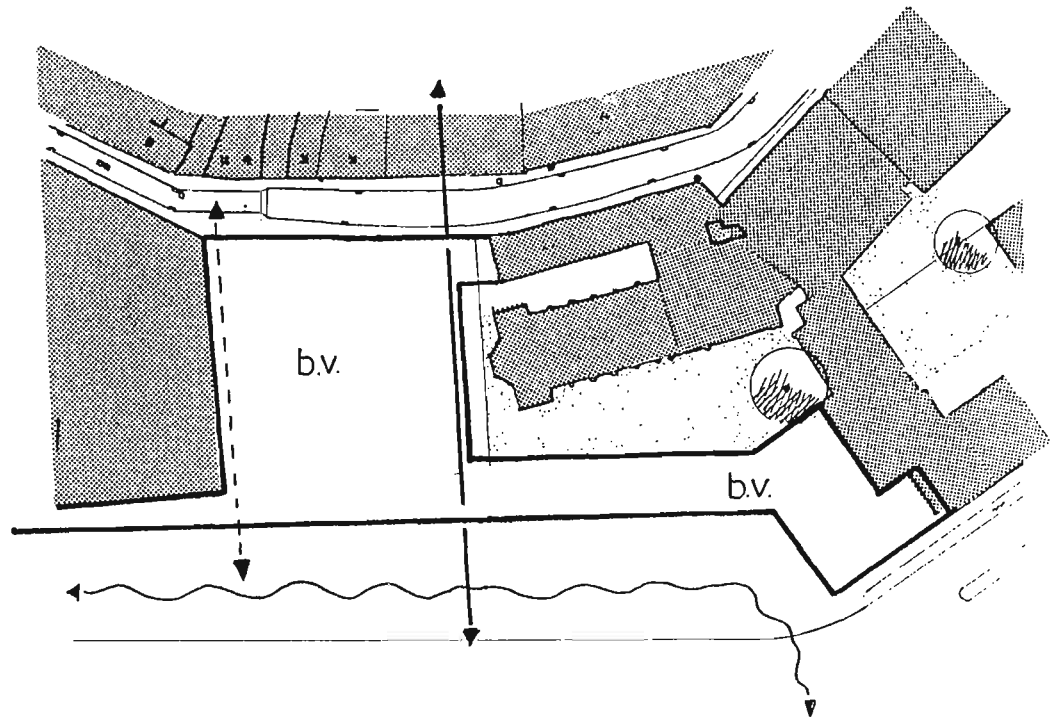
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlakken (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatievlak G1 toegelaten functies, met dien verstande dat op het zuidelijk gedeelte ten behoeve van het grootwinkelbedrijf detailhandel op de verdieping mag worden toegelaten.
- De goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9 m. bedragen.
- Aan de zijde van de Bleekstraat moet de bebouwing in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrens worden gesitueerd.
- De aanleg van een openbare fietsenstalling is toegestaan.
- Het profiel van de Bleekstraat voor uitsluitend langzaam- en bedienend verkeer moet worden gehandhaafd.

Lokatie 11: Markendaalseweg (Politieburo)



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlak (b.v.).
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatieveld G1 toegelaten functies.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 12 m. en mag maximaal 15 m. bedragen.
- In afwijking van het bovenstaande dient op de hoek Markendaalseweg/Jan van Polanenkade een groot markant element te worden gerealiseerd met een bouwhoogte van minimaal 18 m. en maximaal 25 m.
- De bebouwing moet aan de zijden van de Markendaalseweg en de Jan van Polanenkade in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrenzen worden gesitueerd.
- Overbouw van de Oede van Hoornestraat aan de zijde van de Markendaalseweg is toegestaan.
- Het parkeren dient op eigen terrein te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.
- De ontsluiting voor autoverkeer geschiedt vanaf de Markendaalseweg/Oede van Hoornestraat.

Lokatie 12: Markendaalseweg/Nieuwstraat



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlakken (b.v.); eventuele ondergrondse bebouwing mag ook buiten het aangegeven bouwvlak plaatsvinden met dien verstande dat de inrichting van de openbare ruimte niet wordt aangetast.
- De lokatie is bestemd voor de op differentiatievlak G1 toegelaten functies.
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 12 m. en mag maximaal 15 m. bedragen.
- De bebouwing moet in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd.
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- De tuin voor de kapel met de monumentale rode beuk dient gehandhaafd te worden.
- Ontsluiting voor autoverkeer, inclusief de bevoorrading van winkelcomplex De Barones, geschiedt vanaf de Markendaalseweg.
- Gebouwde openbare parkeeraccommodatie is toegestaan, mits deze zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de openbare weg.

III. **Bouwvoorschriften**

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen, tenzij in lid II anders is bepaald:

A. Voor het gebied van het karakteristiek stadsgezicht:

1. de gronden achter de straatwand mogen op de begane grond volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. Voor hoofdgebouwen gelden de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven minimum en maximum goothoogtes. Voor hoekpanden van straten of straatgedeelten, waarvoor op de kaart Ruimtelijke karakteristiek verschillende minimale en maximale goothoogtes zijn vermeld en waarbij geen hoogtescheidingslijn is aangegeven, gelden de hoogst aangegeven maten.
3. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de verdiepingen moet ten minste 5 m. en mag ten hoogste 15 m. bedragen, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek op het achterterrein een maximale goothoogte is aangegeven.
4. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 m. bedragen en de nokhoogte niet meer dan 7 m.
5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.
6. De onderbouw mag uit niet meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
7. Op de als verharde of groene binnenruimte op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduide terreinen zijn geen gebouwen toegestaan.
8. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

B. Voor het gebied buiten het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven.
3. De bouwdiepte op de verdiepingen mag niet meer dan 15 m. bedragen.
4. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 m. bedragen en de nokhoogte niet meer dan 7 m.
5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.
6. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.

7. Op de als verharde of groene binnenruimte op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduide terreinen zijn geen gebouwen toegestaan.
 8. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.
- C. Het onder A. en B. bepaalde geldt voor de ontwikkelingslokaties, voorzover onder II niet anders is bepaald.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

V. Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder A.7. en B.7. ten behoeve van het oprichten van één bijgebouw per bouwperceel, met een maximale oppervlakte van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3 m., mits niet meer dan 20 % van het bouwperceel, voor zover aangegeven als verharde of groene binnenruimte, wordt bebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder 3 tot een bouwdiepte van ten hoogste 20 m. of voor een oppervlakte van maximaal 30 m² achter de bouwdiepte van 15 m., indien de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

VI. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, in samenhang met de opstelling van een uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC), het plan te wijzigen in die voege, dat de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Gemengde doeleinden (G) en Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC) in alle richtingen met maximaal 50 meter mag worden verschoven.

VII. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid V. en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid VI is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 7 GROOTSCHALIGE VOORZIENINGEN (GV)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde onder II., bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- Differentiatievlak GV1:
grootschalige stedelijke voorzieningen op het gebied van cultuur en recreatie; congresaccommodatie met een daaraan ondergeschikte detailhandels- en horeca-functie; horeca II; kantoren; gebouwde parkeeraccommodatie;
- Differentiatievlak GV2:
grootschalige stedelijke voorzieningen op het gebied van cultuur en recreatie; congresaccommodatie met een daaraan ondergeschikte detailhandels- en horeca-functie; horeca II en IV; kantoren; gebouwde parkeeraccommodatie;

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

A. Algemeen

1. In de categorie horeca II is één vestiging toegestaan, met een omvang van minimaal 100 en maximaal 175 kamers, totdat door middel van een marktonderzoek is aangetoond dat binnen Breda ruimte is voor een tweede groot hotel op de gronden met deze bestemming.

B. Differentiatievlak GV1

2. De hoofdverkeersontsluiting van de grootschalige voorzieningen moet plaatsvinden via een rechtstreekse aansluiting op de Claudius Prinsenlaan vanuit het aansluitpunt met het Chasséveld; voor het gedeelte bij de Kloosterkazerne is een eigen, ondergeschikte toegang op de Oude Vest toegestaan.
3. Het aantal detailhandelsvestigingen mag in totaal niet meer dan 4 bedragen en de oppervlakte per vestiging mag niet meer bedragen dan 150 m².
4. Het aantal horecavestigingen mag niet meer dan 4 bedragen.
5. De stedenbouwkundige hoofdopzet en het gebouw van de voormalige Kloosterkazerne moeten worden gehandhaafd.

6. De karakteristiek van grote vrijstaande gebouwen in een groene omgeving moet worden gehandhaafd.
7. Langs de zijkant van de Kloosterkazerne, in het verlengde van de Molenstraat dient een vrije route voor het langzaam verkeer te worden opgenomen.

C Differentiatievlak GV2

8. In de categorie horeca IV is één vestiging toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² b.v.o.; de hoofdingang moet gesitueerd zijn aan het Chasséveld.
9. Kantoren zijn toegestaan tot een maximum van 25.000 m² b.v.o. voor het totale differentiatievlak.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen, tenzij in lid II anders is bepaald:

A. Voor het gebied van het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. Voor hoofd- en bijgebouwen gelden de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven minimum en maximum goothoogtes.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.
4. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
5. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

B. Voor het gebied buiten het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.

4. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
5. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

V. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II, onder A.1. voor een tweede vestiging in de categorie horeca II onder de voorwaarden dat:

- a. door middel van een marktonderzoek is aangetoond dat binnen Breda ruimte is voor een tweede groot hotel op de gronden met deze bestemming;
- b. de omvang ten hoogste 175 kamers mag bedragen.

VI. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, in samenhang met de opstelling van een uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC), het plan te wijzigen in die voege, dat de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Grootschalige voorzieningen (GV) en Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC) in alle richtingen met maximaal 50 meter mag worden verschoven.

VII. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid V. en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid VI is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 8 DIENSTVERLENING (D)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, al dan niet met baliefunctie, en kantoren, met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd.

Op het terrein ten oosten van de Gasthuisvelden dienen de aanwezige openbare parkeervoorzieningen gehandhaafd te worden.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen:

A. Voor het gebied van het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
2. Voor hoofd- en bijgebouwen gelden de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven minimum en maximum goothoogtes. Voor hoekpanden van straten of straatgedeelten, waarvoor op de kaart Ruimtelijke karakteristiek verschillende minimale en maximale goothoogtes zijn vermeld en waarbij geen hoogtescheidingslijn is aangegeven, gelden de hoogst aangegeven maten.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.
4. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
5. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

B. Voor het gebied buiten het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.
4. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
5. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

ARTIKEL 9 BIJZONDERE DOELEINDEN (BD)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde onder II, bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende dienstwoningen en additionele voorzieningen:

- Differentiatievlak BD1:
publieksgerichte openbare dienstverlening; religieuze voorzieningen; onderwijsvoorzieningen; maatschappelijke en culturele voorzieningen; woondoeleinden.
- Differentiatievlak BD2:
defensiedoeleinden; woondoeleinden; onderwijsvoorzieningen; maatschappelijke voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. Op de beide terreinen van de KMA wordt gestreefd naar behoud van de historische bebouwing en versterking van de ruimtelijke, groen- en cultuurhistorische structuur van het gebied.
2. Er wordt uitgegaan van het behoud van de huidige situatie op de terreinen van de Seeligkazerne. Bij de (gedeeltelijke) beëindiging van defensie-activiteiten worden voor het zuidelijk gedeelte ruime ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. Er wordt uitgegaan van een integrale planontwikkeling, waarbij in hoofdzaak wordt gestreefd naar wonen en een beperkte kantoorontwikkeling langs de Fellenoordstraat en stedelijke groenvoorzieningen op het zuidelijk gedeelte. Verder moet op de terreinen van de Seeligkazerne rekening worden gehouden met de aanleg van water en fietsverbindingen.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen, tenzij in lid II anders is bepaald:

A. Voor het gebied van het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart

2. ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven. Voor hoofd- en bijgebouwen gelden de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven minimum en maximum goothoogtes. Voor hoekpannen van straten of straatgedeelten, waarvoor op de kaart Ruimtelijke karakteristiek verschillende minimale en maximale goothoogtes zijn vermeld en waarbij geen hoogtescheidingslijn is aangegeven, gelden de hoogst aangegeven maten.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten en bouwwerken ten behoeve van een hindernisbaan, waarvan de hoogte maximaal 10 m. mag bedragen.
4. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
5. Op de als verharde of groene binnenruimte op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduide terreinen zijn geen gebouwen toegestaan.
6. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

B. Voor het gebied buiten het karakteristiek stadsgezicht:

1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingspercentage is aangegeven.
2. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.
4. De onderbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages.
5. Op de als verharde of groene binnenruimte op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduide terreinen zijn geen gebouwen toegestaan.
6. In afwijking van het bovenstaande geldt voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven markante elementen het bepaalde in artikel 4.1.C.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. de situering van en aantal dienstwoningen;

indien zulks noodzakelijk is:

5. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
6. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
7. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
8. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
9. ter voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

V. Vrijstellingsbevoegdheid

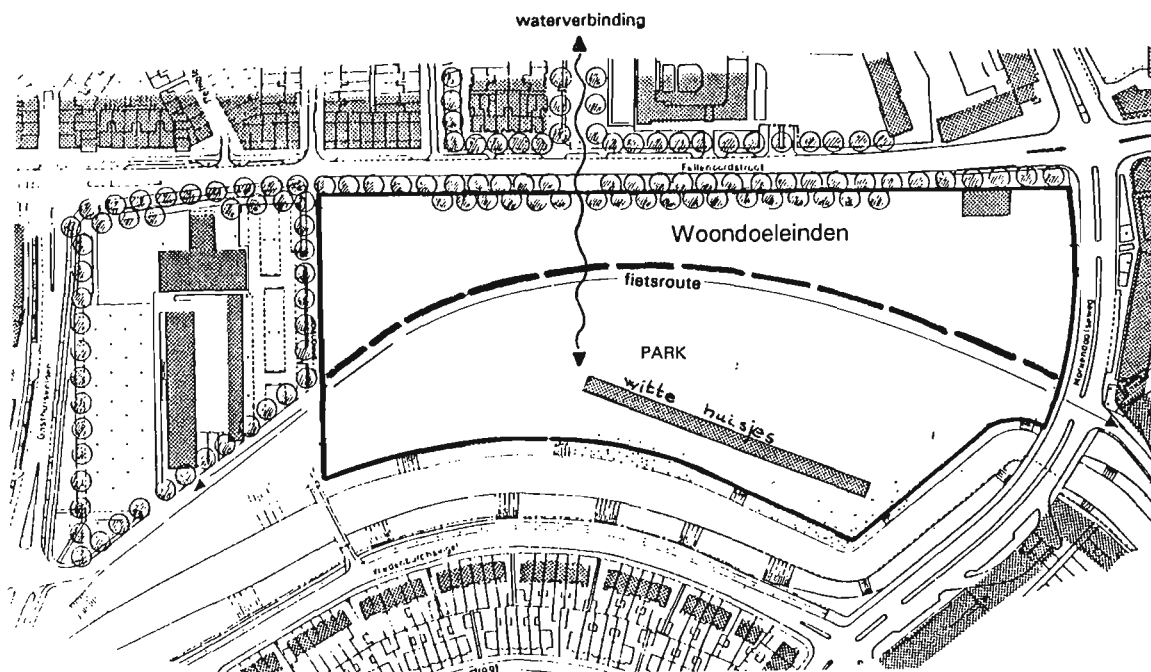
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder A.5. en B.5. ten behoeve van het oprichten van één bijgebouw per bouwperceel, met een maximale oppervlakte van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3 m., mits niet meer dan 20 % van het bouwperceel, voor zover aangegeven als verharde of groene binnenruimte, wordt bebouwd.

VI. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

1. de bestemming "Bijzondere doeleinden", voor zover betrekking hebbend op het op de kaart bestemmingen als lokatie 12 aangegeven gebied, te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden" (gebied ten noorden van de aangegeven fietsroute), "Openbare ruimte 3" (gebied ten zuiden van de aangegeven fietsroute), en "Kantoordoeleinden" (strook langs de Markendaalseweg tot en met de hoek met de Fellenoordstraat) met dien verstande dat het gestelde in respectievelijk de artikelen 11, 13 en 8 van overeenkomstige toepassing is, voorzover hierna niet anders is bepaald:

Lokatie 24: Zuidelijk deel Seeligkazerne



- Het gebied kent een verdeling in twee hoofdelementen (zie ook de tekening):

1. Een parkzone aan de zuidzijde, waarbij het samenkomen van twee beken een karakterbepalend element is. Behoud van de "witte huisjes" moet nader worden onderzocht; uitgangspunt is een hoogwaardige openbare oever.

Binnen het parkgebied is geen autoverkeer toegestaan.

2. Een bebouwingsstrook met woningen aan de noordzijde en eventueel een kantoor met baliefunctie met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 4.000 m² op de hoek Fellenoordstraat/Markendaalseweg. Behoud van het gebouw op de hoek Fellenoordstraat-Markendaalseweg moet nader worden onderzocht. De wand aan de zijde van de Fellenoordstraat mag niet over de gehele lengte gesloten zijn en moet samenhang vertonen met de opbouw van bebouwing en ruimtes van het gebied ten noorden van de Fellenoordstraat.

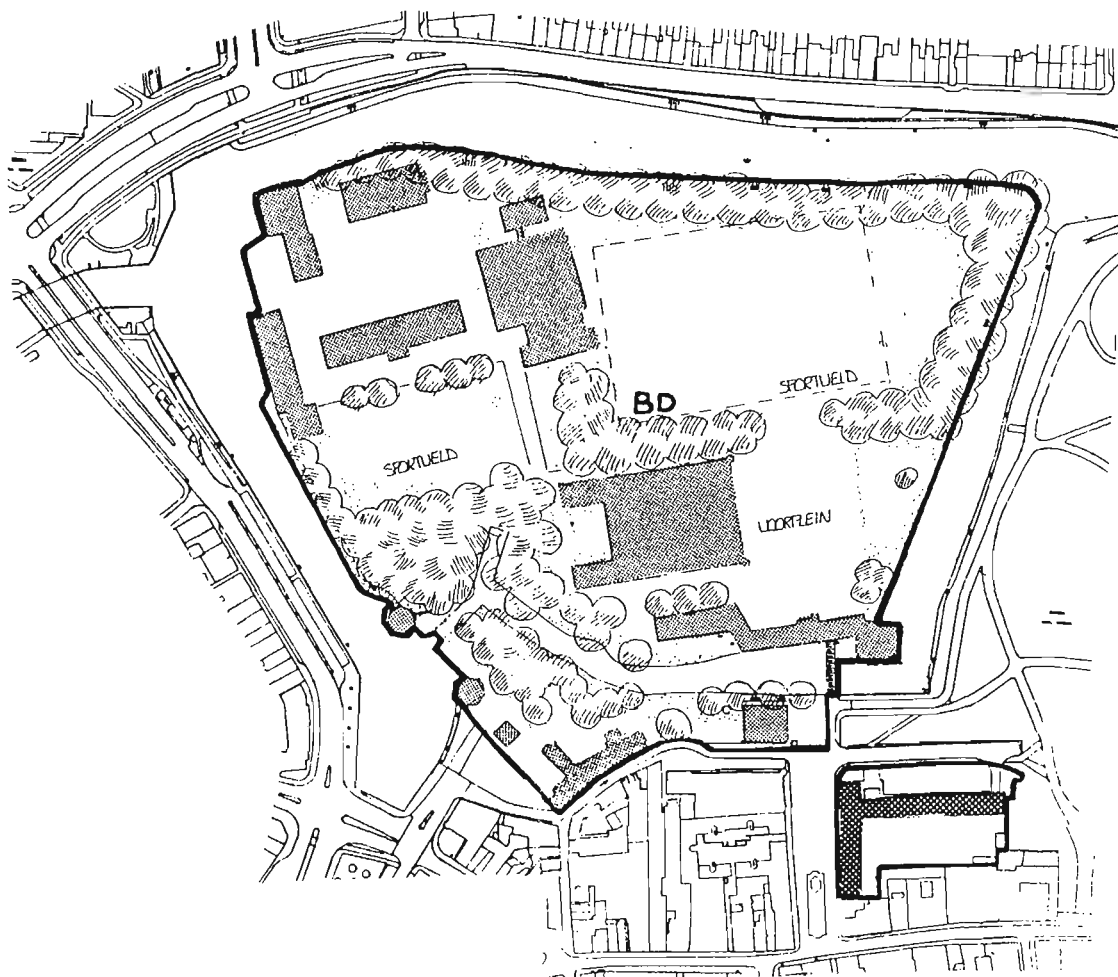
In beide onderdelen loopt een deel van het eventueel te realiseren watertracé van de singel richting de haven.

- Bebouwing mag alleen plaats vinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak.
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- Het bebouwingspercentage mag maximaal 50% bedragen.
- De goothoogte mag van hoofdgebouwen aan de zijde van de Fellenoord-

straat maximaal 12 m. bedragen en aan de overige zijden maximaal 18 m.

- De architectuur van de bebouwing dient een goede relatie te hebben met het park.
 - Het parkeren dient op eigen terrein te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.
 - Gebouwde openbare parkeeraccommodatie is toegestaan.
 - De ontsluiting geschiedt vanaf de Fellenoordstraat.
 - Er dient een fietsroute te worden opgenomen die aansluit op de aangrenzende binnensingels.
 - De bestaande laanbeplanting aan de zijde van de Fellenoordstraat dient te worden gehandhaafd.
2. de bouwvlakken met de daarbij behorende bouwvoorschriften, voor zover betrekking hebbend op het op de kaart bestemmingen als lokatie 25 aangegeven gebied, te wijzigen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

Lokatie 25: KMA-terrein



- Uitgangspunt voor deze lokatie is een toename van de gebruiksmogelijkheden van het terrein ten behoeve van de ontwikkeling van de stad, uitbreiding van het binnenstadsklimaat tot en met de stationsbuurt en eventueel versterking van de relatie tussen het oude stadshart en het station.
 - Voorafgaand aan gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid dient een studie verricht te worden naar de culturele, ruimtelijke en landschappelijke waarden.
 - Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en het verblijfsklimaat wordt uitgegaan van een versterking van de culturele, ruimtelijke, landschappelijke en ecologische waarden.
 - De bestaande structuur van water, beplanting en historisch waardevolle bebouwing en andere bouwwerken moet worden gehandhaafd.
 - Gestreefd wordt naar een herstel van de ruimtelijke kwaliteit van de noord-westrand van het terrein.
 - De lokatie is bestemd voor alle op het differentiatievlak BD2 toegelaten functies.
 - Nieuwe woonbebouwing mag alleen worden gerealiseerd in het op bijgaand kaartje aangegeven gebied BD, als deze:
 1. zodanig is afgeschermd van het verkeerlawaai van de Academiesingel dat de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder niet wordt overschreden en
 2. door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarden industrielawaai als bedoeld in de Wet Geluidhinder niet worden overschreden.
 - Er wordt naar gestreefd zo min mogelijk autoverkeer op het terrein toe te laten. Een toegang voor autoverkeer is alleen toegestaan vanaf de zijde Haven/Kraanstraat.
 - Gebouwde parkeeraccommodatie is toegestaan.
 - De goothoogte van nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan 15 m.
 - Het bebouwingspercentage wordt bepaald aan de hand van de genoemde studie, maar mag in ieder geval niet meer bedragen dan 20%.
- 3. de bestemming "Bijzondere doeleinden, differentiatievlak BD2" voor zover gelegen ten oosten van het Kasteelplein te wijzigen in de bestemming "Gemengde doeleinden, differentiatievlak G2" met dien verstande dat het gestelde in artikel 6 van overeenkomstige toepassing is.
- 4. het op de kaart Ruimtelijke karakteristiek aangegeven bouwvlak, behorende bij differentiatievlak BD-2 ten noorden van de Fellenoordstraat, in westelijke richting uit te breiden tot op een afstand van minimaal 10 meter uit de zijdelingse bestemmingsgrens, mits uit een nader onderzoek is gebleken, dat het opnieuw aanleggen van een waterverbinding door de binnenstad niet haalbaar is.

VII. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden V. en VI. is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 10 BEDRIJFSDOELEINDEN, Wasserij (Bw)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor de ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan aanwezige waterrij, met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

Er wordt gestreefd naar een verplaatsing van de bestaande waterrij in verband met de invloed van het bedrijf op de woonomgeving.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen:

- a. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- b. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven.
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, behoudens (licht-)masten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. de situering van en aantal dienstwoningen;

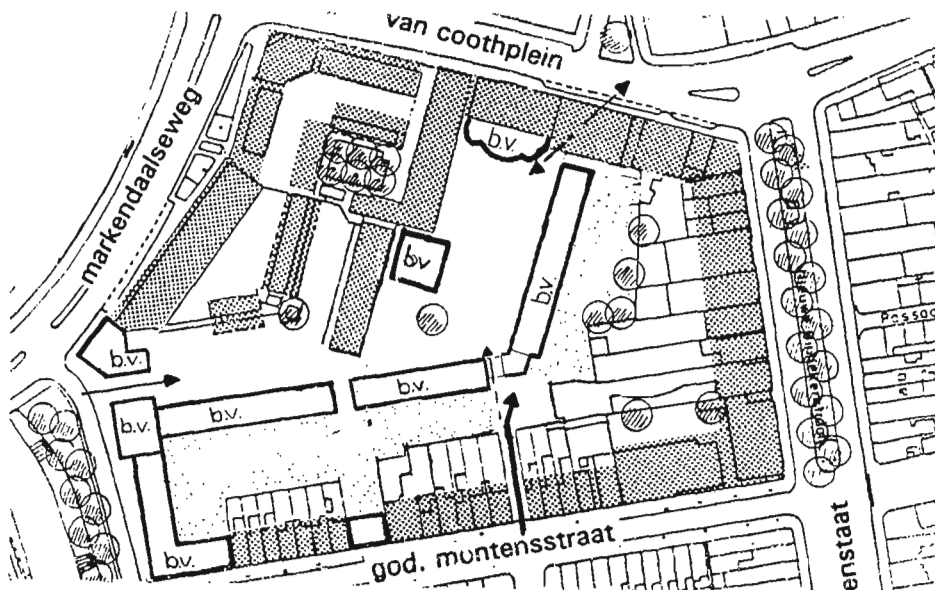
indien zulks noodzakelijk is:

5. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
6. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
7. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
8. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
9. ter voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

V. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" met dien verstande dat het gestelde in artikel 11 van overeenkomstige toepassing is, voorzover hierna niet anders is bepaald:

Lokatie 23: Wasserij De Zon



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlakken (b.v.).
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- De lokatie is bestemd voor woningen.
- De goothoogte van hoofdgebouwen mag aan de zijde van de Marksingel maximaal 12 m., voor de bebouwing aan de binnenstraat maximaal 9 m. en

- voor de bebouwing langs de God. Montensstraat maximaal 7 m. bedragen.
- De bebouwing dient qua architectuur en woningtypologie samenhang te vertonen met de ontwikkeling op het Concordiaterrein.
- Het parkeren dient op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds te geschieden; hiervoor geldt de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2.
- Er dient een goede langzaam-verkeersverbinding te worden gerealiseerd tussen de Marksingel en het binnenterrein bij Concordia.
- Aan de noordzijde dient het bestaande binnenterrein van de hoekbebouwing aan de Markendaalseweg/Van Coothplein voor autoverkeer bereikbaar te zijn.

VI. Procedure

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid V. is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 11 WOONDOELEINDEN (W)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

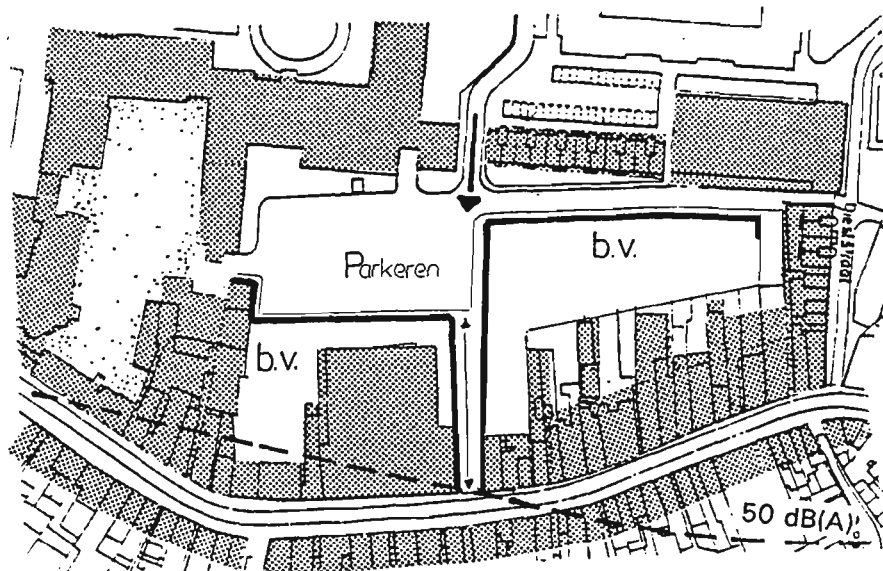
A. Instandhouding en beheer

1. Primair geldt voor deze bestemming het handhaven, c.q. versterken van de woonfunctie van de binnenstad.
2. De bestaande structuur van stratenpatroon, bouwblokken, situering van groenvoorzieningen, langzaam-verkeersverbindingen, verkeersontsluiting, speelplaatsen en parkeervoorzieningen wordt gehandhaafd. De bestaande structuur is in de toelichting omschreven in bijlage 4.
3. Beheer en herinrichting van het openbaar gebied vindt plaats respectievelijk is mogelijk met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
 - a. versterking van de verblijfsfunctie;
 - b. verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - c. met inachtneming van de twee eerste uitgangspunten kan tot privatisering van groenvoorzieningen worden overgegaan, mits het groenvoorzieningen betreft van beperkte omvang en onmiddellijk grenzend aan huiskavels.
4. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw is toegestaan, mits geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu en het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden; tenzij vrijstelling is verleend volgens het bepaalde in de leden V. en VI. is niet toegestaan:
 - a. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw;
 - b. de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.
5. Bestaande functies die niet in overeenstemming zijn met de doeleindenomschrijving of met deze beschrijving in hoofdlijnen, en die als zodanig zijn aangegeven op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies, mogen worden gehandhaafd.

B. Ontwikkeling

Binnen de bestemming Woondoeleinden is op één op de kaart bestemmingen aangegeven locatie waarvoor een directe bouwtitel geldt, verdichting met woningbouw respectievelijk aanvullende woningbouw mogelijk; hierna worden de locatie en de bouw mogelijkheden omschreven:

Lokatie 3: Donkvaart/Haagdijk



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwvlakken (b.v.).
- De lokatie is bestemd voor wonen; op de begane grond zijn, met vrijstelling als bedoeld in lid V onder 2 van dit artikel, ook kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan.
- De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 6 m. en mag maximaal 12 m. bedragen aan de zijde van de Haagdijk en mag maximaal 9 m. bedragen voor het overige gebied.
- De bebouwing moet in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrenzen worden gesitueerd.
- De bebouwing moet zodanig worden gesitueerd, dat er sprake is van minstens één geluidluwe gevel, waaraan per woning tenminste één verblijfsruimte en een buitenverblijfsruimte is gelegen.
- De doorsteek naar de Haagdijk mag niet worden gebruikt voor doorgaand autoverkeer.
- Er dient een openbaar parkeerterrein met ten minste 100 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen, tenzij in lid II anders is bepaald:

1. Ten aanzien van woningen:
 - a. de goothoogte: niet meer dan op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven. Voor hoekpanden van straten of straatgedeelten, waarvoor op de kaart Ruimtelijke karakteristiek verschillende minimale en maximale goothoogtes zijn vermeld en waarbij geen hoogtescheidingslijn is aangegeven, gelden de hoogst aangegeven maten.
 - b. de bouwdiepte van hoofdgebouwen: ten hoogste 10 m.;
 - c. uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons mag de voorgevelrooilijn met ten hoogste 2 m. worden overschreden.
2. Ten aanzien van bijgebouwen:
 - a. de situering: vrijstaand of tegen een achtergevel, dan wel zijgevel en in, dan wel achter de voorgevelrooilijn;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen: ten hoogste 50 m², mits het bebouwingspercentage van 60 % niet wordt overschreden;
 - c. de goothoogte: ten hoogste 3 m.
3. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de hoogte: ten hoogste 2 m., behoudens pergola's en carports, waarvan de hoogte maximaal 3 m. en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de hoogte maximaal 1 m. mag bedragen.
4. Ten aanzien van garageboxen:

de goothoogte: ten hoogste 3 m.
5. Op de als verharde of groene binnenruimte op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduide terreinen zijn geen gebouwen toegestaan.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere

- specificaties daarvan;
- 6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 7. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- 8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

V. Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:
 - a. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan vloeroppervlak van bijgebouwen, dat voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep mag worden gebruikt;
 - b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in het hoofdbouw en/of bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:
 - a. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - b. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan het vloeroppervlak, dat voor de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt;
 - c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder 1.b. tot ten hoogste 15 m. indien de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder 5 ten behoeve van het oprichten van één bijgebouw per bouwperceel, met een maximale oppervlakte van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3 m., mits niet meer dan 20 % van het bouwperceel, voor zover aangegeven als verharde of groene binnenruimte, wordt bebouwd.

VI. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in de lid V is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 12 PARKEERDOELEINDEN (P)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen en het terrein met de aanduiding P9 tevens voor evenementen, met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde onder a, geen gebouwen, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die passen bij de bestemming en die met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, voldoen aan de navolgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw ten dienste van nutsvoorzieningen mag ten hoogste 10 m² bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m. bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bebording, waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en geluidwerende voorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen van gebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

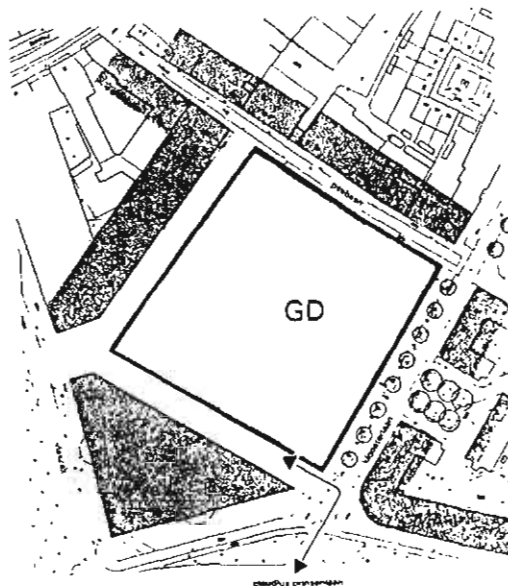
4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van de verkeers- en sociale veiligheid.

V. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

1. De bestemming "Parkeerdoeleinden", voor zover betrekking hebbend op het op de kaart bestemmingen met lokatie 20 aangegeven gebied, te wijzigen in de bestemming "Gemengde doeleinden" met dien verstande dat het gestelde in artikel 6 van overeenkomstige toepassing is, voor zover hierna niet anders is bepaald:

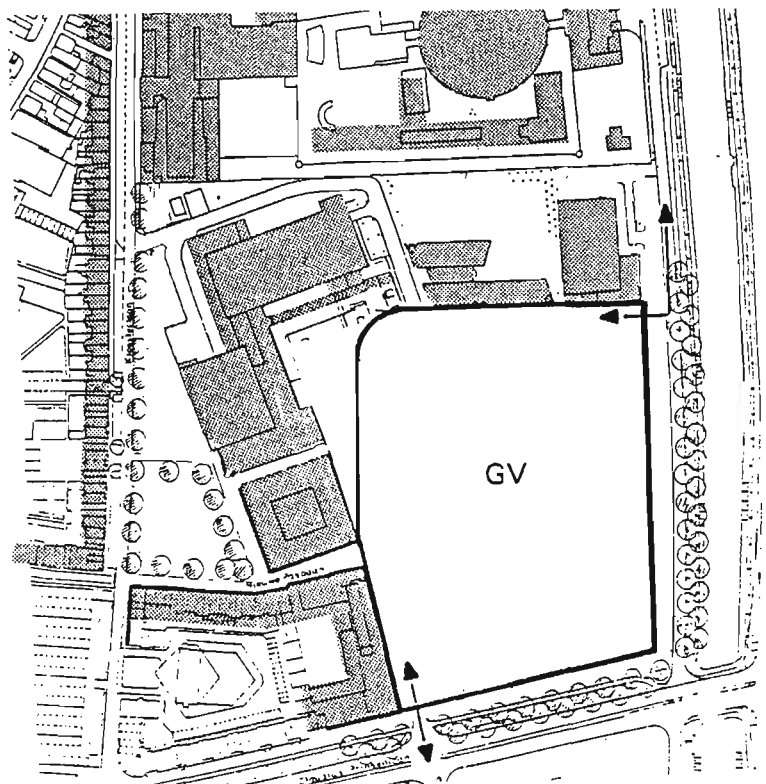
Lokatie 20: Terrein Beyerd/Vlaszak



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven gebied GD.
- De lokatie is aan de zijde van de Pasbaan en de Kloosterlaan bestemd voor op differentiatievlak G2 toegelaten functies; voor het overige gedeelte is alleen wonen toegestaan.
- Het bebouwingspercentage mag maximaal 50% bedragen.
- De goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 12 m. bedragen.
- De bebouwing aan de zijde Pasbaan/Kloosterlaan moet in de op bovenstaand kaartje aangegeven bouwgrens worden gebouwd.
- Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan tot ten hoogste 1 m. boven maaiveld.
- Het aantal van minimaal 400 openbare parkeerplaatsen dient gehandhaafd te blijven. Uitwisseling met andere parkeerterreinen in de directe omgeving is mogelijk, mits hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de parkeerplaatsen.
- De ontsluiting van de parkeerruimtes dient zo dicht mogelijk bij de toegang vanaf de Claudius Prinsenlaan te worden gerealiseerd.

2. De bestemming "Parkeerdoeleinden", voorzover betrekking hebbend op het op de kaart bestemmingen met lokatie 21 aangegeven gebied, te wijzigen in de bestemming "Grootschalige voorzieningen" met dien verstande dat het gestelde in artikel 7 van overeenkomstige toepassing is, voor zover hierna niet anders is bepaald:

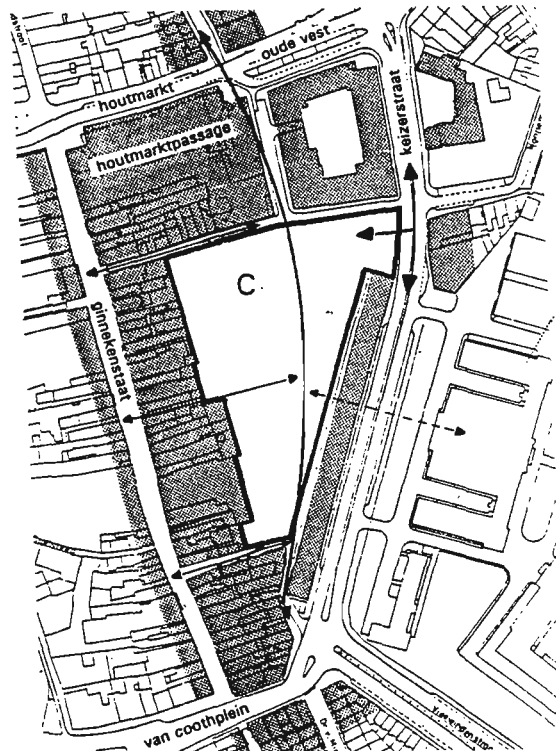
Lokatie 21: Chasséveld



- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven gebied GV.
- 80% van het terrein moet beschikbaar blijven voor parkeren en evenementen.
- De goothoogte mag maximaal 15 m. bedragen.
- De westzijde van het terrein dient onbebouwd te blijven in verband met het zicht op en de oriëntatie van de hier aanwezige bebouwing.
- Kantoren mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 10.000 m² b.v.o.
- Het aantal van ten minste 1200 openbare parkeerplaatsen dient gehandhaafd te worden. Uitwisseling met andere parkeerlocaties in de directe omgeving is mogelijk, mits hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de parkeerplaatsen.
- Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan tot ten hoogste 1 m. boven maaiveld.
- De hoofdontsluiting van het terrein moet worden gesitueerd aan de zijde van de Claudius Prinsenlaan.

3. De bestemming "Parkeerdoeleinden", voor zover betrekking hebbend op het op de kaart bestemmingen met lokatie 22 aangegeven gebied, te wijzigen in de bestemming "Centrumvoorzieningen" met dien verstande dat het gestelde in artikel 5 van overeenkomstige toepassing is, voor zover hierna niet anders is bepaald:

Lokatie 22: Molsterrein/Achter de Lange Stallen



- De lokatie is bestemd voor de in differentiatievlak C2 toegelaten functies, mits uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat een uitbreiding van het kernwinkelgebied verantwoord is.
- Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op bovenstaand kaartje aangegeven gebied C.
- De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 8 m. en mag maximaal 12 m. bedragen.
- Er dienen minimaal 500 openbare parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage. Uitwisseling met andere parkeerlocaties in de directe omgeving is mogelijk, mits hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de parkeerplaatsen.
- De ontsluiting van de parkeergarage dient zo dicht mogelijk bij de op het

- bovenstaande kaartje aangegeven aansluiting op de Keizerstraat te liggen. Er dient een hoogwaardige openbare voetgangersverbinding opgenomen te worden die aansluit op de Akkerstraat/Kerkstraat/Halstraat (aanpassing Houtmarktpassage), Stallingstraat, halverwege de ontwikkelingslokatie richting Ginnekenstraat en, zo mogelijk, richting Chassé-terrein.
- In het plan dient een fietsenstalling opgenomen te worden met een capaciteit van minimaal 500 plaatsen. Uitwisseling met andere stallingslocaties in de directe omgeving is mogelijk.

VI. Procedure

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid V. is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 13 OPENBARE RUIMTE (O)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen, evenwel met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

- Differentiatievlak O1:
verkeers-, parkeer- en stallingsvoorzieningen en laanbeplanting en ter plaatse van de pleinen tevens voor evenementen.
- Differentiatievlak O2:
waterloop.
- Differentiatievlak O3:
groen- en recreatievoorzieningen en één vestiging in de categorie horeca I in het park Valkenberg met een maximale oppervlakte van 250 m²; parkeren is op dit differentiatievlak niet toegestaan.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4 en is weergegeven op de kaart profielen en indeling openbare ruimte.

III. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, behoudens op de differentiatievlakken O.2., worden gebouwd:

1. gebouwen, in de vorm van kiosken en gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen bij de bestemming.

Deze gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en de navolgende bepalingen:

1. Kiosken mogen uitsluitend worden gebouwd op de differentiatievlakken O1 en wel op de volgende plaatsen en in de aangegeven maximale aantallen:
 - a. Nieuwe Haagdijk, Nieuwe Ginnekenstraat, Nieuwe Boschstraat, Mauritsstraat/Korte Boschstraat en Sophiastraat/Nassaustraart, elk 2;
 - b. Nieuwe Prinsenkade, Kraanplein, Haven, Markendaalseweg-noord, Karnemelkstraat, Oude Vest, Kloosterplein en Kennedylaan/Valkenberg, elk 1.
2. De goothoogte van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 4, en van kiosken niet meer dan 3 m. bedragen.
3. De oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen.

4. Ondergrondse openbare parkeeraccommodatie is toegestaan, waar dit op de kaart bestemmingen is aangegeven.
5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m. bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bebording, waarvan de hoogte maximaal 10 m. mag bedragen.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het in artikel 4 en in de leden I t/m III van dit artikel bepaalde zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen van gebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van de verkeers- en sociale veiligheid.

V. Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III voor de bouw van bouwwerken op differentiatievlak O2, die krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemmingen zijn toegelaten, mits:
 - a. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de betreffende waterloop en daartoe vooraf advies is ingewonnen van het waterschap;
 - b. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van het waterschap.
2. De in lid 1 bedoelde vrijstelling wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning.

ARTIKEL 14 UIT TE WERKEN WOON- EN CENTRUMDOELEINDEN (UWC)

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de kaart bestemmingen aangewezen gronden zijn:

1. primair bestemd voor woondoeleinden
2. secundair bestemd voor:
 - a. maatschappelijke, culturele en (para)medische voorzieningen
 - b. dienstverlening en kantoren
 - c. ateliers, galeries en expositieruimtes
 - d. recreatie en groenvoorzieningen
 - e. parkeervoorzieningen

en de daarbij behorende additionele voorzieningen.

II Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

A. Algemeen

1. Er wordt uit gegaan van een ontwikkeling van het Chasséterrein als woongebied, aan de zijde van het stadscentrum eventueel gemengd met kleinschalige andere stedelijke functies.
2. Er wordt gestreefd naar een invulling van het woongebied met specifiek binnenstedelijke woonvormen, die tevens een verrijking van het stedelijke en regionale woningaanbod betekenen.
3. Er wordt gestreefd naar goede ruimtelijke en funktionele overgangen van het Chasséterrein naar het historisch stadshart en de singel.

B. Ruimtelijk

4. Er moet worden uitgegaan van een duidelijke structurering van stedelijke ruimten met aandacht voor de bestaande structuren.
5. De ruimtelijke opbouw van het gebied moet worden afgestemd op de stedenbouwkundige differentiatie, zoals aangegeven in artikel 4, lid 1, onder A.3. en op de beeldkwaliteit van de totale binnenstad.

C. Verkeer

6. Voor het langzaam verkeer wordt uitgegaan van:
 - a. een langzaam-verkeersroute over de Chassésingel en
 - b. goede verbindingen voor langzaam verkeer naar de omliggende delen van de binnenstad, zoals de aansluitingen op Chasséveld, Kloosterlaan, Molenstraat, Nonnenveld, Akkerstraat, van Coothplein en van Goorstraat en de haltes van openbaar vervoer.
7. Voor het autoverkeer wordt uitgegaan van:
 - a. het afzien van een route voor doorgaand verkeer over het Chasséterrein;
 - b. zo weinig mogelijk autoverkeer binnen het Chasséterrein.
8. Voor het parkeren uit te gaan van:
 - a. een openbare stedelijke parkeervoorziening van ca. 600 plaatsen;
 - b. het toepassen van de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze voorschriften.

D. Milieu

9. Te streven naar een, uit een oogpunt van milieubelasting, duurzaam plan.

III. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de navolgende bepalingen:

1. De bebouwingsindex over het gehele gebied gerekend mag niet minder dan 0,9 en niet meer dan 1,5 bedragen.
2. De gebouwen moeten overwegend bestaan uit 3 tot 6 bouwlagen, aansluitend op de schaal van de binnenstad.
3. Incidenteel is hogere bebouwing toegestaan, maar de bouwhoogte mag in ieder geval niet meer dan 37 m. bedragen.
4. De bestemmingsgrens met de bestemmingen Gemengde doeleinden (G) en Grootschalige voorzieningen (GV) mag in alle richtingen met maximaal 50 meter worden verschoven.

III ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

ARTIKEL 15 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan:

1. voor het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de bestemmings-, differentiatie- en bouwgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig is in verband met een juiste inpassing van de bebouwing binnen de bouwvlakken en in of achter de bouwgrenzen;
2. betreffende maximale en minimale hoogte-, breedte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de plankaart dan wel omschreven in de voorschriften indien zulks om technische redenen noodzakelijk of gewenst is, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt;
3. voor het oprichten van kleine markante elementen, als bedoeld in artikel 4, lid I, onder C.1. ter ondersteuning van de ruimtelijke structuur, op andere plaatsen dan op de kaart Ruimtelijke karakteristiek is aangegeven, zoals op de hoeken van straten en aan pleinen.
4. ten behoeve van het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio-, televisie- en overige signalen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m. voor particulier -niet zijnde bedrijfsmatig- gebruik en maximaal 35 m. voor bedrijfsmatig gebruik, onder voorwaarde dat:
 - a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing plaatsvindt en de stedenbouwkundige kwaliteit wordt gewaarborgd;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
5. bij toepassing van de in lid 3 bedoelde bevoegdheid is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 16 ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

1. het plan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van openbaar nut, met inachtneming van de volgende eisen:
 - a. de hoogte van gebouwen mag tenminste 2.70 m. en ten hoogste 4 m. bedragen;
 - b. de breedte van een gebouw bedraagt meer dan 3 m.;
 - c. de inhoud van een gebouw mag tenminste 50 m³ en ten hoogste 100 m³ bedragen;
 - d. de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4 m bedragen;
2. de kaart bestemmingen en de als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen lijst van afwijkende functies zodanig te wijzigen, dat, indien het afwijkend gebruik gedurende minimaal twee jaar niet heeft plaatsgevonden, de afwijkende functie van die kaart en die lijst wordt verwijderd;
3. op de kaart Ruimtelijke karakteristiek nieuwe aanduidingen "groot markant element" aan te geven aan de oost- en westflank van het stadshart, bestaande uit Nieuwe Prinsenkade, Prinsenkade, Haven, Markendaalseweg-noord, Karnevelstraat, Houtmarkt, Oude Vest, Kloosterplein, Vlaszak en Kennedylaan.
4. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 en 2 is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

IV OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 17 PARKEREN

I. Parkeernormen

Ten aanzien van de hiervoor onder hoofdstuk II begrepen bestemmingsplan, voorzover van toepassing, de parkeernormen te worden gehanteerd overeenkomstig het als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegde overzicht. Deze parkeernormen zijn niet van toepassing voor de bestemmingen Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden, tenzij bij de ontwikkelingslokaties anders is aangegeven.

II. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van de parkeervoorzieningen, indien zulks noodzakelijk is.

- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. ter bevordering van de verkeers- en sociale veiligheid.

III. Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de parkeernormen indien in de onmiddellijke omgeving onvoldoende ruimte is om aan die normen te voldoen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tijdelijk vrijstelling te verlenen van de in bijlage 2 bij deze voorschriften als maximum aangegeven parkeernormen, zolang in een concreet geval het openbaar vervoer nog niet is gebracht op het niveau dat is aangenomen in de parkeerbeleidsnota "Navigeren in parkeren", met dien verstande dat:
 - a. maximaal het dubbele aantal parkeerplaatsen van de genoemde maximumnorm mag worden gerealiseerd;
 - b. de vrijstelling uiterlijk geldt tot het moment dat het niveau van openbaar vervoer als in de aanhef van dit sublid wordt bedoeld, is bereikt.

IV. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, naar aanleiding van in het kader van de parkeerbeleidsnota "Navigeren in parkeren" nader vast te stellen parkeernormen het hiervoor onder 1 bedoelde overzicht te wijzigen en van overeenkomstige toepassing te verklaren.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, naar aanleiding van in het kader van de parkeerbeleidsnota "Navigeren in parkeren" nader vast te stellen aantallen parkeerplaatsen per parkeervoorziening, de aantallen parkeerplaatsen genoemd in artikel 4, lid II, onder E.2. te verminderen of te verhogen.

V. Procedure

Bij de toepassing van de bevoegdheid, als bedoeld onder 4. is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 18 AANLEGVERGUNNINGEN

I. Monumenten

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), binnen het gebied van het op de kaart bestemmingen aangegeven karakteristiek stadsgezicht, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
het geheel of gedeeltelijk afbreken of in enig opzicht wijzigen van bouwwerken, voor zover de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 1994 of de Woningwet niet van toepassing zijn.
2. Het onder 1 vervatte verbod geldt niet:
 - a. voor zover het werken en werkzaamheden betreft van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 - b. voor werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
3. De werken en werkzaamheden bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direkt, hetzij indirekt te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van het karakteristiek stadsgezicht ontstaat of kan ontstaan, hetgeen moet blijken uit een advies van de Commissie Welstand, Architectuur en Monumenten.

II. Waterloop

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op differentiatievlak O.2, de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van gesloten wegdek;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.
2. Het in het onder 1 vervatte verbod geldt niet:
 - a. voor zover het de onder b. bedoelde werken en werkzaamheden betreft: werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 - b. voor werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
3. De werken en werkzaamheden bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direkt, hetzij indirekt te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de waterloop ontstaat of kan ontstaan.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een vergunning als bedoeld onder 1 te verlenen, mits:
 - a. vooraf advies is ingewonnen van het waterschap;
 - b. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van het waterschap.

III. Groene binnenterreinen

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op de gronden die op de kaart ruimtelijke karakteristiek zijn aangeduid als groene binnenruimte, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van het parkeren.
2. Het in het onder 1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
3. De werken en werkzaamheden bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direkt, hetzij indirekt te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van het open en groene karakter van de groene binnenruimte ontstaat of kan ontstaan.

ARTIKEL 19 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan -behoudens in artikel 21 - bepaalde;
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 20 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

1. Voorzover dit artikel van toepassing is verklaard ligt het ontwerpbesluit tot wijziging en/of het verlenen van vrijstelling met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage.
2. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
4. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing; de beslissing is, als tegen het ontwerp-besluit bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.

ARTIKEL 21 OVERGANGSBEPALINGEN

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

2. Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

3. Uitzondering

Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

ARTIKEL 22 DUBBELTELBEPALING

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan - hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van - het plan.

ARTIKEL 23 STRAFBAARSTELLINGSBEPALING

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 19, leden 1 en 2, aangemerkt als een strafbaar feit.

ARTIKEL 24 TITEL

De artikelen 1 t/m 24 met kaartbijlagen kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Breda.

BIJLAGE 1.

Staat van bedrijven en inrichtingen

STAAT VAN BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN

0 LANDBOUW EN VISSERIJ

- 01 Land- en tuinbouw
- 02 Bosbouw
- 03 Visserij

1 DELFSTOFFEN

- 11 Kolenmijnbouw
- 12 Aardolie- en aardgaswinning en -exploratie
- 19 Overige delfstoffenwinning

2/3 INDUSTRIE

- 20/21 Voedings- en genotmiddelenindustrie
- 22 Textielindustrie
- 23 Kledingindustrie
- 24 Leder-, schoen- e.a. lederwarenindustrie (excl. kleding)
- 25 Hout- en meubelindustrie (excl. metalen meubelen)
- 26 Papier- en papierwarenindustrie
- 27 Grafische industrie, uitgeverijen
- 28 Aardolie-industrie
- 29 Chemische industrie
- 30 Kunstmatige en synthetische garen- en vezelindustrie
- 31 Rubber- en kunststofverwerkende industrie
- 32 Bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie
- 33 Basis metaalindustrie
- 34 Metaalproduktenindustrie (excl. machines en transportmiddelen)
- 35 Machine-industrie
- 36 Elektrotechnische industrie
- 37 Transportmiddelenindustrie
- 38 Instrumenten- en optische industrie
- 39 Overige industrie

4 OPENBARE NUTSBEDRIJVEN

- 40 Openbare nutsbedrijven

5 BOUWNIJVERHEID EN -INSTALLATIEBEDRIJVEN

- 51 Bouwnijverheid
- 52 Bouwinstallatiebedrijven

6 HANDEL, HOUT- EN RESTAURANTWEZEN, REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN

- 61/62 Groothandel
- 63/64 Tussenpersonen in de handel
- 65/66 Detailhandel
- 67 Hotels, restaurants, café's e.d.
- 68 Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen

- 7 **TRANSPORT-, OPSLAG- EN COMMUNICATIEBEDRIJVEN**
 - 71 Spoorwegen
 - 72 Wegvervoer
 - 73 Zeevaart
 - 74 Binnenvaart
 - 75 Luchtvaart
 - 76 Hulpbedrijven van het vervoer
 - 77 Communicatiebedrijven

- 8 **BANK- EN VERZEKERINGSWEZEN, ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**
 - 81 Bankwezen
 - 82 Verzekeringswezen
 - 83 Exploitatie van en handel in onroerende goederen e.d.
 - 84 Zakelijke dienstverlening
 - 85 Verhuur van machines e.a. roerende goederen

- 9 **OVERIGE DIENSTVERLENING**
 - 90 *Openbaar bestuur, defensie en wettelijke sociale verzekering*
 - 91 Religieuze organisaties e.d.
 - 92 Onderwijs
 - 93 Gezondheids- en veterinaire diensten
 - 94 Maatschappelijke dienstverlening
 - 95 Sociaal-culturele en culturele instellingen
 - 96 Sport en recreatie
 - 97 Bedrijfs- en werknemersorganisaties, researchinstellingen, overige sociale organisaties
 - 98 Overige dienstverlenende bedrijven
 - 99 Particuliere huishoudens met personeel in loondienst

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	Opslagen gevaarlijke stoffen	
	butaan, propaan, LPG:	
-	bovengronds, < 3 m3	2
-	bovengronds, 3 - 8 m3	3
-	bovengronds, 8 - 50 m3	3
-	bovengronds, 50 - 250 m3	4
-	ondergronds, < 20 m3	3
-	ondergronds, 20 - 250 m3	4
	niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3
	gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):	
-	< 10.000 l	2
-	10.000 - 50.000 l	3
-	> = 50.000 l	4
	brandbare vloeistoffen:	
-	ondergronds, K1/K2-kl.	2
-	ondergronds, K3-kl.	1
-	bovengronds, K1/K2-kl., < 10 m3	3
-	bovengronds, K1/K2-kl., 10 - 1000 m3	3
-	bovengronds, K3-kl., < 10 m3	2
-	bovengronds, K3-kl., 10 - 1000 m3	3
	munitie:	
-	< 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	1
-	> = 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	2
	vuurwerk < 1000 kg	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	bestrijdingsmiddelen:	
-	< 500 kg	3
-	500 kg - 2.500 kg	4
	kunstmest, niet explosief	3
	kuilvoer	3
	gier, drijfmest:	
-	open, < 350 m3	4
-	open, > = 350 m3	5
-	gesloten, < 350 m3	3
-	gesloten, 350 - 750 m3	3
-	gesloten, > = 750 m3	4
	Installaties	
	gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	3
	laadschoppen, shovels, bulldozers	3
	laboratoria:	
-	chemisch/biochemisch	3
-	medisch en hoger onderwijs	2
-	lager en middelbaar onderwijs	1
	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	2
	keukeninrichtingen	2
	koelinstallaties freon 1,5 - 300 kW	3
	koelinstallaties ammoniak 1,5 - 300 kW	3
	total energy installaties (gasmotoren)	3
	afvalverbrandingsinstall. t.b.v. energie-opwekking:	
-	v.c. < 1,5 t/u	2
-	v.c. > = 1,5 t/u	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	rioolgemalen	2
	noodaggregaten t.b.v. electriciteitsopwekking	3
	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	3
	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	3
	vorkheftrucks, electrisch	2
(1)	gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	1
(2)	transformatoren < 1 MVA	1
(1) Zie voor overige categorieën onder SBI-code 40.2		
(2) Zie voor overige categorieën onder SBI-code 40.12		
	vatenspoelinstallaties	3
	hydrofoorinstallaties	2
	windmolens:	
-	wiekdiameter < 8 m	3
-	wiekdiameter 8 - 14 m	3
-	wiekdiameter > = 14 m	4
	stookinstallaties:	
-	gas, < 2,5 MW	2
-	gas, 2,5 - 50 MW	3
-	gas, > = 50 MW	4
-	olie, < 2,5 MW	2
-	olie, 2,5 - 50 MW	3
-	olie, > = 50 MW	4
-	kolen 2,5 - 50 MW	3
-	kolen, > = 50 MW	4
	stoomwerktuigen	3
	luchtcompressoren	3
	liftinstallaties	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	motorbrandstofpompen	2
	afvalwaterbehandelingsinstallaties:	
	- < 100.000 i.e.	4
	- 100.000 - 300.000 i.e.	4
	- > = 300.000 i.e.	5
	radio- of TV-zendmasten	6
	radarinstallaties	6
01	LAND EN TUINBOUW	
01.11	Akkerbouwbedrijven (bedrijfsgebouwen)	3
01.12	Veehouderijen (niet intensief):	
	- melkrundvee	3
	- schapen- en geitenhouderijen	3
01.13	Gemengde veehouderijen (niet intensief)	3
01.14	Nerts- en pelsdierfokkerijen:	
	- nertsen en vossen	4
	- konijnen	3
01.15	Paardenfokkerijen	3
01.16	Intensieve veehouderijen:	
	- varkensfokkerijen	4
	- varkensmesterijen	4
	- kalvermesterijen	4
	- stiermesterijen	3
01.17	Huisdierfokkerijen (kennels)	3
01.18	Pluimvee- en gevogeltefokkerijen:	
	- legkippen (dunne mest)	5
	- opfokkippen (dunne mest)	4
	- mestkuikens	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	- eenden	4
	- kalkoenen	3
	- kuikenbroederijen	3
01.19	Bijen- en insektensteelt:	
	- bijen	2
	- maden, wormen e.d.	3
01.21/.27	Tuinbouwbedrijven met open grondteelt	1
01.28	Bijzondere tuinbouwbedrijven:	
	- champignonkwekerijen (algemeen)	3
	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3
	- bloembollen- droog- en prepareerbedrijven	2
01.29	Tuinbouwbedrijven met bedekte teelt(kassen):	
	- zonder kasverwarming	1
	- met kasverwarming:	
	- met olie	3
	- met gas	3
	- met kolen	3
01.3	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	1
01.4	Agrarische dienstverlenende bedrijven:	
	- met opslag bestrijdingsmiddelen	4
	- met machineverhuur, c.q. werken met landbouwmachines	3
	- KI-stations	3
02	BOSBOUW	
02.01	bosbouwbedrijven	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
03	VISSERIJ	
03.02	Zeevisserijbedrijven	3
03.03	Binnenvisserijbedrijven	3
03.04	Oester- en mosselteeltbedrijven	3
03.05	Schelpen- en wiervisserijbedrijven	3
03.06	Visteeltbedrijven	3
03.07	Siervissenkwekerijen	2
11	DELSTOFFENWINNING	
11.01	Kolenmijnbouw	4
12.01	Aardoliewinputten	4
12.02	Aardgaswinning incl. gasbehandelingsinstall.:	
-	< 100.000.000 N m3/d	5
-	> = 100.000.000 N m3/d	5
12.03	Aardolie- en gasexploratie (tijdelijke activ.)	4
19.11	Zand- en grindwinning	4
19.12	Mergelwinning	5
19.2	Zoutwinning(putten)	3
19.91	Veenderijen	3
19.92	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6
20/21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDELENINDUSTRIE	
20.11,.13	Slachthuizen, slachterijen	4
20.12	Loonslachtersbedrijven	3
20.14	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	4
20.15	Pluimveeslachterijen	4
20.16	Vetsmelterijen	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
20.17	Bewerkingsinr. van darmen en vleesafvallen	4
20.21	Zuivelproduktenfabrieken:	
	- gedroogde produkten, p.c. $\geq 1,5$ t/u	5
	- geconcentreerde prod., verdamp. cap. ≥ 20 t/u	5
	- overige zuivelprod. fabr.	4
20.22	Melkproduktenfabrieken:	
	- v.c. < 55.000 t/j	3
	- v.c. ≥ 55.000 t/j	4
20.23	Consumptie-ijsfabrieken	3
20.31	Visbewerkingsinrichtingen:	
	- drogen	5
	- conserveren	4
	- roken	5
	- verwerken anderszins	4
20.41	Meelfabrieken:	
	- p.c. < 500 t/uur	4
	- p.c. ≥ 500 t/uur	4
20.42	Grutterswarenfabrieken	4
20.51	Suikerfabrieken(biet-):	
	- v.c. < 2.500 t/j	5
	- v.c. ≥ 2.500 t/j	5
20.61	Olie- en vettenfabrieken:	
	- zonder hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/j	4
	- zonder hexaan-extractie p.c. ≥ 250.000 t/j	4
	- met hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/j	4
	- met hexaan-extractie p.c. ≥ 250.000 t/j	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
20.62	margarinefabrieken e.d.:	
	- p.c. < 250.000 t/j	4
	- p.c. > = 250.000 t/j	4
20.71	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
	- jam	3
	- fruit	3
	- groente algemeen	3
	- met koolsoorten	4
	- met drogerijen	4
	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4
20.72	Groente-inmakerijen en -inleggerijen	3
20.81.1	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week:	
	- alleen voor eigen winkelbedrijf	2
	- ook voor toelevering aan derden	3
20.81.2	Broodfabrieken	3
20.82	Beschuitfabrieken e.d.	3
20.83	Banketbakkerijen	1
20.84	Biscuit-, koek- en banketfabrieken	3
20.91	Cacao- en chocoladefabrieken	5
20.92	Suikerwerkfabrieken:	
	- zonder suiker branden	3
	- met suiker branden	4
21.1	Zetmeel(-derivaten)fabrieken:	
	- p.c. < 10 t/u	4
	- p.c. > = 10 t/u	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
21.21	- Mengvoederfabrieken:	
	- p.c. < 100 t/u	4
	- p.c. > = 100 t/u	5
21.29	Veevoederfabr. n.e.g.:	
	- destructiebedrijven	5
	- beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabrieken	5
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capac. < 10 t/u water	5
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capac. > = 10 t/u water	5
21.31	Deegwarenfabrieken	3
21.32	Branderijen:	
	- koffie	5
	- overige (theepakkerijen e.d.)	3
21.33	Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken	4
21.34	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4
21.35	Bakkerijgrondstoffenfabr.	4
21.36	Soep- en soeparomafabr.:	5
	- zonder poederdrogen	3
	- met poederdrogen	4
21.37	Aardappelprodukten fabr.	5
21.39	Voedingsmidd. fabr. n.e.g.	4
21.41	Gist- en spiritusfabr.:	
	- p.c. < 5.000 t/j	4
	- p.c. > = 5.000 t/j	5
21.42	Distilleerderijen e.d.	4
21.51	Bierbrouwerijen	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
21.52	Mouterijen	4
21.6	Frisdrankenfabrieken	4
21.7	Tabakverwerkende ind.:	
	- sigaretten	4
	- sigaren	3
	- excl.sigaretten/sigaren	4
22	TEXTIELINDUSTRIE	
22.11	Wolvezelbework. fabr.	3
22.12	Wolspinnerijen e.d.	3
22.13	Wolspinnerijen-weverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.14	Wolweverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.21	Katoenvezelbework. fabr.	3
22.22	Katoenspinnerijen	3
22.23	Katoentwijnerijen, -spoelerijen, naaigarenfabr.	3
22.24	Katoenspinnerijen-weverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.25	Katoenweverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.31	Tricotstukgoederenfabr.	3
22.32	Kousen- en sokkenfabr.	3
22.33	Tricot onder- en nachtkledingfabrieken	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
22.34	Tricot bovenkledingfabr.	3
22.39	Tricotfabrieken n.e.g.	3
22.41	Textielblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	4
22.42	Loonblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	4
22.43	Textielveredelingsbedrijven n.e.g.	4
22.51	Kokos e.d. vloermattenfabrieken	4
22.52	Tapijtfabrieken	4
22.6	Linoleum- en viltzeilfabrieken	5
22.71	Huishoud- en woningtextielfabrieken	3
22.72	Dekenstikkerijen, spreienfabrieken e.d.	3
22.73	Zeilen-, tenten- en dekkledenfabrieken	3
22.79	Textielwarenfabrieken (excl. kleding) n.e.g.	3
22.91	Band-, vlecht-, kant- en passementfabrieken	3
22.92	Vilt- en vezelvliesfabr.	3
22.93	Touwslagerijen	3
22.94	Jutespinnerijen-weverijen	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.95	Vlasbewerkingsinricht. (vlasroterijen)	4
22.99	Textielind. n.e.g. (coaten, cacheren, impregneren)	3
23	KLEDINGINDUSTRIE	
23.1	Confectiekledingindustrie	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	2
23.3	Maatkledingbedrijven	1
23.4	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bontbewerkerijen	3
23.5	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
24	LEDERWAREN INDUSTRIE	
24.1	Lederfabrieken	4
24.2	Lederwarenfabrieken (excl. kleding)	3
24.3	Schoenindustrie	3
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE	
25.1	Houtzagerijen en -schaverijen	4
25.21	Triplex- en fineerfabr.	3
25.22	Vezel- en spaanderplaatfabrieken	4
25.23	Houtconserveringsbedr. (druk/vacuum-processen of drenken e.d.):	
-	met zoutoplossingen	3
-	met organ. oplossingen	4
-	met creosoot of carbolineum	5
25.31	Timmerfabrieken	3
25.32	Parket- en hardhoutvloerenfabrieken	4
25.33	Fabrieken voor geprefabriceerde houten gebouwen	4
25.4	Houten emballage ind.	3
25.5	Overige houtwarenind.:	
-	vermogen < 50 kW	3
-	vermogen > = 50 kW	3
25.61	Kurkwarenfabrieken	4
25.62	Borstelwarenfabrieken	3
25.63	Mandenmakerijen	2
25.69	Vlechtwarenfabr. n.e.g.	2
25.71	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)	3
25.72	Grafkistenfabrieken	2
25.73	Rietmeubelfabrieken	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
25.74	Matrassenfabrieken	3
25.75	Woningstofeerderijen	1
26	PAPIER- EN PAPIERWAREN INDUSTRIE	
26.1	Papier- en kartonfabr.:	
	- p.c. < 3 t/u	3
	- p.c. 3 - 15 t/u	4
	- p.c. > = 15 t/u	4
26.2	Papierwarenindustrie	2
26.31	Golfkartonfabrieken:	
	- p.c. < 3 t/u	3
	- p.c. > = 3 t/u	4
26.32	Kartonnagefabrieken	3
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN	
27.11	Dagbladdrukkerijen	4
27.12	Hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen	3
27.13	Vlakdrukkerijen:	
	- offset-vellen-drukkerijen	3
	- offset-rotatie-drukkerijen (groot, met thermische drogerij)	4
	- vlakdrukkerijen n.e.g.	3
27.14	Rotatie-diepdrukkerijen:	
	- zonder terugwinning oplosmiddel	4
	- met terugwinning oplosmiddel	3
27.15	Chemigrafische bedrijven	2
27.16	Loonzetterijen	1
27.19	Drukkerijen n.e.g.	2
27.2	Uitgeverijen (kantoren)	1
27.3	Binderijen	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
28	AARDOLIE- EN STEENKOOVERWERKENDE INDUSTRIE	
28.1	Aardolieraffinaderijen:	
-	zonder petrochemie	6
-	met petrochemie	6
28.21	Cokesfabrieken:	
-	zonder steenkoolvergassing en zonder produktie koolelektroden	6
-	met steenkoolvergassing	6
-	met produktie koolelektroden	6
28.22	Bitumineus wegenbouwmaterialenfabrieken:	
-	p.c. < 100 t/u	4
-	p.c. > = 100 t/u	5
28.23	Bitumineus dakbedekkingsmaterialenfabrieken:	
-	p.c. < 100 t/u	4
-	p.c. > = 100 t/u	5
28.24	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3
28.29	Overige aardolie- en steenkoolproductenfabr.	
-	steenkoolproductenfabrieken n.e.g.	4
-	aardolieproductenfabrieken n.e.g.	5
29	CHEMISCHE INDUSTRIE	
29.1	Kunstmeststoffenfabrieken	5
29.2	Kunstharsenfabrieken e.d.	5
29.3	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4
29.41	Industr. gassenfabrieken:	
-	luchtscheidingsinstall. v.c. > = 10 t lucht/d	5
-	overige gassenfabr., niet explosief	5
-	overige gassenfabr., explosief	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
29.42	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:	
	- niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv c.q. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	4
	- vallend onder inrichtingenbesluit Wlv c.q. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	5
29.43	Synth. reuk- en smaakstoffenfabrieken	5
29.49.1	Methanolfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
29.49.2	Vetzuren- en alkanolenfabr. (niet synthetisch):	
	- p.c. < 50.000 t/j	4
	- p.c. > = 50.000 t/j	5
29.49.3	Grondstoffenfabrieken voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën:	
	- p.c. < 1.000 t/j	4
	- p.c. > = 1.000 t/j	5
29.49.4	Organ. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:	
	- niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	4
	- vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	5
29.51	Verf,- lak,- en vernisfabrieken	4
29.61	Geneesmiddelenfabrieken:	
	- fabricage	3
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3
29.62	Verbandmidd.fabrieken	2
29.71	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4
29.72	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
29.8	Chem.bestrijdingsmiddelenfabrieken:	
	- fabricage	6
	- formulering en afvullen	5
29.91	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
	- zonder dierlijke grondstoffen	3
	- met dierlijke grondstoffen	5
29.92	Chem. kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
29.93	Poetsmiddelenfabrieken	3
29.94	Fotochem.prod.fabrieken	3
29.95	Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken	5
29.99	Chem. produktenfabrieken n.e.g.	4
30	KUNSTMATIGE EN SYNTHETISCHE GAREN- EN VEZELFABR.	
30.0	Kunstmatige en sythetische garen- en vezelfabr.	4
31	RUBBER- EN KUNSTSTOFVERWERKENDE INDUSTRIE	
31.11	Rubberbandenfabrieken	4
31.12	Rubber-artikelenfabrieken	3
31.19	Rubberregeneratiebedrijven	4
31.2	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
	- vloeropp. < 100 m ²	3
	- vloeropp. > = 100 m ²	4
31.3	Kunststofverwerk.fabr.:	
	- zonder fenolharsen	4
	- met fenolharsen	5
32	BOUWMATERIALEN-, AARDEWERK- EN GLASINDUSTRIE	
32.11	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4
32.12	Dakpannenfabrieken	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
32.2	Aardewerkindustrie:	
	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
	- vermogen elektrische ovens totaal > = 40 kW	4
32.3	Kalkzandsteenfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	3
	- p.c. > = 100.000 t/j	4
32.41	Cementfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	5
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
32.42	Kalkfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
32.43	Gipsfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
32.51	Betonwarenfabrieken:	
	- zonder persen, triltafels en bekis.trillers	4
	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4
	- met persen, triltafels of bekisting- trillers, p.c. > = 100 t/d	5
32.52	Asbestcementwarenfabr.:	
	- p.c. < 100 t/d	3
	- p.c. > = 100 t/d	4
32.53	Betonmortelcentrales:	
	- p.c. < 100 t/u	3
	- p.c. > = 100 t/u	4
32.54	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
32.6	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
	- zonder breken, zeven en drogen	3
	- met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4
	- met breken, zeven of drogen v.c. > = 100.000 t/j	5
32.71	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
32.72	Steen-, grit- en krijtmalerijen:	
	- algemeen (excl. steenbrekerijen)	4
	- steenbrekerijen in open lucht	5
	- uitsluitend sorteren in gesloten gebouwen	4
	- schelpenmalerijen	4
32.73	Isolatiemater. fabrieken (excl. glaswol):	
	- steenwol, p.c. > = 5.000 t/j	4
	- overige isolatiemater.	4
32.79	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3
32.81	Glasfabrieken:	
	- glas en glasprodukten:	
	- p.c. < 5.000 t/j	3
	- p.c. > = 5.000 t/j	4
	- glaswol en glasvezels:	
	- p.c. < 5.000 t/j	4
	- p.c. > = 5.000 t/j	5
32.82	Glasbewerkingsbedrijven (graveren, etsen, etc.)	3
32.83	Glas-in-loodzetterijen	2
33	BASIS METAALINDUSTRIE	
33.1	Ruwijzer- en staalfabr.:	
	- p.c. < 1.000 t/j	5
	- p.c. > = 1.000 t/j	6

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
33.2	Stalen-buizenfabrieken:	
	- p.o. < 2.000 m ²	5
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.31	Koudbandwalserijen:	
	- p.o. < 2.000 m ²	5
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.32	Profielzetterijen:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.33	Draadtrekkerijen e.d.:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.41	Non-ferro-metaalertsvoorbewerkingsbedrijven:	
	- p.c. < 1.000 t/j	4
	- p.c. > = 1.000 t/j	5
33.42	Primaire non-ferro-metaalfabrieken:	
	- p.c. < 1.000 t/j	4
	- p.c. > = 1.000 t/j	5
33.43	Non-ferro-metaalsmelterijen e.d.:	
	- p.c. < 4.000 t/j	4
	- p.c. > = 4.000 t/j	5
33.44	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
	- p.o. < 2.000 m ²	5
	- p.o. > = 2.000 m ²	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
34	METAALPRODUKTENINDUSTRIE	
34.01	IJzer- en staalgieterijen	
	- p.c. < 4.000 t/j	4
	- p.c. > = 4.000 t/j	5
34.02	Non-ferro-metaalgieterij:	
	- p.c. < 4.000 t/j	3
	- p.c. > = 4.000 t/j	4
34.11	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
34.12	Stamp-, pers-, dieptrek en forceerbedrijven	3
34.2	Schroeven-, massadraaiwerk-, veren- e.d. ind.	3
34.3	Tank-, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
34.4	Overige constructiewerkplaatsen (excl. lakken):	
	- gesloten gebouwen	4
	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4
	- in open lucht, p.o. > = 2.000 m ²	5
34.5	Metalen meubelfabr. e.d. (incl. lakken en moffelen)	3
34.6	Metalen emballage ind. (incl. lakken en moffelen):	
	- p.o. < 2.000 m ²	3
	- p.o. > = 2.000 m ²	4
34.7	C.v.-ketel en -radiatorenfabr. (excl. moffelen)	3
34.8	Overige metaalwarenind.	3
34.91	Smederijen, lasinricht., bankwerkerijen e.d.	3
34.92	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
34.93	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
-	algemeen	3
-	mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3
-	anodiseren, eloxeren	3
-	chemische oppervlaktebehandeling	3
-	emalleren	3
-	galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	3
-	stralen	4
-	metaalharderen	3
-	lakspuiten en moffelen	3
-	scoperen (opspuiten van zink)	3
-	thermisch verzinken	4
-	thermisch vertinnen	4
35	MACHINE-INDUSTRIE	
35	Machine-industrie:	
-	p.o. < 2.000 m ²	3
-	p.o. > = 2.000 m ²	4
-	met proefdraaien verbrand. motoren > = 1 MW	4
36	ELEKTROTECHNISCHE INDUSTRIE	
36.1	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4
36.21	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4
36.22	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4
36.91	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3
36.92	Lampenfabrieken	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
36.93 t/m 96	Elektrotechnische ind. n.e.g.	3
36.95.1	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
36.97/.98	Elektrische en elektrotechnische apparatenfabr.	3
36.99	Elektrische installatiebedrijven	2
37	TRANSPORTMIDDELENINDUSTRIE	
37.1	Autofabrieken en -assemblagebedrijven:	
-	p.o. < 10.000 m ²	4
-	p.o. > = 10.000 m ²	5
37.21	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4
37.22	Carrosseriefabrieken	4
37.3	Auto-onderdelenfabrieken	3
37.41 t/m 45	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
-	houten schepen	3
-	kunststof schepen	3
-	metalen schepen < 25 m	4
-	metalen schepen > = 25 m en/of proefdraaien verbr. motoren > = 1 MW	5
37.46	Scheepsschilder- en schoonmaakbedr. e.d.	4
37.47	Scheepssloperijen	5
37.5	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen (lijnwerkplaatsen):	
-	algemeen	3
-	met proefdraaien verbrand. motoren > = 1 MW	4
37.6	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3
37.7	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
-	zonder proefdraaien motoren	4
-	met proefdraaien motoren	5
37.9	Transportmiddelenindustr. n.e.g.	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
38	INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE	
38.	Instrumenten- en optische industrie	2
39	OVERIGE INDUSTRIE	
39.	Overige industrie voor zover n.e.g.	2
39.3	Foto- en filmlaboratoria	2
39.41	Speelgoedartikelenfabr.	3
39.42	Sportartikelenfabrieken	3
39.5	Sociale werkplaatsen met lakspuiterijen	3
39.99.1	Compostbedrijven:	
	- open	5
	- gesloten	3
39.99.2	Zwarte grond-productiebedrijven	3
39.99.3	Overige be- en verwerkende industrie n.e.g.	3
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN	
40.11	Elektriciteitsproductiebedr. (vermogen > = 50 MW):	
	- kolengestookt	5
	- oliegestookt	5
	- gasgestookt	5
	- kerncentrales	6
	- gasturbine-centrales	4
40.12	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
	- < 10 MVA	2
	- 10 - 100 MVA	3
	- 100 - 200 MVA	3
	- 200 - 1000 MVA	4
	- > = 1000 MVA	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
40.2	Gasdistributiebedrijven:	
	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4
	- gascompressorstations vermogen > = 100 MW	5
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
	- gasontvang en -verdeelstations, cat. D	3
40.31	Waterwinning-/bereidingbedrijven:	
	- met chloorgas	6
	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3
40.32	Waterdistributiebedrijven, met pompvermogen:	
	- < 1 MW	2
	- 1 - 15 MW	3
	- > = 15 MW	4
40.4	Warmtevoorzieningsbedr.:	
	- stadsverwarming	3
	- blokverwarming	2
51	BOUWNIJVERHEID	
51	Bouwbedrijven:	
	- algemeen	3
	- . impregneren, bitumineren, verven	3
	- ijzervlechten, steenbewerken	3
52	BOUWINSTALLATIEBEDRIJVEN	
52	Bouwinstallatiebedrijven	2
61/62	GROOTHANDEL	
61.11	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	2
61.12	Granen	3
61.13	Zaaizaad en pootgoed	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
61.14	Fijne zaden en peulvruchten	2
61.15	Hooi en stro	3
61.16	Meng-, kracht- en ruwvoerders	3
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2
61.18	Meststoffen:	
	- kunstmest (niet explosief)	3
	- dierlijke mest, open opslag	4
	- dierlijke mest, gesloten opslag	3
61.19	Akkerbouwprodukten n.e.g.	2
61.21	Levend vee	3
61.22	Wilde dieren, siervogels e.d.	3
61.31	Textielgrondstoffen en -halffabrikaten	3
61.32	Huiden en vellen	3
61.33	Leder en -halffabrikaten	3
61.34	Ruwe tabak	3
61.39	Ruwe tropische produkten n.e.g.	3
61.41	Ertsen (incl. overslag):	
	- opslagopp. < 2000 m²	5
	- opslagopp. > = 2000 m²	5
61.42	Ijzer, staal- en -halffabrikaten	4
61.43	Non-ferro metalen en -halffabrikaten	3
61.44	Minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3
61.45	Vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen (algemeen assortiment)	5
61.46	Vaste brandstoffen:	
	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
	- kolenterminal (opslagopp. > = 2.000 m²)	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
61.47	Vloeibare brandstoffen:	
	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4
	- vloeistoffen, o.c. > = 100.000 m3	5
	- tot vloeistof verdichte gassen	4
61.51	Chemische grondstoffen en chemicaliën voor ind.toepassing	4
61.52	Bestrijdingsmiddelen	5
61.53	Oliën, vetten en oliehoudende grondstoffen	3
61.54	Rubber	3
61.6 excl. .66/.69	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen	3
61.66	Zand en grind	3
61.69	Bouwmaterialen n.e.g.	3
61.7/.8	Machines, apparaten etc.	3
61.91	Verpakkingsmaterialen	3
61.92	Scheepsbenodigdheden	2
61.99	Vakbenodigddheden e.d.	2
62.1	Meubelen, antiquiteiten e.d.	3
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, autoaccessoires, houtwaren e.d.	2
62.27	Verf en behang	3
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.	2
62.4	Plantaardige voedings- en genotsmiddelen	3
62.5	Dierlijke voedingsmiddelen.	3
62.6	Farmaceutische, medische, cosmetische artikelen en reinigingsmiddelen	3
62.7	Papier, boeken en kantoorbehoeften	3
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen:	
	- zonder vuurwerk	2
	- met vuurwerk en/of munitie	

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
62.91,.92	Schroot:	
	- algemeen	3
	- met shredders, persen	5
	- autosloperijen	3
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot):	
	- oud papier, lommen en rubber	2
	- dierlijk afval	4
	- puin, glas en hout	3
63/64	TUSSENPERSONEN IN DE GROOTHANDEL	
63/64	Tussenpersonen in de groothandel (kantoren)	1
65/66	DETAILHANDEL	
65/66	Detailhandel, buurtverzorgend, voor zover n.e.g.	1
65.12	Vis, met bakken	2
65.13	Vlees, met roken, koken of smelten	2
65.22	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf	2
65.28	Supermarkten:	
	- verkoopopp. < 250 m²	1
	- verkoopopp. > = 250 m²	2
65.31	Apotheken	1
65.43	Drogisterijen	1
65.92	Antiek, indien met werkplaats (logen)	1
66.15	Bouwmaterialen:	
	- verf(waren)	1
	- "doe het zelf"	2
66.2	Personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d.	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
66.31	Benzine-service-stations:	
	- zonder LPG	2
	- met LPG	3
66.71	Huisbrandstoffen	2
66.82	Munitie < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	1
66.89	Vuurwerk < 1000 kg	1
66.91	Warenhuizen	2
67	HOTELS, RESTAURANTS, CAFE'S E.D.	
67.11	Restaurants	2
67.12	Cafetaria's, snackbars, viskramen	2
67.13	Dineruitzendingsbedrijven	2
67.21	Café's, bars	2
67.22	IJssalons	1
67.23	Nachtclubs, bar-dancings e.d.	3
67.3	Besloten consumptie-inrichtingen (kantines)	1
67.4	Hotels en pensions:	
	- zonder maaltijd	1
	- met maaltijd	2
67.5	Vakantiecentra, logiesverstrekkende bedrijven	2
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	1
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	2
68.22	Autoplaatwerkerijen	3
68.23	Autospuitinrichtingen	3
68.24	Autobeklederijen	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
68.29	Autorep. bedr. n.e.g.:	
	- zonder tectyleerderij	2
	- met tectyleerderij	3
68.3	Fietsen-, brom- en motorfietsreparatiebedr.	2
68.4	Uurwerkreparatie bedr.	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	1
71	SPOORWEGEN	
71.0	Spoorwegen:	
	- stations	3
	- rangeerterreinen	4
72	WEGVERVOER	
72.11	Bus-, tram-, en metrostations	3
72.12	Groepsvervoerbedrijven	3
72.21	Taxibedrijven	2
72.22	Touringcar bedrijven	3
72.3	Goederenwegvervoerbedr.:	
	- zonder schoonmaken tanks	3
	- met schoonmaken tanks	4
72.41	Autoparkeer- en stallingsbedrijven	3
72.42	Fietsenstallingsbedrijven	3
72.43	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
72.49	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
73	ZEEVAART	
73.1/.2	Zeevaartbedrijven (kantoren):	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2
73.3	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven:	
	- containers	4
	- stukgoed	5
	- ertsen, mineralen e.d.	5
	- granen of meelsoorten	5
	- steenkool	5
	- olie. LPG e.d.	5
	- tankercleaning	4
74	BINNENVAART	
74.1	Binnenvaartbedrijven (kantoren):	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2
74.2	Binnenvaart laad-, los- en overslagbedrijven:	
	- containers	3
	- stukgoederen	3
	- ertsen, mineralen e.d.:	
	- opslagopp. < 2.000 m ²	4
	- opslagopp. > = 2.000 m ²	5
	- granen of meelsoorten:	
	- v.c. < 500 t/u	4
	- v.c. > = 500 t/u	5
	- steenkool;	

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	- opslagopp. < 2.000 m ²	4
	- opslagopp. > = 2.000 m ²	5
	- olie, LPG e.d.	5
	- tankercleaning	4
75	LUCHTVAART	
75.1	Luchtvaartbedrijven (kantoren)	2
75.21.1	Luchthavens	6
75.21.2	Luchtverkeersregel. bedr.	2
75.21.3	Vliegtuigverhuurbedrijven	4
76	HULPBEDRIJVEN IN HET VERVOER	
76 excl. .21 en .3	Hulpbedrijven van het vervoer n.e.g. (kantoren)	1
76.21	Wegings- en metingsbedrijven	3
76.3	Veem- en pakhuisbedrijven	3
77	COMMUNICATIEBEDRIJVEN	
77.01	Postdiensten	2
77.02	Telefoon-, telegraafdiensten e.d.	2
81	BANKWEZEN	
81	Banken:	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2
	VERZEKERINGSWEZEN	
82	Verzekeringsbedrijven:	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
83	EXPLOITATIE VAN EN HANDEL IN ONROERENDE GOEDEREN	
83	Exploitatie- en handelsbedr. in onroerend goed:	
-	vloeropp. < 150 m ²	1
-	vloeropp. > = 150 m ²	2
84	ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
84 excl. .95 en .97	Zakelijke dienstverlening (kantoren):	
-	vloeropp. < 150 m ²	1
-	vloeropp. > = 150 m ²	2
84.95	Beurzen, tentoonstellingsgebouwen	3
84.97	Veilinggebouwen e.d.	3
85	VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
85.1	Autoverhuurbedrijven	3
85.2	Machineverhuurbedrijven	3
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	2
85.9	Verhuurbedrijven van roerende goederen n.e.g.	3
90	OPENBAAR BESTUUR	
90 excl. .4 t/m .6	Openbaar bestuur voor zover n.e.g.	2
90.4	Politiekantoren	3
90.5	Brandweerkazernes	3
90.6	Land-, lucht- en zeemachtkazernes e.d.	4
91	RELIGIEUZE ORGANISATIES	
91.0	Kerkgebouwen e.d.	2
92	ONDERWIJS	
92.1 t/m .3	Kleuter-/basisonderwijs	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
92.4	Voortgezet onderwijs	3
92.5/.6	Beroepsonderwijs	2
92.7	Wetenschappelijk onderwijs	3
92.8/.9	Overig onderwijs zonder werkplaatsen of laboratoria	1
93	GEZONDHEIDSZORG EN VETERINAIRE DIENSTEN	
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten:	
-	ziekenhuizen	3
-	groepspraktijken, klinieken	2
-	medische laboratoria	1
94	MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING	
94	Maatschappelijke dienstverlening (incl. keukens)	2
95	SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN	
95	Sociaal-culturele instellingen:	
-	buurt- en clubhuizen	3
-	bibliotheken en musea	1
-	dierentuinen	3
-	studio's (film, TV, radio, geluid)	3
-	theaters, bioscopen (gesloten gebouwen)	2
-	ateliers voor kunst	1
-	muziek en balletscholen	2
-	sociaal-culturele instellingen n.e.g.	1
96	SPORT EN RECREATIE	
96.12.1	Zwembaden:	
-	overdekt	3
-	niet overdekt	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
96.12.2	Sportaccommodaties:	
	- sporthallen	3
	- bowlingcentra	2
	- skelterbanen:	
	- < 8 u/w in gebruik	5
	- > = 8 u/w in gebruik	5
	- autocircuits, motorcrossterreinen e.d.:	
	- < 8 u/w in gebruik	5
	- > = 8 u/w in gebruik	6
	- overdekte kunstijsbanen	3
	- stadions en openluchtijsbanen	4
	- maneges	3
	- tennisbanen (met verlichting)	3
	- veldsportcomplex (met verlichting)	3
	- golfbanen	2
	- kunstskebanen	2
	- hondendressuurterreinen	3
96.12.7	Schietinrichingen:	
	- vrije buitenbanen:	
	- schietbomen	6
	- kleiduiven	4
	- geweerbanen	6
	- pistoolbanen	6
	- boogbanen	4
	- buitenbanen met voorz.:	
	- schietbomen	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	- geweerbanen	6
	- pistoolbanen	5
	- boogbanen	2
	- binnenbanen:	
	- geweer- en pistoolb.	4
	- boogbanen	1
96.13	Sportscholen, gymnastieksalen	2
96.22	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	4
96.23	Casino's	3
96.29	Amusementsgelegenheden:	
	- dansscholen	3
	- feestzalen	3
	- amusementshallen	3
	- modelvliegtuig-velden	4
97	BEDRIJFS- EN WERKNEMERSORGANISATIES	
97 excl. 97.5	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
97.5	Research- e.d. wetenschappelijke instellingen met laboratorium	3
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.11.1	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3
98.11.2	Vuilstortplaatsen	4
98.11.3	Vuiloverslagstations	4
98.11.4	Gemeentewerven, chemisch afval depots	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
98.12	Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkingsinrichtingen (geen korrelfabrieken):	
(1)	- < 100.000 i.e.	4
(1)	- 100.000 - 300.000 i.e.	4
(1)	- > = 300.000 i.e.	5
	- indien thermische slibdroging	5
	- rioolgemalen	2
98.13	Afvalverwerkingsbedr.:	
	- afvalscheidingsinstall.	4
	- verwerking afgewerkte olie	3
	- kabelbranderijen	4
	- radio-actief afval	6
	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	2
	- oplosmiddel terugwinning	3
	- vuilverbrandingsinr.: huisvuil, slib	4
	- vuilverbrandingsinr.: chemisch afval	4
	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	3
	- puinbreken en -zeven, v.c. < 100.000 t/j	4
	- puinbreken en -zeven, v.c. > = 100.000 t/j	5
	- mestverwerking: zie SBI 98.12; voor korrelfabrieken nog geen normen	
98.14	Ongedierte bestrijdings- en ontsmettingsbedrijven	3
98.15	Polderbemaalingsinricht.	3
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.22	Schoorsteenveegbedrijven	1
98.23	Autowasserijen	3
98.24	Glazenwasserijen	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.	1
98.31	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
98.32	Chemische wasserijen en ververijen	2
98.33	Wasverzendinrichtingen	2
98.34	Stoppage- en oppersinr.	1
98.35	Wasserettes, wassalons	1
98.36	Tapijtreinigingsbedrijven	3
98.4	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	1
98.91	Begrafenisondernemeringen:	
	- uitvaartcentra	1
	- begraafplaatsen	1
	- crematoria	3
98.92	Badhuizen en sauna-baden	2
98.93	Dierenasiels en -pensions	3
98.99	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	2

De gebruikte afkortingen zijn:

<	: kleiner dan
> =	: groter dan of gelijk aan
-	: tot
cat.	: categorie
i.e.	: inwonersequivalenten
kl.	: klasse
n.e.g.	: niet elders genoemd
o.c.	: opslagcapaciteit
p.c.	: productiecapaciteit
p.o.	: productie-oppervlak
v.c.	: verwerkingscapaciteit
u	: uur
d	: dag
w	: week
j	: jaar
Wm	: Wet milieubeheer
Wlv	: Wet inzake de luchtverontreiniging

Een streepje (-) in plaats van een waarde in de lijst heeft de betekenis van "niet van toepassing" of "hier niet relevant".

Categorie:

- klasse 1: grootste afstanden 0 en 10 meter
- klasse 2: grootste afstand 30 meter
- klasse 3: grootste afstanden 50 en 100 meter
- klasse 4: grootste afstanden 200 en 300 meter
- klasse 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter
- klasse 6: grootste afstand 1.500 meter

BIJLAGE 2.

Parkeernormen

Parkeer- en stallingsnormering

Functie	parkeerplaatsen	stallingsplaatsen	per
woningen:			
- soc. huur e.d.	1,0	min. 2,5	woning
- soc. koop e.d.	1,1	min. 2,5	woning
- premiehuur e.d.	1,2	min. 2,5	woning
- premiekoop e.d.	1,3	min. 2,5	woning
- meergezins (2 pers.)	0,6	min. 2,5	woning
- meergezins (1 pers.)	0,4	min. 2	woning
- seniorenwoning	0,8	min. 2,5	woning
kantoren:			
(maximum norm)	0,2	p.m.	arb.plaats
praktijkruimte	3,2	min. 5	eenheid
showroom (auto's)	0,2 + 0,4	p.m.	arb.plaats 100 m2 bvo
soc.werkpl./ dagverblijf/creche	0,2	p.m.	100 m2 bvo
overige werkgele- genheid	0,3 + 0,2	p.m.	arb.plaats 100 m2 bvo

basisonderwijs	0,55 + 0,3	12 0,6	leslokaal arb.pl. nop
voortg. onderwijs	0,55 + 0,3	20 0,6	leslokaal arb.pl. nop
hoger onderwijs	0,55 + 0,3 + 0,1 (0,18)	0,6 0,6	leslokaal arb.pl.nop leerling d (a)
wetensch. onder- wijs	0,55 + 0,3 + 0,05 + 0,3	0,6 0,65	leslokaal arb.pl.nop student bezoeker
kerk	0,15	0,3	zitplaats
overige medische en maatschappelij- ke diensten	1,4	p.m.	100 m2 bvo
verenigingsge- bouw	3,4	p.m.	100 m2 bvo
hotel	0,25 + 0,8	p.m. p.m.	arb. plaats kamer
sporthal	32 + 0,15 of 2,4	p.m. 0,5 0,5/bez.	eenheid zitplaats 100 m2 bvo

BIJLAGE 3.

Lijst van afwijkende funkties

LIJST VAN AFWIJKENDE FUNKTIES

		<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Adriaan van Bergenstr.	426	kantoor	
Adriaan van Bergenstr.	428	basisschool	basisschool
Akkerstraat	4	magazijn	
Akkerstraat	8, 12, 16, 23	woning	
Akkerstraat	--	trafo	
Boschstraat	26	café	
Boschstraat	34		onderwijs
Boschstraat	35		kantoor
Boschstraat	43	café / restaurant	
Boschstraat	50		kantoor
Boschstraat	53	café / grillroom	
Boschstraat	86, 93, 174a	café	
Catharinastraat	1		restaurant
Catharinastraat	2	café	
Catharinastraat	4	café	café
Catharinastraat	6		winkel
Catharinastraat	9	winkel/kantoor	
Catharinastraat	12, 14		winkel
Catharinastraat	16		kantoor
Catharinastraat	34		winkel
Catharinastraat	87 - 89		winkel
Chassesingel	5	bakkerij	
Chassesingel	14	bedrijf	
Concordiastraat	18		kantoor
Concordiastraat	20	kantoor	kantoor
Donkvaart	11	atelier	
Donkvaart	17	glashandel	
Eindstraat	9 - 11		winkel
Eindstraat	12, 17, 20, 24		winkel
Eindstraat	26		restaurant
Eindstraat	29		kantoor
Ginnekenstraat	2-6		restaurant
Ginnekenstraat	9, 13, 19, 34		winkel
Ginnekenstraat	38		kantoor
Ginnekenstraat	76, 84, 128		winkel
Ginnekenstraat	130, 137		winkel
Ginnekenstraat	141, 145		kantoor
Godevaert Montensstr.	22	winkel	
Godevaert Montensstr.	23	café/bar	
Godevaert Montensstr.	25	winkel	
Godevaert Montensstr.	37	schoenservice	
Godevaert Montensstr.	55	winkel	

		<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Grote Markt	2, 4-6, 7, 13	café	
Grote Markt	15	café/restaurant	
Grote Markt	16, 20-22	café	café
Grote Markt	31, 48	café	
Grote Markt	50a		café
Grote Markt	52, 61	café	
Haagdijk	5, 11	café	
Haagdijk	14	sexshop	
Haagdijk	17		winkel
Haagdijk	19	sexshop	
Haagdijk	23	sexshop	
Haagdijk	24	sexshop	
Haagdijk	73, 78	café	
Haagdijk	119		kantoor
Haagdijk	139, 149	café	
Halstraat	1, 2	café	
Halstraat	4, 6, 8-10		winkel
Halstraat	14		kantoor
Halstraat	29		afslanksalon
Halstraat	30	café/bar	
Haven	4, 9		kantoor
Haven	14		kantoor
Haven	19	café	
Haven	20		kantoor
Haven	21	café	
Havermarkt	18	automatenhal	
Havermarkt	27	discotheek	
Houtmarkt	13, 15	woning	
Karnemelkstraat	1, 5		restaurant
Karnemelkstraat	6		kantoor
Karnemelkstraat	8		winkel
Karnemelkstraat	9, 12, 14		kantoor
Karnemelkstraat	20		restaurant
Karrestraat	1, 2, 3, 5, 6		winkel
Karrestraat	7 - 9		winkel
Karrestraat	13, 17, 20, 23, 27		winkel
Kennedylaan	3		winkel
Kerkplein	5, 7	café	
Kloosterlaan	138	Jongeren Advies Centrum	J.A.C.

		<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Kloosterplein	6		kinderdag- verblijf
Kloosterplein	7		kantoor
Kloosterplein	7bis		winkel
Korte Boschstraat	3		winkel
Korte Boschstraat	16	café	
Korte Brugstraat	11 - 13		winkel
Kraanstraat	(boot)	café	
Kraanstraat	1		kantoor
Lange Brugstraat	2, 4, 16, 25		winkel
Lange Brugstraat	27	magazijn	
Lange Brugstraat	35	speelautomatenhal	
Markendaalseweg	7	trafo	
Markendaalseweg	11		restaurant
Markendaalseweg	15	magazijn	
Markendaalseweg	27, 33	school	school
Markendaalseweg	57, 60	kantoor	kantoor
Markendaalseweg	63		kantoor
Markendaalseweg	75	school	school
Marksingel	1, 2		kantoor
Marksingel	15	café	
Mauritssingel	4	kringloopbedrijf	
Mauritssingel	8	magazijn	
Mauritssingel	11	offsetdrukkerij	
Mauritsstraat	4		massagesa- lon
Mauritsstraat	9, 10		kantoor
Mauritsstraat	16	prostitutiebedrijf	
Middellaan	460 - 460a	decor-bouw/offsetdruk.	
Molenstraat	4	café	
Molenstraat	5	café/bar	café/bar
Molenstraat	--	trafo	
Nassausingel	1b	werkplaats	
Nassausingel	24	dansschool	
Nassausingel	--	trafo	
Nassastraat	14	kantoor	
Nieuwstraat	5-7	magazijn	magazijn
Nieuwstraat	15	winkel	
Nieuwstraat	19	café	

		<u>beganegrond</u>	<u>verdieping</u>
Nieuwe Boschstraat	2	bakkerij	
Nieuwe Boschstraat	3	offsetdrukkerij	
Nieuwe Boschstraat	5	winkel	
Nieuwe Boschstraat	9	kantoor	kantoor
Nieuwe Boschstraat	11	kledingreparatie	
Nieuwe Boschstraat	10, 24, 26	kantoor	kantoor
Nieuwe Boschstraat	31	vakbond	kantoor
Nieuwe Boschstraat	40 - 42	winkel	kantoor
Nieuwe Boschstraat	44	kantoor	
Nieuwe Ginnekenstraat	10, 18		kantoor
Nieuwe Ginnekenstraat	21	café	
Nieuwe Ginnekenstraat	30 - 32		kantoor
Nieuwe Ginnekenstraat	36, 39, 40		kantoor
Nieuwe Ginnekenstraat	43, 45, 47		kantoor
Nieuwe Haagdijk	3 - 5		winkel
Nieuwe Haagdijk	42 - 44	café	
Nieuwe Huizen	1	café	
Nieuwe Huizen	25	winkel	
Nieuwe Huizen	41	St. Nieuwe Huizen	St. N.- H.
Nieuwe Huizen	43	kinderdagverblijf	
Nieuwe Huizen	49	reklameprint	
Nieuwe Prinsenkade	4, 5	wonen	wonen
Nieuwe Prinsenkade	6	winkel	
Nijverheidssingel	319	kantoor	
Nijverheidssingel	397	magazijn	
Nijverheidssingel	401		kantoor
Nijverheidssingel	--	trafo	
Odilia van Salmstraat	25	buurthuis	buurthuis
Oede van Hoornestraat	1bis		winkel
Oude Vest	3		kantoor
Oude Vest	4	telefooncentrale	kantoor
Pasbaan	7	café	
Pasbaan	15	ateliër	
Pasbaan	17	vrouwenhuis	vr. huis
Pelmolenstraat	12a	sportschool	
Pelmolenstraat	36	maatsch. doeleinden	
Prinsenkade	1	discotheek	discotheek
Prinsenkade	3		kantoor
Prinsenkade	8	woning	
Prinsenkade	11	restaurant	
Prinsenkade	12	restaurant	
Prinsenkade	13	café	

		<u>beganegrond</u>	<u>verdieping</u>
Reigerstraat	6	café	
Reigerstraat	16		kantoor
Reigerstraat	18 - 20	discotheek	
Reigerstraat	22	café	
Reigerstraat	24	bioscoop	
Ridderstraat	1	eetcafé	restaurant
Ridderstraat	3, 12, 17		winkel
Ridderstraat	21	café	
Ridderstraat	27		winkel
Seeligsingel	2		kantoor
Seeligsingel	6 - 7	kantoor	kantoor
Sophiastraat	10	café	
Sophiastraat	13, 16a, 19		kantoor
Sophiastraat	22, 25		kantoor
Sophiastraat	24 - 28		kantoor
Sophiastraat	34, 42		kantoor
st. Annastraat	1a, 4, 5	wonen	
st. Annastraat	6	café	
st. Annastraat	8	wonen	
st. Annastraat	12	café	
st. Janstraat	1, 3	café	
st. Janstraat	3a	café	café
st. Janstraat	5	café	
st. Janstraat	7	kantoor	
st. Janstraat	8	winkel	
st. Janstraat	10		winkel
st. Janstraat	22	winkel	
st. Janstraat	24	woning	
st. Janstraat	25		winkel
Stallingstraat	4	winkel	
Tolbrugstraat	5		parkeren
Tolbrugstraat	8 - 16		winkel
Tolbrugstraat	30	café	
Torenpassage	...		winkel
Torenstraat	7		winkel
Torenstraat	17 - 19	discotheek	
Valkenstraat	8a	showroom	
Valkenstraat	10 - 12	autogarage	

		<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Van Coothplein	4	café	
Van Coothplein	4a	kantoor	
Van Coothplein	8	woning	
Van Coothplein	12		winkel
Van Coothplein	15	café	
Van Coothplein	16		kantoor
Van Coothplein	17	bioscoop	
Van Coothplein	20 - 24		kantoor
Van Coothplein	25		winkel
Van Coothplein	35	café/restaurant	
Van Coothplein	41a		kantoor
Van Goorstraat	12a	winkel	
Van Goorstraat	12	schoonheidssalon	
Van Goorstraat	16a	café	
Van Goorstraat	26	winkel	
Van Goorstraat	29	cultureel gekleurd	
Van Goorstraat	--	trafo	
Van Mierlostraat	21, 31		kantoor
Van Mierlostraat	37	maatsch. voorziening	kantoor
Veemarktstraat	2, 5	café	
Veemarktstraat	12, 38		winkel
Veemarktstraat	48		kantoor
Vismarktstraat	10	discotheek	
Vismarktstraat	26		kantoor
Visserstraat	1, 3, 5, 10, 14	café	
Visserstraat	16		kantoor
Visserstraat	35 - 37	café	
Vlaszak	4, 6, 8	kantoor	kantoor
Vlaszak	10 - 14		kantoor
Waterstraat	5	restaurant	poolcafé

Gemeente Breda

Raadsvoorstel 1995/ 240
Registratienummer 957005718
Dienst/afdeling RME/VSO/JZ
Aantal bijlagen 1

Betreft: HET VASTSTELLEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD

Inleiding

Het bestemmingsplan Binnenstad is opgesteld om de uitvoering mogelijk te maken van de beleidsvoornemens, die in het Structuurplan Binnenstad, door uw raad vastgesteld op 16 juli 1992, zijn neergelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan* was het Chasséterrein niet opgenomen. In het kader van de ontwerpcompetitie was hiervoor reeds een bestemmingsplan opgesteld, waarvan de bedoeling was, dat het in de procedure vooruit zou lopen op het bestemmingsplan voor het resterend gedeelte van de binnenstad.

Omdat de Provinciale Planologische Commissie, naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan, de wens heeft uitgesproken om te komen tot één integraal bestemmingplan voor de binnenstad van Breda en omdat de vertraging die het Chasséproject heeft opgelopen ons dat mogelijk heeft gemaakt, hebben wij besloten om de beide plannen in elkaar te schuiven. Het plan, zoals het in ontwerp ter visie heeft gelegen* is dan ook op dit punt duidelijk uitgebreid ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan, zoals dat in januari 1995 is gepubliceerd.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Zoals hierboven al is vermeld is het voorontwerp van dit bestemmingsplan in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 10 B.R.O. aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De ingekomen reacties* hebben wij voor uw raad ter inzage gelegd.

In bijlage 1 bij het bestemmingsplan is in een afzonderlijke samenvatting aangegeven of, en op welke wijze met deze reacties in het ontwerp bestemmingsplan rekening is gehouden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 28 augustus 1995, gedurende 4 weken ter visie gelegen. Gedurende deze tervisieleggingsperiode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:



1. Reijnders Partners, Postbus 1, 4818 TD BREDA,
namens: M.T.A. van Asseldonk-Lousberg
2. Vereniging Binnenstad Breda, Postbus 1159, 4801 BREDA
3. vanOpstal o.g. Marketing B.V., Prinsenkade 3, BREDA
4. J. Freysen, Van Goorstraat 42, 4811 HK BREDA
5. Stichting Buurtbeheer Chassé-Oud Boeimeer,
Eerste Markstraat 11, 4811 PA BREDA
6. M. van Meel, Nieuwstraat 38, 4811 WV BREDA
7. Stichting bewoners stadshart Breda, Postbus 1121, 4801 BC BREDA
8. Rassers, Jacobs & Spiegel, Sophiastreet 28, 4811 EM BREDA
9. Stichting buurtraad "Rond de Fontein",
p/a Mauritsstraat 8, 4811 EP BREDA
10. Stichting Stationskwartier, Spoorwaaier 217, 4811 AZ BREDA
11. Stichting bewonersorganisatie Fellenoord-Schorsmolen,
J. Markus, O. van Salmstraat 25, 4811 LA BREDA
12. Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, werken en terreinen,
Postbus 759, 5600 AT EINDHOVEN
13. Stichting Nieuwe Huizen,
A. Huilmand, Nieuwe Huizen 41, 4811 TK BREDA
14. A.J.F. Wiegeraad en E.J.P. Wiegeraad-Melisse,
Nieuwe Huizen 47, 4811 TK BREDA
15. Fam. Tramper, Nieuwe Huizen 53, 4811 TK BREDA
16. Stichting bewonersorganisatie Fellenoord-Schorsmolen,
E. Schaerlaekens, O. van Salmstraat 25, 4811 LA BREDA
17. R.J.M. Schropp en M.P.V. Craens, Nieuwe Huizen 25, 4811 TK BREDA
18. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Breda,
Postbus 3284, 4800 DG BREDA
19. MAB B.V., Postbus 80538, 2508 GM BREDA
20. Rassers, Jacobs & Spiegel, Sophiastreet 28, 4811 EM BREDA,
namens: M.A.J. Eggly (De Paddock)
21. Ondernemers Grote Markt Zuid,
H. Ackermans, Grote Markt 15, 4811 XL BREDA
22. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Breda,
Postbus 3284, 4800 DG BREDA
23. Contactcommissie Middenstand Grootwinkelbedrijven Breda (M.G.B.),
Postbus 3182, 4800 DD BREDA
24. Reijnders Partners, Postbus 4647, 4803 EP BREDA,
namens: Het Turfschip B.V.
25. Oosters tapijtenhuis Malalel, Oude Vest 31, 4811 HS BREDA
26. C. Peters, Catharinastraat 91, 4811 XG BREDA
27. Winkeliersvereniging Haagdijk, Haagdijk 151, 4811 TR BREDA
28. Drs. J.M.A.W. Joosen, Postbus 4685, 4803 ER BREDA

De indieners van de zienswijzen zijn op 31 oktober 1995 gehoord door de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. Van deze gelegenheid hebben de onder de nummers 1, 3, 5, 7, 8, 12, 18, 20, 21, 22, 24, 26 en 27 gebruik gemaakt. Voor zover de mondelinge toelichtingen nog iets hebben toegevoegd aan de schriftelijk ingediende zienswijze, is dit in de navolgende samenvatting opgenomen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop. Het feit, dat in dit stuk sprake is van een samenvatting betekent niet, dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet zijn genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. Zij zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Reijnders Partners, Postbus 1, 4818 TD BREDA,
namens: M.T.A. van Asseldonk-Lousberg

Zienswijze

Voor Kloosterplein 7bis is vóór de tervisielegging van het bestemmingsplan een aanvraag bouwvergunning ingediend waarbij ook de verdieping als winkel in gebruik zal worden genomen. Dit zal in het bestemmingsplan moeten worden gelegaliseerd.

Reactie

Op basis van het tot nu van kracht zijnde bestemmingsplan is de winkelfunctie op de verdieping toegestaan. Voor de verbouwing is een bouwvergunning verleend en de werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Tegen aanpassing van het bestemmingsplan aan deze situatie bestaan geen bezwaren.

Voorstel

Zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door aanvulling van de kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies met een winkel op de verdieping van het pand Kloosterplein 7bis.

2. Vereniging Binnenstad Breda, Postbus 1159, 4801 BREDA

Zienswijze

- a. Het verplicht stellen van de woonfunctie op de bovenverdieping in de bestemming Centrumdoeleinden 1 leidt tot leegstand van bovenverdiepingen. De vrijstellingsmogelijkheid voor het toelaten van bedrijfsfuncties is te beperkt. Verzocht wordt om, naast de functie wonen, op de verdiepingen ook rechtstreeks bedrijfsfuncties zoals opslag, kantoor en kantine mogelijk te maken.
- b. Er moet meer parkeren komen voor de bezoekers van de binnenstad. De locaties politiekantoor en Seeligkazerne (hoek Markendaalseweg/Fellenoordstraat) moeten als reservelocaties voor parkeergarages voor bezoekers worden meegenomen.

- c. Gezien de reservering van de flanken van de binnenstad voor grootschalige detailhandel is daar een minimummaat van 400 m² per bedrijf voor winkels noodzakelijk. Het Seeligterrein is een goede locatie voor grootschalige detailhandel.

Reactie

- a. In het overlegstadium van het plan is op dit punt al uitvoerig ingegaan (zie bijlage 2 bij het bestemmingsplan). Er worden geen nieuwe argumenten aangevoerd, zodat er geen aanleiding is voor een gewijzigd standpunt.
- b. Mogelijkheden om het aantal parkeerplaatsen aan de westzijde van de binnenstad verder te vergroten dan op dit moment is voorgesteld in de nota Navigeren in Parkeren, zijn in het bestemmingsplan niet uitgesloten. Dit zou kunnen door een verdere uitbreiding van de capaciteit van de vier aangegeven parkeeraccommodaties met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 17, lid 4, onder 2. Voor de planperiode lijkt dat voorlopig echter niet relevant.
De locatie van het Politiebureau is, vanwege zijn beperkte omvang en gewenste bebouwing, ongeschikt voor een gewone openbare parkeergelegenheid.
Een parkeeraccommodatie op het Seeligterrein zou een ernstige belemmering vormen voor een ontwikkeling van dit terrein.
Overigens zijn er in het voortraject geen toezeggingen gedaan de locatie politiebureau als reserve-parkeerlocatie aan te wijzen.
- c. Over de intentie om aan de flanken van het stadshart grootschalige detailhandel te bevorderen bestaat geen verschil van mening. Het in het bestemmingsplan invoeren van een minimummaat van 400 m² voor detailhandelsvestigingen wordt echter afgewezen. Een dergelijke regeling werkt verstarrend, dreigt een moeilijk te motiveren ingreep in de bedrijfsstructuur te worden en sluit niet aan bij de raadsbesluiten over het toeristisch beleid (de foyer), waarin kleinere vestigingen niet uitgesloten worden geacht. Het opnemen van grootschalige detailhandel bij eventuele ontwikkeling van het Seeligterrein past niet binnen het door uw raad vastgestelde beleid: de locatie sluit onvoldoende aan bij het winkelcentrum.

Voorstel

Zienswijze ongegrond verklaren.

3. vanOpstal o.g. Marketing B.V., Prinsenkade 3, BREDA

Zienswijze

- a. Bij de keuze voor 'wonen boven winkels' wordt volledig voorbij gegaan aan de situatie dat op de bovenverdiepingen sprake is van kantoorgebruik. Verzocht wordt om de bestemming Gemengde doeleinden uit te breiden met een nieuw differentiatievlak, waarin kantoren, showruimten, dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen op de verdiepingen positief worden bestemd.
- b. Ten aanzien van de bestemming van een twaalfstal panden worden bezwaren gemaakt:
- Vlaszak 10-12-14/Nieuwe Ginnekenstraat 39 a t/m c:
Zie onder a. Deze panden zijn op de begane grond gebouwd als winkels, met op de verdiepingen kantoren.
 - Haven 1b: Hier is sprake van een bestaand pand, dat als zodanig in dit bestemmingsplan behoort te worden opgenomen.
 - Ontwikkelingslocatie 6 (Eiland): De randvoorwaarden zijn te hard gefixeerd; is de eis m.b.t. de architectuur vervallen?
 - Kloosterplein/hoek Molenstraat: Uit eerdere initiatieven is gebleken, dat woningen op de verdiepingen niet realiseerbaar zijn. Bovendien is er sprake van een grote mate van geluidhinder. Daarom is voor de eerste verdieping differentiatievlak G1 noodzakelijk en voor de tweede verdieping de functie dienstverlening.
 - Prinsenkade 3: Gezien het feit dat het pand grenst aan de bestemming Gemengde doeleinden wordt verzocht om verruiming van de kantoorbestemming op de begane grond tot G-1; overigens zie onder a.
 - Nieuwe Prinsenkade 4 en 5: Differentiatievlak G-2 past niet bij de bestemming van de aangrenzende panden: verzocht wordt om de bestemming Dienstverlening op deze panden te leggen.
 - hoek Nieuwe Prinsenkade: In het kader van de toekomstige herontwikkeling is de woonbestemming te beperkt. Het pand sluit aan bij het kantoor van de reclamant en kan daarin worden geïntegreerd als de bestemming Dienstverlening wordt gegeven. Als dat niet gebeurt wordt gevreesd voor verloedering van dit achterpand.
 - De Beeldenaar: Wonen is niet meer aangegeven in artikel 6, lid II, onder A.8. De oppervlakte voor commerciële ruimten is gemaximeerd op 3.500 m² b.v.o. Contractueel is overeengekomen ca. 3.500 m². Vanuit stedenbouwkundige en architectonische overwegingen kan het van belang zijn om de volumemarge minder te beperken. Verder zijn de oppervlaktebeperkingen per type vestiging die in artikel 6, lid II, onder A.8. zijn opgenomen, niet contractueel overeengekomen. Het maken van een parkeerdak moet mogelijk zijn.

Reactie

- a. Het opnemen van andere bestemmingen dan wonen op de verdiepingen is in de bestemming gemengde doeleinden niet wenselijk omdat de woonbestemming te veel beperkt en andere bestemmingen, zoals kantoren en dienstverlening, een te grote omvang kunnen verkrijgen. Zie ook de reactie ten aanzien van nr. 8.
- b. Bestaande afwijkingen van de functies, opgenomen in de bestemmingsomschrijving zijn als afwijkende functie opgenomen op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies en daarmee ook positief bestemd. Dit geldt ten aanzien van Vlaszak, Kloosterplein en N. Ginnekenstraat.

De bebouwing Haven 1b (horeca) wordt gezien als een ongewenste, altijd als tijdelijk bedoelde bebouwing.

Gezien de ligging van het pand Prinsenkade 3 op de grens tussen de bestemmingen Gemengde doeleinden, differentiatievlak 1 en Dienstverlening kan worden ingestemd met de eertgenoemde bestemming voor dat pand. De bestaande kantoorfunctie op de verdieping kan als afwijkende functie worden aangegeven.

Gezien de aansluitende bestemming Dienstverlening aan de noordzijde kan worden ingestemd met dezelfde bestemming voor de panden N. Prinsenkade 4 en 5. De bestaande woonfunctie in deze panden draagt niet bij aan verbetering van de (stede)bouwkundige situatie. Zij kan als afwijkende functie worden aangegeven.

Voor het pand hoek Nieuwe Prinsenkade is inmiddels een bouwplan ingediend voor de verbouwing ten behoeve van woondoeleinden. Een bestemming Dienstverlening komt voor dit pand daarom niet meer in aanmerking.

De uitgangspunten voor de Beeldenaar laten ruimte voor datgene wat contractueel is overeengekomen. Om planologisch ongewenste ontwikkelingen, zoals een bouwmarkt of ongewenst veel horeca, te voorkomen zijn hiervoor aanvullende uitgangspunten opgenomen. Parkeren in, onder of op een gebouw is toegestaan voorzover dat bij de bestemming behorend parkeren betreft (zie parkeernormen) Openbaar parkeren is niet toegestaan.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door:

- het wijzigen van de bestemming Dienstverlening ter plaatse van het pand Prinsenkade 3 in Gemengde doeleinden, differentiatievlak 1 en vermelding van de afwijkende kantoorfunctie op de verdieping

- op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies;
- Het wijzigen van de bestemming Gemengde doeleinden, differentiatievlak 2 ter plaatse van de panden Nieuwe Prinsenkade 4 en 5 in Dienstverlening en vermelding van de afwijkende woonfunctie op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies.

4. J. Freysen, Van Goorstraat 42, 4811 HK BREDA

Zienswijze

Nieuwstraat 44 is nu in gebruik als kantoor voor MAB. Als het MAB-V&D-complex klaar is ligt het in de bedoeling dit pand te verbouwen tot winkel of horecabedrijf (in de categorie I). Verzocht wordt om een zodanige bestemming dat dit mogelijk wordt.

Reactie

Gezien de meest recente ontwikkelingen ten aanzien van de achtertoegang van de nu in aanbouw zijnde nieuwe winkelpassage, is het aan te bevelen de mogelijkheid van detailhandel, horeca I of zakelijke dienstverlening open te houden voor de nabij deze achtertoegang gelegen percelen.

Voorstel

Zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door hier differentiatievlak G-2 te vervangen door G-1 (zie ook onder punt 6 en 19).

5. Stichting Buurtbeheer Chassé-Oud Boeimeer,
Eerste Markstraat 11, 4811 PA BREDA

Zienswijze

- a. Opneming in het bestemmingsplan van de mogelijkheid voor de realisering van de schampvariant voor de busbaan is niet acceptabel. Deze variant tast de ruimtelijke kwaliteit van de westflank aan en heeft negatieve gevolgen voor het stedelijk milieu.
- b. Autoverkeer is niet gewenst in de doorsteek van het parkeerge-deelte van ontwikkelingslocatie 3 (Donkvaart-Haagdijk) naar de Haagdijk. Dit leidt namelijk tot een onveilige situatie op de krappe en drukke Haagdijk.
- c. De bebouwingsvoorschriften voor de ontwikkelingslocatie 7 (Concordia) op het gebied van de hoogte zijn te ruim. Om binnen de schaal van het bestaande gebied te blijven is een beperking tot 3

bouwlagen of een goothoogte van 10 meter noodzakelijk.

De gemengde bestemming is te ruim. Bevordering van het wonen in de binnenstad vereist een meer op wonen gerichte bestemming, waarin incidenteel enkele andere functies kunnen voorkomen.

Voor het parkeren is een voorschrift gewenst, dat ondergronds parkeren verplicht stelt. Gezien de woonfunctie en de recreatieve functie van het binnenterrein kan daarnaast niet nog in de openbare ruimte geparkeerd worden.

- d. Vijftig horecabedrijven in de bestemming Centrumdoeleinden is teveel en tast het woon- en leefklimaat aan. In overleg met de bewoners is eerder een aantal van 35 afgesproken. Mocht echter blijken dat momenteel 50 vestigingen aanwezig zijn, dan is dat aanvaardbaar.
- e. Fellenoord staat onder grote parkeerdruk. Om deze druk te verlichten zou in ontwikkelingslocatie 11 (politiebureau) een openbare parkeergarage worden opgenomen. Hiervan is nu geen sprake meer. Daardoor blijft de te grote parkeerdruk bestaan.
- f. De gemeente Breda stelt zich ten doel de woonfunctie van de binnenstad te versterken. Het Chasséterrein speelt daarbij een belangrijke rol. Het is van belang voor de toekomstige bewoners van dit gebied, dat er ook onderwijsvoorzieningen op het Chasséterrein kunnen worden gerealiseerd. de bestemming maakt dat nu niet mogelijk.

Reactie

- a. Het afwijzen van de schampvariant is niet in overeenstemming met het besluit van uw raad van juni 1995, waarin tot nader onderzoek over tunnel- én schampvariant is besloten. Uit een nadere studie is inmiddels duidelijk geworden dat een schampvariant mogelijk is zonder ernstige schade aan de ruimtelijke kwaliteit van de westflank of extra belemmeringen voor het eventuele terugbrengen van water in de haven. Ook is verbetering van de vervoerwaarde denkbaar. Het zonder meer afwijzen van elke schampvariant is daarom niet aanvaardbaar.
- b. De afwikkeling van het autoverkeer uitsluitend via de noordzijde (Donkvaart en Leuvenaarstraat) geeft een beperking van de bereikbaarheid van het parkeerterrein, terwijl bovendien de omliggende woonbuurt met iets meer autoverkeer wordt belast dan nu het geval is. Om die redenen is alsnog een toegang voor autoverkeer vanaf de Haagdijk toegestaan met als achterliggende gedachte, dat bereikbaarheid en woonbuurt daarmee zijn gediend. Hierbij geldt als voorwaarde, dat geen doorgaand autoverkeer via deze route ont-

staat. Dit is in de voorschriften vastgelegd. De beperkte hoeveelheid autoverkeer naar de parkeerplaats zal geen noemenswaardige verkeersonveiligheid op de Haagdijk veroorzaken.

- c. De in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten zijn vastgesteld op basis van een onderzoek gericht op een optimaal ruimtelijk en economisch resultaat. In verband met de beperkte afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing aan de Godevaart Montensstraat kan worden ingestemd met een beperking van de bouwhoogte aan die zijde tot 3 lagen met een kap (goothoogte max. 10 meter). Een volledige beperking van de maximale goothoogte tot 10 meter is economisch ongewenst en ten opzichte van de op flinke afstand gelegen bestaande bebouwing ook niet noodzakelijk.

Aangezien het niet gewenst is op het binnenterrein te parkeren kan als uitgangspunt worden opgenomen, dat het parkeren ondergronds zal moeten plaatsvinden.

Het wijzigen van de hoofdbestemming waaronder deze ontwikkelingslokatie is gebracht verandert niets aan de uitgangspunten. De keuze voor het onderbrengen bij de bestemming Gemengde Doeleinden wordt ingegeven door de aanwezigheid van het oude Concordia in deze ontwikkelingslokatie.

- d. Op dit moment zijn er 50 vestigingen in de categorie Horeca I op de gronden met deze bestemming aanwezig^{**}. Rekening houdend met enkele nieuwe, reeds geplande vestigingen, zoals in De Barones, wordt voorgesteld het aantal op 55 vast te stellen. Uit een toetsing aan de Leefmilieuverordening voor de binnenstad is gebleken, dat het in het voorontwerp opgenomen aantal van 35 stuks was gebaseerd op een onjuiste indeling van de bestaande bedrijven in de verschillende horecacategorieën.
- e. Vanuit de behoefte van de wijk Fellenoord zelf is geen toename van de parkeerbehoefte te verwachten. Het parkeren voor de buurt blijft met het huidige parkeervergunningenstelsel voldoende. Ten behoeve van de bezoekers van de binnenstad wordt de lokatie 11 (politiebureau) ongeschikt geacht. Zie verder argumentatie onder punt 2.b.
- f. In de bestemmingsomschrijving 'Uit te werken woon- en centrumdoeleinden' voor het Chasséterrein zijn maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Daaronder worden ook onderwijsvoorzieningen verstaan. Daarmee is in het plan al aan de zienswijze tegemoetgekomen.

Voorstel

Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren (onderdeel c) en het plan

aanpassen door het verlagen van de bouwhoogte aan de Godevaart Montensstraat en het opnemen van de verplichting tot ondergronds parkeren.

Verder wordt voorgesteld om het aantal bedrijven in de categorie Horeca I op huidige aantal af te stemmen, met een toevoeging van 5 ten behoeve van het project De Barones.

6. M. van Meel, Nieuwstraat 38, 4811 WV BREDA

Zienswijze

In het pand Nieuwstraat 38 wordt een beroep uitgeoefend dat valt onder de functie "zakelijke dienstverlening". De bestemming Gemengde doeleinden 2 maakt dat niet mogelijk. Verzocht wordt om deze functie te legaliseren en liefst ook de --vroegere-- detailhandelsbestemming.

Reactie

Mede in verband met de onder de punten 4 en 19 vermelde zienswijzen wordt voorgesteld het differentiatievlak te wijzigen van G-2 in G-1. Daarin is ook zakelijke dienstverlening toegestaan.

Voorstel

Zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door wijziging van differentiatievlak G-2 in G-1, ter plaatse van het pand Nieuwstraat 38.

7. Stichting bewoners stadshart Breda, Postbus 1121, 4801 BC BREDA

Zienswijze

Identiek aan nr. 5.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 5.

8. Rassers, Jacobs & Spiegel, Sophiastraat 28, 4811 EM BREDA

Zienswijze

De panden Sophiastraat 24/26/28 zijn langdurig in gebruik als kantoor en moeten als zodanig worden bestemd en niet via een gedoogbepaling worden gesauveerd. Bovendien is de bedrijfsvloeroppervlakte op dit moment al veel groter dan in de voorschriften (maximaal 400 m²) c.q.

via de kaart Ruimtelijke karakteristiek (diepte van 20 meter) is toegestaan, Op dit moment worden plannen gemaakt voor een verdere vergroting van die bedrijfsvloeroppervlakte in de vorm van een achteraanbouw aan het pand nr. 24 en een 'orangerie' in de tuin van het pand nr. 28.

Gezien het vorenstaande is een bestemming gewenst die de kantoorfunctie op deze plaats positief vastlegt en mogelijkheden geeft tot uitbreiding. Als bouwvoorschriften kunnen een maximaal bebouwingspercentage van bv. 65 % en een maximale goot-/bouwhoogte van 4/8 meter worden aangehouden.

Reactie

Het kantorenbeleid kenmerkt zich door een krachtige sturing. Dat is nodig om een aantal redenen.

Op de kantorenmarkt is sprake van een overaanbod van kantoorvestigingsplaatsen. Dat maakt sterke beperking nodig, temeer daar de kantoorfunctie meestal economisch aantrekkelijker is dan andere bestemmingen. De verdrukkingskans is groot.

In de tweede plaats worden kantoren in woongebieden extra geweerd, omdat kantoren het woonmilieu aantasten, door b.v. extra parkeren, en sociale verzwakking. De Sophiastraat en omgeving heeft een belangrijke woonbestemming, waar beperking van kantoren noodzakelijk is. Uit het overleg met de bevolking is die wens ook zeer duidelijk naar voren gekomen. Het bestemmingsplan gaat er van uit dat voor deze omgeving geen uitbreiding van kantoren gewenst is. Bestaande kantoren kunnen als 'afwijkende functie' blijven gehandhaafd. Het feit dat in dit gebied tot nu toe geen bestemmingsplan van kracht was is geen reden voor een ander beleid. Aan de in de zienswijze aangegeven uitbreidingsbehoefte van het kantoor van de reclamanten kan echter zonder bezwaren in beperkte worden tegemoetgekomen, omdat verschillende panden aan de Sophiastraat op dit moment al een grotere bouwdiepte hebben dan de toegestane 20 meter. Globaal reikt de bebouwing daar op dit moment al tot ca 25 meter achter de voorgevel. De gewenste vrijstaande 'orangerie' in de tuin kan worden mogelijk gemaakt door de bebouwingsmogelijkheden binnen de 'groene binnenruimte' te vergroten.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven groene binnenruimte aan de zijde van de Sophiastraat met 5 meter te verkleinen en de vrijstellingsmogelijkheid voor bebouwing in de 'groene binnenruimte' te vergroten tot maximaal 75 m² en maximaal 20 % van het als 'groene binnenruimte' aangegeven perceelsgedeelte.

9. Stichting buurtraad "Rond de Fontein",
p/a Mauritsstraat 8, 4811 EP BREDA

Zienswijze

Identiek aan nr. 5.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 5.

10. Stichting Stationskwartier, Spoorwaai 217, 4811 AZ BREDA

Zienswijze

Identiek aan nr. 5.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 5.

11. Stichting bewonersorganisatie Fellenoord-Schorsmolen,
J. Markus, O. van Salmstraat 25, 4811 LA BREDA

Zienswijze

Identiek aan nr. 5.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 5.

12. Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, werken en terreinen,
Postbus 759, 5600 AT EINDHOVEN

Zienswijze

- a. De doeleindenomschrijving van het differentiatievlak BD 2 is te ruim omdat binnen de planperiode geen andere doeleinden aan de orde zullen zijn dan defensie. Ook de opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor het K.M.A.- en het Seeligterrein zijn in verband hiermee overbodig. Defensiedoeleinden en onderwijsdoeleinden zijn de gewenste functies. Dit laatste in verband met de ontwikkelingen in de militaire opleidingen en het voornemen om deze zo veel mogelijk in Breda te concentreren.

- b. Diverse bouwbepalingen laten onvoldoende ruimte voor een normaal gebruik van het K.M.A.-terrein.
- c. Het voorterrein van de voormalige HBS blijft vooralsnog ter beschikking van de K.M.A. De bestemmingsgrens dient hieraan te worden aangepast.
- d. Om te kunnen komen tot uitbreiding van het Prins Bernhardpaviljoen is een wijzigingsbevoegdheid nodig voor het perceel dat de gemeente daarvoor ter beschikking heeft gesteld in het kader van het reconstructieplan voor het park Valkenberg.
- e. Alleen het noordelijk deel van het terrein van de Seeligkazerne is in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Bovendien zijn in die beschrijving doelstellingen opgenomen, die uit praktisch oogpunt niet realiseerbaar zijn. Ook de bouwvlakken en de bouwbepalingen zijn zodanig beperkend, dat daarmee niet kan worden ingestemd.
- f. In het park Valkenberg is een perceel grond in eigendom bij Defensie. Het is indertijd van de gemeente aangekocht in verband met opties voor de uitbreiding van de legercapaciteit. Om deze mogelijkheden te behouden en toch geen afbreuk te doen aan het gereconstrueerde park Valkenberg is een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Openbare ruimte' naar 'Bijzondere doeleinden' (BD-2) noodzakelijk.

Reactie

- a. Aan de gezamenlijke intentie om de defensieactiviteiten te behouden wordt geen afbreuk gedaan door een ruimere omschrijving. De ruimere doeleindenomschrijving sluit beter aan bij de feitelijke activiteiten op de verschillende BD-2 terreinen. De grotere flexibiliteit van ontwikkelingsmogelijkheden wordt ook als een voordeel gezien. Het verder beperken van de doeleindenomschrijving is derhalve niet wenselijk.

Het aanpassen van de term 'militaire doeleinden' in 'defensiedoeleinden' is vanzelfsprekend geen bezwaar.

Op korte termijn is de Seeligkazerne niet beschikbaar voor stedelijke functies. Gezien de ontwikkelingen bij Defensie is het niet onmogelijk, dat zulks binnen de planperiode wel het geval zal zijn. Daarom is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die inzicht geeft in de in zo'n geval gewenste ontwikkelingen.

De wijzigingsbevoegdheid voor het KMA-terrein doet geen afbreuk aan de intentie om defensiedoeleinden op het terrein te handhaven. Het geeft wel aan dat van gemeentelijke zijde optimale

mogelijkheden voor het gebruik en het benutten gewenst worden. De wijzigingsbevoegdheid is tegen de achtergrond van de ingrijpende ontwikkeling in binnenstad en de veranderingen bij defensie en onderwijs het meest geëigende planologische middel.

- b. Het opnemen van een grotere hoogte ten behoeve van een hindernisbaan is geen bezwaar.

Het opnemen van aanzienlijk meer bebouwingsmogelijkheden is bezwaarlijk zonder een totaal visie voor de ontwikkeling van het gehele terrein. Dit kan plaats vinden in het kader van de wijzigingsbevoegdheid.

- c. Het verleggen van de grens van de bestemming BD-2 over het voorplein van de voormalige HBS is in strijd met de functie van dit gebied als verbinding en openbare ruimte in de stad. In het vigerend bestemmingsplan is het voorplein ook als openbaar gebied opgenomen.
- d. In verband met de afspraken om bebouwing in het park Valkenberg langs de Kennedylaan te voorkomen kunnen de uitbreidingsmogelijkheden van het Bernhardpaviljoen nog iets verder worden verruimd. De grens houdt rekening met de inrichting van het park aldaar. Een directe bestemming is hiervoor het meest aangewezen middel.
- e. Een aanvulling van de beschrijving in hoofdlijnen voor het zuidelijk deel van de Seeligkazerne is gewenst. De op het Seeligterrein-noord aan de westzijde opgenomen bebouwingsvrije zone is wenselijk zolang geen duidelijkheid bestaat over de aanleg van water door de binnenstad. Het is wel denkbaar hier een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor uitbreiding van het bouwvlak, als een waterverbinding niet kan worden gerealiseerd.

Het zuidelijk deel van het Seeligterrein is een belangrijke ontwikkelingslokatie. Voor zo'n ontwikkeling is een totaalvisie noodzakelijk, waarin onder meer de hoeveelheid bebouwing en groen aan de orde komen. Een vergroting van de huidige bebouwing via een directe bestemming is ongewenst.

- f. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor bebouwing ten behoeve van huisvesting voor Defensie in het huidige park Valkenberg is niet gewenst. Op het KMA-terrein zijn hiervoor ruimtelijk voldoende mogelijkheden, die door middel van de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen

door:

- in de doeleindenomschrijving van de bestemming de term 'militaire doeleinden' te vervangen door 'defensie doeleinden' (onderdeel a);
- het toestaan van een max. hoogte van 10 m voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een hindernisbaan (onderdeel b);
- de bebouwingsmogelijkheden bij het Bernhardpaviljoen te verruimen (onderdeel d);
- aanvulling van de beschrijving in hoofdlijnen voor de Seeligkazerne-zuid en de opneming van een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde (onderdeel e).

13. Stichting Nieuwe Huizen,

A. Huilmand, Nieuwe Huizen 41, 4811 TK BREDA

Zienswijze

- a. Ter plaatse van Nieuwe Huizen ontbreekt de aanduiding 'karakteristieke straatwand'.
- b. Het aantal monumenten in de Nieuwe Huizen bedraagt 7 en niet 5.
- c. Het bestemmingsplan moet de nog aanwezige historische waarde veiligstellen. Veranderingen aan de Nieuwe Huizen moet een positieve bijdrage leveren aan de karakteristieke straatwand.
- d. Het verlenen van ontheffingen van het bestemmingsplan moet in historische omgeving slechts mogelijk zijn als in die gevallen een positieve bijdrage wordt geleverd aan het historisch karakter.
- e. Langdurige leegstand moet worden aangemerkt als een afwijking van het bestemmingsplan, zodat in die gevallen ook vanuit het bestemmingsplan kan worden opgetreden.

Reactie

- a. Deze opmerking is terecht.
- b. Het aantal in het bestemmingsplan op de Nieuwe Huizen aangegeven rijksmonumenten (5) is juist. Er is echter ook nog sprake van twee gemeentelijke monumenten.
- c. Door de aanpassing zoals bedoeld onder a wordt automatisch de in het bestemmingsplan regels van kracht om karakteristieke waarden zo goed mogelijk veilig te stellen.
- d. Bij ontheffingen of wijzigingen van het bestemmingsplan is steeds een afgewogen besluitvorming noodzakelijk, waarbij een oordeel in

relatie tot het historisch karakter van belang is. Van een absolute prioriteit kan echter geen sprake zijn.

- e. Maatregelen tegen langdurige leegstand kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Conform de jurisprudentie kan alleen tegen strijdig gebruik worden opgetreden en niet tegen het niet-gebruiken.

Voorstel

Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door:

- aanvulling van de bijlage bij de ruimtelijke karakteristiek (onderdeel a);
- vermelding van de twee gemeentelijke monumenten op de referentiekaart Ruimtelijke karakteristiek van de toelichting.

14. A.J.F. Wiegeraad en E.J.P. Wiegeraad-Melisse,
Nieuwe Huizen 47, 4811 TK BREDA

Zienswijze

Identiek aan nr. 13.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 13.

15. Fam. Tramper, Nieuwe Huizen 53, 4811 TK BREDA

Zienswijze

Identiek aan nr. 13.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 13.

16. Stichting bewonersorganisatie Fellenoord-Schorsmolen,
E. Schaerlaekens, O. van Salmstraat 25, 4811 LA BREDA

Zienswijze

Identiek aan de nrs. 5 en 13.

Reactie en voorstel

Zie de reactie op en het voorstel bij de nrs. 5 en 13.

17. R.J.M. Schropp en M.P.V. Craens, Nieuwe Huizen 25, 4811 TK BREDAZienswijze

- a. De vermelding van de afwijkende functie van Nieuwe Huizen 25 op de lijst van afwijkende functies (fotografie) is onvolledig. Het pand is als winkel/woonhuis gebouwd en in alle notariële akten ook als zodanig aangemerkt. Het wordt nu gebruikt voor de verkoop van fotowerken. In een bijgebouw en op de eerste verdieping zijn foto-studio/atelierruimten aanwezig. De lijst zal hieraan moeten worden aangepast.
- b. Overigens identiek aan nr. 13.

Reactie

- a. De lijst van afwijkende functies zal worden afgestemd op de feitelijke situatie. Voor het overige is de mogelijkheid voor de uitoefening van een beroep aan huis voldoende.
- b. Zie de reactie op nr. 13.

Voorstel

Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door aanvulling van kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies met een winkel op de begane grond van het pand Nieuwe Huizen 25. Zie verder het voorstel bij nr. 13.

18. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Breda,
Postbus 3284, 4800 DG BREDAZienswijze

Het pand Catharinastraat 9 is verworven t.b.v. studentenhuysvesting. Het pand is een rijksmonument en heeft slechts één ingang. Dit beperkt de exploitatiemogelijkheden. Gezien deze beperkingen zal, in verband met een gezonde exploitatie, het pand ruime bestemmingsmogelijkheden moeten krijgen. Daarom wordt verzocht om het pand in differentiatievlak G-1 op te nemen in plaats van in G-2.

Reactie

Overeenkomstig de onlangs afgegeven bouwvergunning zal op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies voor de begane grond de mogelijkheid worden opgenomen voor commerciële functies, te weten winkel- en kantoorfunctie. Wijziging van de bestemming is echter niet gewenst.

Voorstel

Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen aan de verleende bouwvergunning door aanvulling van de kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies met het pand Catharinastraat 9, dat op de begane grond met een winkel- en kantoorfunctie wordt vermeld.

19. MAB B.V., Postbus 80538, 2508 GM BREDA

Zienswijze

- a. De bebouwingsvoorschriften komen niet geheel overeen met de bouwplannen voor het geplande complex De Barones (MAB-V&D) en het ontwerp bestemmingsplan Centrum Zuidwest.
- b. Op de verdiepingen van het complex moeten dezelfde functies mogelijk zijn als op de begane grond. Het in overleg met de gemeente opgestelde branchepatroon gaat hiervan ook uit.
- c. De toelaatbaarheid van kleinschalige detailhandel en horeca, niet in combinatie met maatschappelijke en culturele voorzieningen is onduidelijk geregeld. Deze moeten al dan niet in combinatie kunnen worden gerealiseerd. Dit bezwaar geldt zowel voor het complex De Barones als voor enkele panden in de Nieuwstraat (o.a. pand Freysen).

Reactie

- a. De hoogten, hoogtescheidelijnen en bestemmingsgrens zullen worden afgestemd op de afgegeven bouwvergunning en andere afspraken.
- b. De toegelaten functies op de verdiepingen zullen worden verruimd overeenkomstig de afgegeven bouwvergunning voor het MAB-V&D-complex en de daarbij behorende afspraken.
- c. In verband met de afspraken tijdens de ontwikkeling van het MAB-V&D-complex wordt voorgesteld op de begane grond van de percelen aan de binnenzijde van de Nieuwstraat, voorzover dat nog niet

mogelijk was, detailhandel, horeca I en dienstverlening op de begane grond toe te staan.

Voorstel

Zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door:

- wijziging van de bouwhoogten, hoogtescheidingslijnen en bestemmingsgrens(onderdeel a);
- in de bestemmingsomschrijving van differentiatievlak C-2 de functies op de verdieping te verruimen (onderdeel b);
- het differentiatievlak van de binnenzijde van de Nieuwstraat te wijzigen van G-2 in G-1.

20. Rassers, Jacobs & Spiegel, Sophiastraat 28, 4811 EM BREDA, namens M.A.J. Eggly (De Paddock)

Zienswijze

- a. De regeling van de horecafunctie III in het pand Grote Markt 20 door middel van de aanduiding 'afwijkende functie' is onjuist. De bebouwingsvoorschriften dienen ook zodanig te zijn dat de huidige opstallen volledig positief worden beschermd. Overigens komt de functie horeca III ook voor op de eerste verdieping van het pand Grote Markt 20.
- b. Het bedrijf strekt zich op de begane grond uit tot het pand Grote Markt 22. De positieve bestemming zal zich dus ook tot dit pand moeten uitstrekken.
- c. Het bestaande winterterras, dat met toestemming van de rechtbank is gebouwd, past niet binnen de maten die daarvoor in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Met name de maximale diepte is te gering om een winterterras rendabel te kunnen exploiteren. Bovendien zou aanpassing aan deze nieuwe regels leiden tot kapitaalvernietiging.

Reactie

- a. De wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan is gebaseerd op de toepassing van één bestemming voor planologisch samenhangende gebieden. Daardoor is het mogelijk, dat binnen dat gebied verschillen ontstaan tussen de feitelijke situatie en de bestemmingsvoorschriften. Omdat het niet in de bedoeling ligt om alle afwijkende situaties te saneren, is ervoor gekozen om deze te zuiveren door uitdrukkelijk te bepalen, dat de op de kaart bestemmingen en op de lijst van afwijkende functies vermelde functies mogen worden gehandhaafd. Dit betekent dat er sprake is van een rechtstreekse bestemming. Daarom is deze bepaling niet

bij de overgangsbepalingen opgenomen.

Overgaan tot honorering van deze zienswijze zou erop neer komen, dat tot een bestemming per pand zou moeten worden overgegaan. Daarmee zou in sterke mate afbreuk worden gedaan aan de sturingsmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden beoogd en tot een te eng keurslijf voor de, ook economisch belangrijke, binnenstad van Breda.

De huidige situatie zal op de kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies worden opgenomen.

- b. Ook bij het pand Grote Markt 22 zal de huidige situatie op de kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies worden opgenomen.
- c. In 1984 zijn door diverse horecabedrijven aan de Grote Markt winterterrassen gebouwd. Bij brief van 21 november 1984 is aan deze bedrijven medegedeeld, dat de aanwezige winterterrassen zouden worden gedoogd, tot aan het tijdstip, waarop een ontwerpbestemmingsplan voor de Grote Markt en omgeving ter visie zou worden gelegd. In dat bestemmingsplan zou het in de tussentijd te ontwikkelen beleid worden vastgelegd. Inmiddels is dit gebeurd en kan de reclamant rechten ontlenen aan hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald. De rechterlijke uitspraak die in de zienswijze wordt aangehaald bepaalt uitsluitend, dat in 1994 de gedoogperiode nog niet was afgelopen, zodat de herbouw van het afgebrande winterterras niet kon worden tegengegaan. Deze uitspraak geeft het bedrijf geen andere rechten, dan in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangegeven. Dit ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het raadsbesluit van 23 februari 1995, inzake beleid voor winterterrassen.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door aanvulling van de kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies met de functie Horeca III in de panden Grote Markt 20 (verdieping) en Grote Markt 22 (begane grond).

21. Ondernemers Grote Markt Zuid,
H. Ackermans, Grote Markt 15, 4811 XL BREDA

Zienswijze

De op het zuidelijk deel van de Grote Markt gevestigde winkeliers en horeca-ondernemers kunnen zich vinden in het beleid, dat voor dat gedeelte van de Grote Markt in dit bestemmingsplan is omschreven. Zij wijzen er op, dat de wijze van opstelling van de marktkramen (met de achterzijde naar de winkels en horecabedrijven toe) afbreuk doet aan

deze doelstellingen. Verzocht wordt om ook aan de marktfunctie zelf in dit bestemmingsplan ruimtelijke doelstellingen op te leggen.

Reactie

De opstelling van de markt is geen zaak die in een bestemmingsplan behoort te worden geregeld, maar is afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimte en andere gemeentelijke regelingen.

Voorstel

Zienswijze ongegrond verklaren.

22. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Breda, Postbus 3284, 4800 DG BREDA

Zienswijze

De woningbouwvereniging zal het pand van Coothplein 24 volgend jaar verlaten. Het is nu in gebruik als kantoor, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Het ligt in de bedoeling het pand, dat oorspronkelijk uit twee historische panden bestaat, te herontwikkelen waarbij de kantoorfunctie op de begane grond wordt gehandhaafd en op de verdiepingen wordt gewoond. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit haalbaar is. In ieder geval moet het mogelijk blijven de verdiepingen ook als kantoor te gebruiken.

Reactie

De kantoorbestemming op de verdiepingen is door middel van de kaart bestemmingen en de lijst van afwijkende functies al positief bestemd. Aan deze zienswijze is in het plan al tegemoetgekomen.

23. Contactcommissie Middenstand Grootwinkelbedrijven Breda (M.G.B.), Postbus 3182, 4800 DD BREDA

Zienswijze

a/b/ Inhoudelijk gelijk aan nr. 2.

c

- d. Voor het MAB-V&D-project moeten de mogelijkheden die het bestemmingsplan Centrum Zuid-west bevatte worden overgenomen. De regeling in dit bestemmingsplan is beperkter.
- e. Voor A- en B-locaties zijn verschillende parkeernormen opgenomen. De gebieden waarvoor die gelden zijn echter niet aangegeven. Bo-

vendien zijn de opgenomen parkeernormen gerelateerd aan de Randstad. Deze zijn pas haalbaar als er sprake is van een hoogwaardig openbaar vervoer. Bij de huidige kwaliteit moeten deze normen verdubbeld worden. Het ingroeimodel is hier niet gehanteerd.

- f. Uitwisseling van de parkeermogelijkheden van de terreinen Beyerd-Vlaszak, Achter de Lange Stallen en Chasséveld kan leiden tot verplaatsing van parkeerplaatsen naar kwalitatief mindere locaties. Dat is ongewenst. Voorgesteld wordt de uitwisseling voor de terreinen Beyerd-Vlaszak en Achter de Lange Stallen te schrappen.

Reactie

a/b/ Zie de reactie op en het voorstel bij nr. 2.

c

d. Zie reactie onder de punten 19 b en c.

e. In dit bestemmingsplan is geen verschil gemaakt tussen A- en B-locaties. De norm voor B-locaties is opgenomen. Als in het kader van het verkeersbeleid andere normen wenselijk zouden worden dan biedt het bestemmingsplan daarvoor een wijzigingsmogelijkheid. Met het ingroeibeleid is door middel van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid rekening gehouden.

f. Het ligt niet in de bedoeling de parkeerplaatsen te verplaatsen naar kwalitatief mindere locaties. Uitwisseling zal daarom slechts plaats mogen hebben als er geen achteruitgang van de kwaliteit plaatsvindt.

Voorstel

Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen:

- als bij het voorstel onder punt 19 is aangegeven (onderdeel d);
- door toevoeging van een kwaliteitsnorm in artikel 12, lid V, onder 1, 2 en 3 (onderdeel e).

24. Reijnders Partners, Postbus 4647, 4803 EP BREDA,
namens Het Turfschip B.V.

Zienswijze

- a. De reeds jaren lopende onderhandelingen met de gemeente over de vestiging van een hotel in of nabij de Kloosterkazerne zijn nog niet ver genoeg gevorderd om af te zien van een hotelvestiging bij Het Turfschip. De beperking in het bestemmingsplan tot één hotel in dit deel van de binnenstad en pas na voldoende onderzoek

de mogelijkheid tot een tweede hotel is niet onderbouwd en lijkt ingegeven door concurrentie-overwegingen. Dit is, gezien de geldende jurisprudentie, niet aanvaardbaar. In verband met de mogelijkheden voor hotelvestiging is een vergroting van de toegestane bouwhoogte tot 22 meter bouwhoogte noodzakelijk.

- b. De gehanteerde indeling in groottecategorieën is uit planologisch oogpunt niet noodzakelijk.
- c. Onduidelijk is of de detailhandelsactiviteiten sec, die al sinds jaar en dag plaatsvinden in het kader van de evenementen in Het Turfschip vallen onder artikel 7, lid 1 van de planvoorschriften. Zou dat niet het geval zijn, dan moeten deze positief worden bestemd.

Reactie

- a. In het horecabeleidsplan is aangegeven dat er enige ruimte is voor nieuwe hotels in Breda aan de bovenkant en de onderkant van de markt. Dit leidt ertoe, dat in het bestemmingsplan voor de binnenstad beperkingen zijn opgenomen voor hotelvestiging en dat in de verschillende bestemmingen een zodanige toelatingsregeling is opgenomen, dat er sprake kan zijn van een goede spreiding en differentiatiemogelijkheid in grootte. Deze laatste hangt samen met de stedenbouwkundige schaal van de verschillende deelgebieden. In de binnenstad is de mogelijkheid opgenomen voor de realisering van één middelgroot en één groot hotel, hetgeen eigenlijk al meer is dan planologisch kan worden onderbouwd. Daarbij is ook rekening gehouden met de ontwikkeling elders in Breda, zoals het nieuwe Bastionhotel en de uitbreiding van bestaande hotelbedrijven.
Enige vergroting van de bouwhoogte tot 22 meter is geen bezwaar.

- b. Zie onder a.
- c. De bedoelde tijdelijke detailhandelsactiviteiten in het kader van evenementen vallen onder de bepaling in artikel 7, lid I, waar een aan de congresaccommodatie ondergeschikte detailhandels- en horecafunctie in de doeleindenomschrijving is opgenomen; het toelaten van 'vliegende' detailhandel niet.

Voorstel

Zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door vergroting van het bouwvlak met een bouwhoogte van 22 meter.

25. Oosters tapijtenhuis Malalel, Oude Vest 31, 4811 HS BREDA

Zienswijze

Toen de bibliotheek aan de Oude Vest werd gebouwd heeft dat geleid tot een desastreus omzetverlies voor het bedrijf van de reclamant. Hij vreest zijn bedrijf te moeten sluiten als het eiland Oude Vest/hoek Molenstraat wordt gebouwd.

Reactie

Het 'eiland' vormt geen ernstige belemmering van de toegankelijkheid van het bedrijf van de reclamant. In het geldende bestemmingsplan is een dergelijk gebouw ook reeds voorzien.

Belemmeringen tijdens de bouwwerkzaamheden hebben geen betrekking op dit bestemmingsplan en moeten dan ook buiten beschouwing blijven.

Voorstel

Zienswijze ongegrond verklaren.

26. C. Peters, Catharinastraat 91, 4811 XG BREDA

Zienswijze

Er bestaan de volgende bezwaren tegen deregeling van ontwikkelingslocatie 4 (Catharinastraat/J.f. Kennedylaan):

- a. De mogelijkheid voor ondergronds parkeren op dit terrein (ook voor de seniorenhuisvesting in de Catharinastraat) doet afbreuk aan het streven naar een verkeersluwe Kennedylaan.
- b. Het is onduidelijk of het rijksmonument Catharinastraat 93A gehandhaafd blijft. Afbraak is niet acceptabel.
- c. De toegestane bouwhoogte (10-14 meter) doet afbreuk aan het stadspark. Deze hoge bebouwing werkt opdringerig en schaadt de natuurbeleving.
- d. De ontsluiting van de woningen aan de parkzijde is onduidelijk. Een ontsluiting via het park is niet acceptabel.
- e. De monumentale beuk op het binnenterrein van het pand Catharinastraat 93 moet gehandhaafd kunnen blijven.

Reactie

- a. De Kennedylaan blijft in de verkeerscirculatie beschikbaar voor

autoverkeer van alle in de buurt gelegen bestemmingen; doorgaand autoverkeer wordt geweerd. Er is altijd gerekend op parkeren bij woonbestemming, zowel bij de verkeerscirculatie als in de parkeernorm.

- b. De bedoelde rijksmonumenten kunnen in het bestemmingsplan blijven gehandhaafd. Bij de realisering van ontwikkelingslocatie 4 wordt uitgegaan van handhaving annex verbouwing van de rijksmonumenten.
- c. De toegelaten goothoogte van 10-14 m is hetzelfde als in de omgeving. Deze samenhang is gewenst vanwege het stedelijk karakter en de omranding van het park.
- d. Het is niet de bedoeling afzonderlijke woningen vanuit het park te ontsluiten.
- e. Er wordt naar gestreefd om de beuk die direct naast het gebouw achter nr. 93 staat te handhaven door het geprojecteerde ondergrondse parkeren op voldoende afstand te houden.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en in de toelichting van het plan en in de voorschriften bij de ontwikkelingslocatie 4 opnemen, dat de woningontsluiting niet aan de parkzijde mag worden gerealiseerd (onderdeel d).

27. Winkeliersvereniging Haagdijk, Haagdijk 151, 4811 TR BREDA

Zienswijze

- a. Al jaren streven de gemeente en de winkeliersvereniging naar terugdringing van de horeca op de Haagdijk. Deze functie is echter alleen maar toegenomen en komt in 20 % van de panden voor. In dit bestemmingsplan wordt die ontwikkeling gesauveerd. Dat is onjuist. De horeca moet worden teruggedrongen tot het niveau van een normale winkelstraat, anders zal de huidige situatie leiden tot versnelde leegstand van panden en een zeer snelle verpaupering.
- b. De Haagdijk is als een belangrijke locatie voor het straatparkeren aangemerkt. de capaciteit tijdens de piekuren is echter onvoldoende. De binnenruimte in het zuidwestelijk deel van de Haagdijk zou hier een uitkomst kunnen bieden, maar deze is bestemd tot groene binnenruimte.
- c. Er is geen fietsenstalling gepland op of in de nabijheid van de Haagdijk/Tolbrugstraat. Voorgesteld wordt een leegstaand pand in

de Rozemarijnstraat hiervoor te gebruiken.

- d. De verbinding van de ontwikkelingslocatie Donkvaart/Haagdijk met de Haagdijk mag niet voor doorgaand verkeer worden gebruikt, maar alleen als parkeerontsluiting. Deze ontwikkeling mag niet ten koste gaan van het functioneren van de Donkvaart als bedieningsweg.
- e. Is er sprake van een bedreiging van de externe veiligheid in verband met onbekende munitie-opslagplaatsen aan de Haagdijk?
- f. Onder het punt detailhandel op bladzijde 13 wordt een omschrijving van de inlopers gemist.
- g. Zijn er plannen om de Haagdijk te asfalteren? Het akoestisch rapport lijkt daarvan uit te gaan. Dit lijkt een heilloos plan.

Reactie

- a. De leefmilieuverordening en het ontwerp-bestemmingsplan gaan uit van de 17 aanwezige horecabedrijven. Daartoe behoort een aantal zeer kleine bedrijven. De bestaansmogelijkheden van dit aantal en soort bedrijven is gering. Ook in het onlangs door de Raad vastgestelde Horecabeleidsplan wordt dit specifiek voor de Haagdijk onderkend. Het is reëel ervan uit te gaan dat het aantal horecabedrijven in de planperiode zal verminderen. Het bestaande overleg tussen de ondernemers en bemiddeling van het instituut van het Centrummanagement kan daarin een rol vervullen.
- b. Kort voor de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is nog een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van garages op het betreffende binnenterrein. Deze aanvraag moet in beginsel worden gehonoreerd. Een bestemming als groene binnenruimte is niet langer reëel. Een specifieke bestemming tot parkeerruimte, met een min of meer openbare functie, is niet wenselijk in verband met de bescherming van de kwaliteit van de woonomgeving. Een vergroting van het openbare parkeren is niet in het parkeerbeleid voorzien. Gebruik als geprivatiseerde parkeergelegenheid is binnen de bestemming niet uitgesloten, voorzover mogelijk binnen de milieuwetgeving.
- c. Omdat op de Haagdijk tot bij elk pand kan worden gefietst is geen openbare fietsenstalling nabij de Haagdijk voorzien in het gemeentelijk beleid. Gezien het belang om het fietsverkeer te bevorderen is een fietsenstalling aan de Haagdijk geen bezwaar, eventueel in combinatie met een fietsenhandel die binnen de functie "publiekverzorgend ambachtelijke bedrijf" al is toegestaan.

- d. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze het functioneren van de Donkvaart als bedieningsweg beperkt. In de voorschriften met betrekking tot deze ontwikkelingslocatie is aangegeven, dat de verbinding tussen de locatie en de Haagdijk niet voor doorgaand verkeer mag worden gebruikt. Aan deze zienswijze wordt derhalve al in het plan tegemoetgekomen.
- e. De vraag of munitie-opslagplaatsen aan de Haagdijk aanwezig zijn kan niet worden beantwoord vanuit het ten behoeve van dit bestemmingsplan ingestelde onderzoek.
- f. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn enkele kenmerken van differentiatie in de detailhandel aangegeven. De Haagdijk heeft geen specifiek kenmerk in dit opzicht.
- g. Het akoestisch onderzoek geeft geen aanleiding tot asfaltering van de Haagdijk. Er zijn dan ook geen plannen voor.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en het bestemmingsplan aan te passen door:

- het aantal toegestane horeca I bedrijven te verlagen van 10 naar 8 (onderdeel a);
- de aanduiding groene binnenruimte weg te laten (onderdeel b);
- in de omgeving van de Rozemarijnstraat een fietsenstalling toe te laten (onderdeel c);

28. Drs. J.M.A.W. Joosen, Postbus 4685, 4803 ER BREDA

Zienswijze

Het achterterrein Haagdijk 215/Nieuwe Huizen 37-39 is bestemd als groenvoorziening. Deze moeten worden gevonden op gemeentelijk terrein. Bij de invulling van dit terrein zou de gelegenheid moeten worden aangegrepen de historische en karakteristieke 'achterlopen' van de Haagdijk in ere te herstellen.

Reactie

Zie reactie onder punt 27.b. De bestemming staat verbetering van de historisch waardevolle elementen niet in de weg.

Voorstel

Zienswijze ten dele gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen door weglating van de aanduiding groene binnenruimte op het achterterrein Haagdijk 215/Nieuwe Huizen 37-39.

Ambtshalve overwegingen

Algemeen

Uit enkele praktijktoetsen is inmiddels gebleken, dat de begrenzingen, die in artikel 4, lid I, onder C zijn opgenomen voor de realisering van markante elementen, die een bijzonder karakter geven aan bebouwing op cruciale punten in de stad, De mogelijkheden om tot gewenste situaties te komen te sterk beperken.

Wij stellen voor om ten aanzien van kleine markante elementen de beperking tot 100 m³ te schrappen, zodat alleen de extra hoogtebepaling van 5 meter overblijft.

Bij de grote markante elementen zou de extra hoogte van 10 meter moeten worden verhoogd tot 15 meter.

Bovendien zou het mogelijk moeten zijn om op andere plaatsen dan nu op de kaart Ruimtelijke karakteristiek is aangegeven kleine en grote markante elementen toe te laten.

Kleine markante elementen kunnen vaak, met name op straathoeken en aan pleinen, een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld. Hiervoor kan een vrijstellingsbevoegdheid voor ons college uitkomst bieden.

Grote markante elementen vormen herkenningpunten in een stad, en kunnen in dat kader een goede functie vervullen aan de ring rond het historische stadshart. Wij stellen voor om voor de toelating van grote markante elementen langs die ring een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

In de bestaande situatie is bij veelal oudere panden binnen het karakteristiek stadsgezicht op de verdiepingen een grotere bouwdiepte dan 15 meter aanwezig. Dit speelt met name in de gebieden, die zijn bestemd tot Centrumdoeleinden of Gemengde doeleinden. Het voorschrift dat bij deze bestemmingen behoren laten dat op dit moment echter niet toe. In verband met deze situaties is het gewenst om een vrijstellingsmogelijkheid hiervoor op te nemen in de artikelen 5, lid V en 6, lid V. In verband hiermee zal ook de procedurebepaling in lid VI van die artikelen moeten worden aangepast.

De bouwdiepte bij de bestemming Woondoeleinden moet volgens het voorschrift van artikel 11, lid III, onder 1.b. worden gemeten inclusief de aangebouwde bijgebouwen. Dit is een zeer ongebruikelijke en sterk beperkende bepaling, die niet gerechtvaardigd is.

Wij stellen voor de aangebouwde bijgebouwen uit deze bepaling te schrappen.

Eveneens uit praktijktoetsen is gebleken, dat niet duidelijk is, welke goothoogte geldt op straathoeken, als in de daar bij elkaar komende straten verschillende goothoogten zijn aangegeven en deze niet door een hoogtescheidingslijn van elkaar zijn gescheiden. In verband hiermee is een aanvullende regeling in de goothoogtebepaling gewenst.

Onderdelen

In het kader van de mogelijkheden voor de aanleg van de busbaan moeten de grens van de bestemming Gemengde doeleinden ter plaatse van ontwikkelingslocatie 11 en de op de kaart Ruimtelijke karakteristiek aangegeven straatwand, op de hoek van de Markendaalseweg enigszins worden aangepast. Ook de straatwand van de ontwikkelingslocatie 2 langs de Nieuwe Prinsenkade moet hiervoor enigszins worden aangepast. Tenslotte behoeft de profielenkaart aanpassing aan de ruimte die de busbaan nodig heeft.

In verband met de ruimte, die de ontwikkeling van het plan voor het binnendeel van het Chasséterrein nodig heeft is het gewenst om in een bepaalde mate te kunnen schuiven met de bestemmingsgrenzen tussen de bestemmingen Gemengde doeleinden en Grootschalige voorzieningen aan de ene kant en de bestemming Uit te werken woon- en centrumdoeleinden aan de andere kant. Wij stellen voor in de artikelen 6 en 7 een wijzigingsbevoegdheid voor ons college hiervoor op te nemen en in artikel 14 de uitwerkingsregels in die zin uit te breiden.

De mogelijkheden die nu worden onderzocht om het gemeentelijk archief onder te brengen in differentiatievlak G-11 nopen ertoe om de functie dienstverlening te onttrekken aan de bepaling omtrent de maximale omvang per vestiging.

Een toetsing aan het gewenste detailhandelsbeleid heeft geleid tot het inzicht, dat detailhandel op de begane grond-verdieping van de bebouwing aan de Adriaan van Bergestraat niet acceptabel is. Dat laatste sluit aan bij het tot op heden gevoerde beleid, dat in die ruimten geen detailhandel moet worden toegestaan. In het verleden is hiertegen meermaals opgetreden.

Wij stellen voor om in het functieschema van artikel 6, lid II, onder A.6. detailhandel in differentiatievlak G-9 uit te sluiten.

Het bouwplan op de hoek Sophiastraat/Kennedylaan, waarvoor reeds bouwvergunning is verleend en dat nu, enigszins gewijzigd opnieuw de anticipatieprocedure doorloopt past voor wat de hoogte van de hoekbebouwing en de bebouwing langs de Kennedylaan betreft niet binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan. Met de bepaling inzake de grote markante elementen kan de daar voorziene toren niet worden gerealiseerd. Verder reikt de parkeergarage verder dan in dit bestemmingsplan mogelijk is in verband met de aanduiding van de groene binnenruimte.

In verband hiermee stellen wij voor op het hoekpunt de maximale goothoogte te bepalen op 40 meter, langs de Kennedylaan de goothoogte te bepalen op 10 - 14 meter (in plaats van 12 meter) en de groene binnenruimte te verkleinen. Ook verder naar het zuiden langs de Kennedylaan kan de goothoogte worden bepaald op 10 - 14 meter.

Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht om op het Kasteelplein een ondergrondse fietsenstalling te realiseren. Voor de

duidelijkheid zou in artikel 13, lid I een stallingsvoorziening expliciet moeten worden vermeld. Parkeervoorzieningen worden immers ook afzonderlijk vermeld.

Correcties

Bij de aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan is de aanduiding "gesloten straatwand" van de kaart Ruimtelijke karakteristiek verwijderd. De bijbehorende bepaling in artikel 4, lid I, onder B.2.b is daarbij abusievelijk blijven staan. Deze zal nu alsnog moeten worden geschrapt.

Ontwikkelingslocatie 4 heeft op de kaart Bestemmingen niet dezelfde omvang als op het bij de voorschriften behorende kaartje. De kaart Bestemmingen zal alsnog moeten worden aangepast.

Op de kaart Ruimtelijke karakteristiek is verzuimd een maximale goothoogte aan te geven in het differentiatievlak G-11. Deze bouwhoogte moet, evenals in het aangrenzende vlak G-10, worden bepaald op 12 meter.

In artikel 14 is de verwijzing naar artikel 4, lid I, onder A.2 onjuist. Dit moet zijn artikel 4, lid I, onder A.3.

In het stelsel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt ervan uitgegaan, dat tegen een bestemmingsplan iedereen zijn zienswijzen en bedenkingen kenbaar kan maken en beroep kan instellen. Bij het wijzigen of het uitwerken van een bestemmingsplan (artikel 11 W.R.O.) hebben alleen belanghebbenden een dergelijk recht. Eenzelfde lijn wordt aangehouden in het kader van het verlenen van vrijstelling daarvan, dan wel bij het stellen van nadere eisen (artikel 15 W.R.O.). In verband hiermee moet artikel 20 van de planvoorschriften worden aangepast.

Op de kaart ruimtelijke karakteristiek is verzuimd het getal dat de maximale goothoogte voor de 'witte huisjes' op het terrein van de Seeligkazerne aangeeft te omcirkelen. Dit moet alsnog worden hersteld.

De grens van de bouwvlakken aan de Nassausingel is abusievelijk op de weggrens gelegd. Deze zal moeten worden aangepast aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing.

Leefmilieuverordeningen

Voor het gebied waar het bestemmingsplan Binnenstad zal gaan gelden zijn twee Leefmilieuverordeningen van kracht. In artikel 16 van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing is aangegeven, dat bestaande stedenbouwkundige regelingen blijven gelden als een leefmilieuverordening

wordt vastgesteld, voorzover zij niet met die leefmilieuverordening in strijd zijn. Een bepaling voor het geval een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een gebied waarvoor een leefmilieuverordening geldt is niet gegeven. In een dergelijk geval moet worden uitgegaan van het algemeen rechtsbeginsel, dat een latere regeling een eerdere vervangt. Ook uit de wetsgeschiedenis kan dit worden opgemaakt. Wij gaan er dan ook van uit, dat de Leefmilieuverordeningen Binnenstad en Haagdijk hun geldigheid verliezen op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan Binnenstad.

Consequenties

Degenen die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad hebben kenbaar gemaakt en degenen die bedenkingen hebben tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het bestemmingsplan opneemt kunnen, gedurende de termijn van tervisielegging van het vastgestelde plan, hun bedenkingen kenbaar maken bij Gedeputeerde Staten. Dat college neemt die bedenkingen mede in overweging bij de beslissing omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Communicatie

Het voorontwerp is uitgebreid voorbesproken met bewoners en ondernemers en hun organisaties in de periode 30 januari tot en met 12 juni 1995 en daarna in een inspraakprocedure gebracht met informatie-avonden op 12 en 26 april 1995 en een afsluitend inspraakbijeenkomst op 26 april 1995.

De verslagen van de bijeenkomsten en de schriftelijk ingediende inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan. In een afzonderlijke samenvatting is aangegeven of, en op welke wijze met deze reacties in het ontwerp bestemmingsplan rekening is gehouden.

Commissiebehandeling

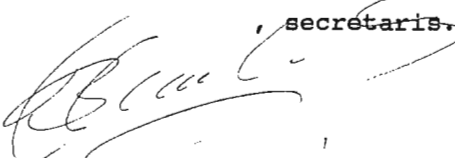
De commissie Stedelijke Ontwikkeling kan zich met dit voorstel verenigen.

Burgemeester en wethouders van Breda,



H.J.F. van Raak , loco-burgemeester.

B. Ouwerkerk



, secretaris.

* Ligt ter inzage.

** Als bijlage bij dit voorstel is meegezonden :

- het raadsbesluit
- een inventarisatielijst van horecabedrijven in de categorie I.

**OVERZICHT VAN AANWEZIGE HORECA I-BEDRIJVEN IN DE
C-BESTEMMING**

dd. oktober 1995

(Bijlage bij vaststelling bestemmingsplan binnenstad)

ADRES	NR.	NAAM	CODE	GEBIED
Eindstraat	26	Burger King	snackbar	C1
Ginnekenstraat	1	Australiën Home Made	afhaalcentrum	C1
Grote Markt	15	't Voske	restaurant	C1
Grote Markt	23	Kota Radja	restaurant	C1
Halstraat	6	Willy's Pizzeria	snackbar	C1
Halstraat	13	Ak Deniz	snackbar	C1
Halstraat	15	Pols Eetcafé	restaurant	C1
Halstraat	21	D'n Bras	snackbar	C1
Halstraat	32	't Stief Kwartierke	restaurant	C1
Houtmarkt	11	Lunchroom de Eenspan	snackbar	C1
Houtmarktpassage	2	De Hap Hoek	snackbar	C1
Houtmarktpassage	4	Marcelino's	snackbar	C1
Karnemelkstraat	1	Emminck's Lunchroom	restaurant	C1
Karnemelkstraat	5	Mc. Donalds	snackbar	C1
Korte Brugstraat	8	Monmartre	restaurant	C1
Lange Brugstraat	10	d'Artagnan	restaurant	C1
Lange Brugstraat	12	De Chaplin	restaurant	C1
Markendaalseweg	5	De Satéhut	restaurant	C1
Ridderstraat	1	Eetcafé Zeezicht	restaurant	C1
St. Annastraat	3	Het Paradijs	koffiehuis	C1
St. Annastraat	10	C.O.C.	sociëteit	C1
St. Annastraat	15	La Ruelle	koffiehuis	C1
St. Janstraat	3a	Theatercafé de Boulevard	restaurant	C1
St. Janstraat	4	Pula	restaurant	C1
St. Janstraat	21	Den Coninck van Vrankrijk	restaurant	C1
Torenstraat	6	Automatiek de Toren	snackbar	C1
Veemarktstraat	2a	Sirtaki	restaurant	C1
Veemarktstraat	4	Algarve	restaurant	C1
Veemarktstraat	9	Koffiehuys Pieter Aertsz	koffiehuis	C1
Veemarktstraat	27	Banketbakkerij van Haaren	koffiehuis	C1
Veemarktstraat	42	Pom Lai	restaurant	C1
Veemarktstraat	59-61	Rhodos	restaurant	C1
Veemarktstraat	67	Gasterij 't Begijntje	restaurant	C1
Vlaszak	2	Fellini	restaurant	C1
Ginnekenstraat	38	Hema	restaurant	C2
Ginnekenstraat	60	Rompa Petit restaurant	restaurant	C2
Karrestraat	20	Le Croissanterie Breda	snackbar	C2
Lange Brugstraat	11-19	V&D	restaurant	C2
Lange Brugstraat	25	Chippie Burger	snackbar	C2
Grote Markt	24	Dionysos	restaurant	C3
Grote Markt	26-28	Hotel de Klok	restaurant	C3
Grote Markt	29	FEBO	snackbar	C3
Grote Markt	33	Gauchos	restaurant	C3
Grote Markt	35-37	Da Atillo	restaurant	C3
Grote Markt	39-41	Alfonso	restaurant	C3
Grote Markt	40-42	Amadeus	restaurant	C3
Grote Markt	44	Walliser Stube	restaurant	C3
Grote Markt	45-49	Beecker & Wetselaar	restaurant	C3
Grote Markt	46	In The Mood	restaurant	C3
Grote Markt	50	Delphi	restaurant	C3
Grote Markt	54	Le Casse Croute	snackbar	C3

NB: het aantal vestigingen wordt verhoogd met 4 i.v.m. winkelpassage "de Barones".

Gemeente Breda

Raadsbesluit 1995/240
Registratienummer 957005718
Dienst/afdeling RME/VSO/JZ
Aantal Bijlagen 1

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de zienswijzen onder 1, 4, 6 en 19 geheel en onder 3, 5, 7 tot en met 18, 20, 23, 24, 26, 27 en 28 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen onder 2, 21, 22, 25 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Binnenstad vast te stellen zoals het in ontwerp ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de navolgende wijzigingen:

A. Kaart Bestemmingen

1. de op de kaart aangeduide afwijkende functies worden aangepast aan de wijzigingen van de lijst van afwijkende functies;
2. aan de noordoostzijde van de Nieuwstraat wordt het differentiatievlak G-2 veranderd in G-1;
3. de omvang van het differentiatievlak C2 wordt zodanig uitgebreid, dat het project De Barones er in zijn geheel binnen valt;
4. van de panden Nieuwe Prinsenkade 4 en 5 wordt de bestemming Gemengde doeleinden veranderd in Dienstverlening;
5. van het pand Prinsenkade 3 wordt de bestemming Dienstverlening veranderd in Gemengde doeleinden, differentiatievlak 1.
6. bij de panden Haagdijk 160 tot en met 166 wordt de bestemming van de achterterreinen veranderd van Bijzondere doeleinden in Gemengde doeleinden, differentiatievlak 1;
7. de omvang van ontwikkelingslocatie 4 wordt aangepast aan het op deze ontwikkelingslocatie betrekking hebben kaartje in de voorschriften;
8. de grens van de bestemming Gemengde doeleinden op de hoek van de Markendaalseweg ter plaatse van ontwikkelingslocatie 11 wordt verder van de weg gelegd;

B. Kaart ruimtelijke karakteristiek

1. de hoogtescheidingslijn ter plaatse van het project De Barones wordt zodanig verschoven, dat het project in zijn geheel een goothoogte van 8 tot 11 meter kan bereiken;
2. de hoogtescheidingslijn in de noordwesthoek van het Chasséveld wordt zodanig verlegd, dat over een groter oppervlakte een goothoogte van 22 meter mogelijk wordt;
3. de aanduiding "groene binnenruimte" ten zuiden van de Haagdijk wordt geschrapt;



4. de aanduiding "groene binnenruimte" achter de bebouwing aan de zijde van de Sophiastraat (met de bestemming Gemengde doeleinden, differentiatievlak 4) wordt met 5 meter verkleind;
5. de aanduiding "groene binnenruimte" in de hoek Kennedylaan/Sophiastraat wordt verkleind;
6. op de hoek Kennedylaan/Sophiastraat wordt de goothoogte bepaald op 40 meter en langs de Kennedylaan op 10 - 14 meter; ook meer naar het zuiden langs de Kennedylaan wordt deze goothoogte aangepast;
7. de aangeduide straatwanden op de hoek van de Markendaalseweg ter plaatse van ontwikkelingslocatie 11 en aan de Nieuwe Prinsenkade ter plaatse van ontwikkelingslocatie 2 wordt teruggelegd;
8. de aangeduide straatwand ter plaatse van het Bernhardpaviljoen aan de Cingelstraat wordt ten dele verruimd;
9. voor het differentiatievlak G-11 wordt als goothoogte 12 meter toegevoegd;
10. de grens van de bouwvlakken aan de Nassausingel wordt 5 tot 10 meter teruggelegd;

C. Kaart profielen en indeling openbare ruimte

Alle profielen op deze kaart worden aangepast aan de benodigde ruimte voor de busbaan.

D. Voorschriften

1. het bepaalde in artikel 4, lid I, onder B.2.b wordt geschrapt; het navolgende sublid wordt vernummerd;
2. in artikel 4, lid I, onder C.1 wordt de laatste zin vervangen door: "De extra hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen."; in sublid 2 wordt "10 meter" veranderd in "15 meter";
3. In artikel 5, lid I wordt bij differentiatievlak C2 op de verdiepingen tussengevoegd: "horeca I; kantoren met baliefunctie; dienstverlening;"; in lid II, onder 5 wordt het aantal van 35 vestigingen veranderd in 55;
4. aan artikel 5, lid III, onder 2, artikel 6, lid III, onder A.2, artikel 8 lid III, onder A.2., artikel 9, lid III, onder A.2. en artikel 11, lid III, onder 1.a. wordt de navolgende tekst toegevoegd:

"Voor hoekpanden van straten of straatgedeelten, waarvoor op de kaart Ruimtelijke karakteristiek verschillende minimale en maximale goothoogtes zijn vermeld en waarbij geen hoogtescheidingslijn is aangegeven, gelden de hoogst aangegeven maten.";
5. in de artikelen 5 en 6, lid V worden subleden 3, respectievelijk 2 ingevoegd met de navolgende tekst:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, onder 3 tot een bouwdiepte van ten hoogste 20 m. of voor een oppervlakte van maximaal 30 m² achter

- de bouwdiepte van 15 m., indien de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast."; de nummering van de bestaande subleden wordt hieraan aangepast;
6. In artikel 5, lid V, onder 4, artikel 6, lid V, onder 1, artikel 9, lid V en artikel 11, lid V, onder 4 worden de maten 20 m² en 10 % gewijzigd in 75 m², respectievelijk 20 %;
7. de tekst van de subleden 4 tot en met 9 van artikel 5, lid III wordt vereenvoudigd met behoud van de inhoud en vernummerd tot 4 tot en met 8 (met vernummering van de daarop volgende subleden); verder worden de navolgende inhoudelijke wijzigingen aangebracht: het maximaal aantal horeca-I vestigingen op de Haagdijk wordt teruggebracht tot 8; in de functietabel wordt in differentiatievlak G-9 detailhandel uitgesloten en de functie dienstverlening in differentiatievlak G-11 wordt onttrokken aan de beperking tot maximaal 1.500 m²;
8. aan artikel 6, lid II, onder A.12 wordt toegevoegd de volgende zinsnede:
"alsmede één aan de Haagdijk, in de omgeving van de Rozemarijnstraat.";
9. in artikel 6, lid II, onder B wordt aan de wijzigingsbepalingen bij locatie 4 toegevoegd de zinsnede:
"- De woningontsluiting dient niet aan de parkzijde te worden gerealiseerd.";
bij locatie 7 worden op het kaartje de bouwvlakken gewijzigd en wordt bij de wijzigingsbepalingen ingevoegd de navolgende tekst:
"- De minimale goothoogte bedraagt 6 m.; de maximale goothoogte bedraagt:
in bouwvlak 1: 12,5 m.
in bouwvlak 2: 10 m.
in bouwvlak 3: 18 m.";
10. in artikel 6 wordt een nieuwe lid VI ingevoegd met de navolgende tekst:
"VI Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, in samenhang met de opstelling van een uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC), het plan te wijzigen in dier voege, dat de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Gemengde doeleinden (G) en Uit te werken woon- en centrumdoeleinden in alle richtingen met maximaal 50 meter wordt verschoven."
in samenhang hiermee wordt het bestaande lid VI vernummerd tot VII en wordt achter de tekst "lid V" ingevoegd: "en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid VI";
11. in artikel 7 wordt een nieuwe lid VI ingevoegd met de navolgende tekst:
"VI Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, in samenhang met de opstelling van een uitwerkingsplan voor de gronden met de bestem-

ming Uit te werken woon- en centrumdoeleinden (UWC), het plan te wijzigen in dier voege, dat de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Grootschalige voorzieningen (GV) en Uit te werken woon- en centrumdoeleinden in alle richtingen met maximaal 50 meter wordt verschoven."

in samenhang hiermee wordt het bestaande lid VI vernummerd tot VII en wordt achter de tekst "lid V" ingevoegd: "en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid VI";

12. in artikel 9, lid I wordt bij differentiatievlak BD2 "militaire doeleinden" veranderd in "defensiedoeleinden";

in lid II, wordt onderdeel 2 van de beschrijving in hoofdlijnen vervangen door:

"Er wordt uitgegaan van het behoud van de huidige situatie op de terreinen van de Seeligkazerne. Bij de (gedeeltelijke) beëindiging van defensie-activiteiten worden voor het zuidelijk gedeelte ruime ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. Er wordt uitgegaan van een integrale planontwikkeling, waarbij in hoofdzaak wordt gestreefd naar wonen en een beperkte kantoorontwikkeling langs de Fellenoordstraat en stedelijke groenvoorzieningen op het zuidelijk gedeelte. Verder moet op de terreinen van de Seeligkazerne rekening worden gehouden met de aanleg van water en fietsverbindingen."

in lid III, onder 3 wordt de tekst na "lichtmasten" vervangen door: "en bouwwerken ten behoeve van een hindernisbaan, waarvan de hoogte maximaal 10 m. mag bedragen.";

aan lid VI wordt een nieuw sublid 4 toegevoegd, luidende:

"4. het op de kaart Ruimtelijke karakteristiek aangegeven bouw vlak, behorende bij differentiatievlak BD-2 ten noorden van de Fellenoordstraat, in westelijke richting uit te breiden tot op een afstand van minimaal 10 meter uit de zijdelingse bestemmingsgrens, mits uit een nader onderzoek is gebleken, dat het opnieuw aanleggen van een waterverbinding door de binnenstad niet haalbaar is."

13. in artikel 10, lid V wordt het kaartje aangepast aan de wijzigingen die bij ontwikkelingslocatie 7 zijn doorgevoerd; tevens wordt aan de tekst van het vierde gedachtenstreepje toegevoegd:

"en voor de bebouwing langs de God. Montensstraat maximaal 7 m. bedragen.";

14. in artikel 11, lid III, onder 1.b wordt de tekst: "met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen" geschrapt;

15. in artikel 12, lid V, onder 1 wordt aan de tekst van het 7e gedachtenstreepje toegevoegd:

", mits hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de parkeerplaatsen."; eenzelfde toevoeging wordt gedaan bij de subleden 2, 6e gedachtenstreepje en 3, 4e gedachtenstreepje;

16. in artikel 13, lid I wordt bij differentiatievlak O1 wordt de tekst "verkeers- en parkeervoorzieningen" vervangen door "verkeers-, parkeer- en stallingsvoorzieningen";

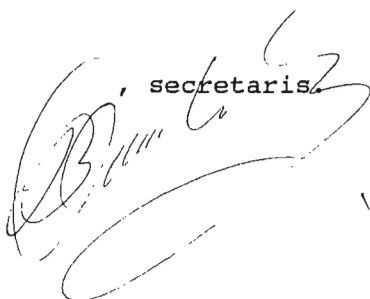
17. in artikel 14, lid II, onder B.5 wordt "A.2" vervangen door "A.3";
in lid III wordt een vierde uitwerkingsregel toegevoegd met de volgende tekst:
"De bestemmingsgrens met de bestemmingen Gemengde doeleinden (G) en Grootschalige voorzieningen (GV) mag in alle richtingen met 50 meter worden verschoven.";
18. in artikel 15 wordt een nieuw lid 3 ingevoegd luidende:
"3. voor het oprichten van kleine markante elementen, als bedoeld in artikel 4, lid I, onder C.1. ter ondersteuning van de ruimtelijke structuur, op andere plaatsen dan op de kaart Ruimtelijke karakteristiek is aangegeven, zoals op de hoeken van straten en aan pleinen."
19. in artikel 16 wordt een nieuw lid 3 ingevoegd, luidende:
"3. op de kaart Ruimtelijke karakteristiek nieuwe aanduidingen "groot markant element" aan te geven aan de oost- en west flank van het stadshart, bestaande uit Nieuwe Prinsenkade, Prinsenkade, Haven, Markendaalseweg-noord, Karnemelkstraat, Houtmarkt, Oude Vest, Kloosterplein, Vlaszak en Kennedylaan."
20. in artikel 20 leden 1 en 3 wordt "een ieder" vervangen door "belanghebbenden";
21. de lijst van afwijkende functies wordt gewijzigd zoals in de bij dit besluit behorende lijst is aangegeven;

E. Toelichting

1. de kaartjes bij de toelichting op de ontwikkelingslocaties 7 en 23 wordt aangepast aan de hierboven onder D.7 en D.11 vermelde wijzigingen;
2. op de referentiekaart ruimtelijke karakteristiek worden de panden Nieuwe Huizen 49 en 51 aangegeven als monument; op dezelfde kaart worden de Nieuwe Huizen aangegeven als "in hoofdlijnen passend in de karakteristiek";
3. hoofdstuk VI, paragraaf 1.5 wordt aangepast aan de laatste ontwikkelingen inzake de busbaan;
4. hoofdstuk VIII, paragraaf 4.1 wordt aangepast aan de beslissingen van Gedeputeerde Staten inzake de aangevraagde hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor het wegverkeerslawaaï en er wordt een bijlage 4 toegevoegd, waarin de besluiten van Gedeputeerde Staten worden opgenomen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **23 NOV. 1995**


, voorzitter.


, secretaris.



Provincie Noord-Brabant

VRIJGEVEN
04 JULI 1996

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

Telefax: (073) 612 35 85

Ons kenmerk: nrs. 152329/163002

Uw kenmerk : RME/950018650

Afdeling : SG

Doorkiesnr.: 6812434 (A. v.d. Laar)

Bijlagen : diversen (pak A + besluit)

Datum : 4 juli 1996

Onderwerp : Bestemmingsplan
"Binnenstad"

Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 23 november 1995 vastgestelde bestemmingsplan "Binnenstad" hebben wij heden gedeeltematig goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaan hierbij in enkelvoud.

Voor zover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.



Secretariaat:
tel. (073) 681 22 00
fax. (073) 612 42 95
070496LS

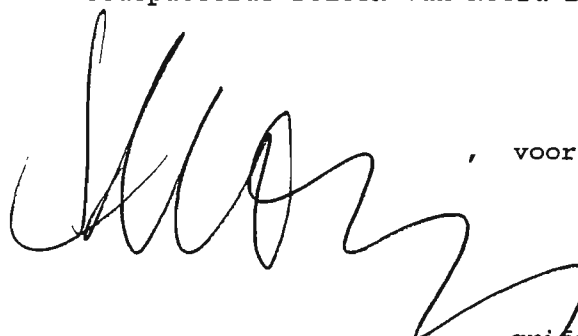
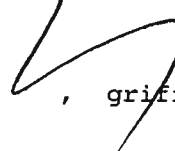
GEMEENTE BREDA	
	
RME963966	
DD	05 JULI 1996
CL	11231212
AFD	20 Windmusee

Telefoonnummer algemeen: (073) 681 28 12

Bankrelaties: ING Rekening nr. 67.45.60.043, Postbank nr. 1070176 t.n.v. Provincie Noord-Brabant

Voor het instellen van elk afzonderlijk rechtsmiddel is een griffie-
recht verschuldigd van f 200,-- voor natuurlijke personen en f 400,--
voor rechtspersonen, over te maken op girorekening 507590, ten name
van de secretaris van de Raad van State. Het postadres is Postbus
20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

 , voorzitter,
 , griffier.





Provincie Noord-Brabant

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Telefax: (073) 612 35 85

Nummers : 152329/163002

Afdeling : SG

Onderwerp : Bestemmingsplan "Binnenstad"

De raad van de gemeente
Breda

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 4 juli 1996 nummer 152329, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 23 november 1995 het bestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 11 december 1995, die wij op 12 december 1995 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 28 van de Wet op de ruimtelijke ordening bepaalt, dat wij binnen twaalf weken of indien tegen het vastgestelde plan bedenkingen zijn ingebracht binnen zes maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan dienen te beslissen.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de ruimtelijke ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale planologische commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale planologische commissie heeft ons op 3 juli 1996 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de ruimtelijke ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
 1. Van Opstal o.g. Marketing B.V., Prinsenkade 3, 4811 VB Breda;
 2. M.A.J. Eggly, vertegenwoordigd door mevrouw mr. A. Groenewoud, Sophiastraat 28, 4811 EM Breda;
 3. Het Turfschip B.V., vertegenwoordigd door mr. N.J. de Boer, Reijnders Partners, Postbus 4647, 4803 EP Breda;
 4. De Contactcommissie Middenstand Grootwinkelbedrijf Breda, Postbus 3182, 4800 DD Breda;
 5. De advocatenmaatschap Rassers, Jacobs & Spiegel, vertegenwoordigd door mr. R.A.H. Post, Sophiastraat 28, 4811 EM Breda;
 6. De Staatssecretaris van Defensie, vertegenwoordigd door de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Postbus 759, 5600 AT Eindhoven;
 7. Meuwsen B.V., vertegenwoordigd door mevrouw mr. A.R. Klijn, Postbus 2508, 1000 CM Amsterdam.



Secretariaat:
tel. (073) 681 22 00
fax. (073) 612 42 95

Op grond van artikel 27 van de Wet op de ruimtelijke ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan een ieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft met ingang van 11 december 1995 gedurende vier weken ter inzage gelegen

De bedenkingen van reclamant sub 6 zijn blijkens poststempel op 9 januari 1996 verzonden.

Reclamante sub 7 heeft zich niet met een zienswijze tot het gemeentebestuur gewend en de bedenkingen bij ons college zijn pas op 8 februari 1996 verzonden. Als reden wordt opgegeven dat reclamante pas recentelijk eigenares is van het perceel waarop de bedenkingen betrekking hebben. Dit levert naar ons standpunt geen verschoonbare reden op. De rechtsvoorganger van reclamante had immers zienswijze en bedenkingen kunnen indienen.

Op grond hiervan achten wij de reclamanten sub 6 en 7 niet-ontvankelijk in hun bedenkingen.

Blijkens de stukken kunnen de overige reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Breda zijn in de gelegenheid gesteld om op hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 1, 2, 3, 5, 6 en 7 en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Op een plangedeelte met de bestemming "Bijzondere doeleinden" met een wijzigingsbevoegdheid voor wonen en groen (lokatie 24; thans zuidelijk gedeelte Selligkazerne) zijn naar ons standpunt de bestaande bebouwingsmogelijkheden te beperkend. Met het gemeentebestuur zijn wij van mening dat het volledig benutten van deze ruimte uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is en dat het terrein zijn openheid en groene karakter moet behouden, met name op het middengedeelte. Wij vinden het echter te ver gaan dat slechts de bestaande bebouwing positief bestemd wordt, zonder enige uitbreidingsmogelijkheid. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden, onder handhaving van de gemeentelijke ruimtelijke uitgangspunten, achten wij noodzakelijk. Op grond hiervan dient aan dit gedeelte van plankaart 2, die de bebouwingsmogelijkheden regelt, goedkeuring te worden onthouden.

Voor het overige achten wij het plan uit provinciaal-planologisch oogpunt aanvaardbaar komt het voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van Van Opstal o.g. Marketing B.V.

Samenvatting

Reclamante heeft bedenkingen tegen de bestemmingen van een viertal percelen:

1. De panden Prinsenkade 3, Kloosterplein hoek Molenstraat, Vlaszak 10-12-14 en Nieuw Ginnekenstraat 39-39-C hebben de bestemming "Gemengde doeleinden 1". Op de verdieping zijn toegestaan horeca II en wonen. Voorts mogen volgens artikel 6.II.A.13 van de planvoorschriften en de desbetreffende aanduidingen op de plankaart en bijlage 3 van de planvoorschriften bestaande kantoren op de verdieping worden gehandhaafd. Reclamante wenst op de verdieping de bestemming "Detailhandel, horeca I en kantoren" en eventueel wonen.

Ten aanzien van het pand Kloosterplein hoek Molenstraat dient wonen te worden uitgesloten, omdat het akoestisch rapport de geluidhinder daar onaanvaardbaar hoog verklaart en stelt dat wonen moet worden uitgesloten.

2. Het pand Haven 1-B is niet positief bestemd, terwijl daar een bestaande snackbar/dagwinkel in is gevestigd.
3. Ten aanzien van het pand Keizerstraat 3 "De Beeldenaar" heeft de gemeente de contractueel aangegane verplichtingen niet nagekomen.

Beoordeling

1. Met het gemeentelijk beleid dat wonen op de verdiepingen dient te worden bevorderd, kunnen wij instemmen uit oogpunt van een goed, gedifferentieerd woningaanbod en sociale controle. In de bestemmingen met gemengde doeleinden wordt zo ook de functiemenging bevorderd. Commerciële functies dienen in gebieden met gemengde functies bij voorkeur op de begane grond te worden gevestigd. De gemeentelijke bestemmingsmethodiek, die uitgaat van de woonfunctie op de verdieping en bestaande andere functies positief bestemt achten wij bovendien aanvaardbaar. Wat betreft de genoemde passage in het akoestisch rapport merken wij op dat deze betrekking heeft op een andere locatie dan de genoemde, namelijk op locatie 6 als bedoeld op blz. 30 van de planvoorschriften.
2. Dit pand is niet positief bestemd, daar het uit stedenbouwkundig oogpunt een ongewenste en storende functie is. Wij gaan ervan uit dat het gemeentebestuur ter realisering van de bestemming ook maatregelen zal nemen ter amotie van het pand.
3. Het desbetreffende pand heeft de (ruime) bestemming "Gemengde doeleinden (G10)" volgens blz. 23 van de planvoorschriften gekregen. Ons is niet gebleken welke verplichtingen de gemeente volgens het door reclamante ingestuurde contract niet zou zijn nagekomen. Overigens geeft reclamante ook niet aan welke bepalingen niet zouden zijn nagekomen. De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.2 Bedenkingen van M.A.J. Eggly

Samenvatting

De heer Eggly exploiteert op de Grote Markt 20-22 een horecabedrijf. Ten aanzien van de bestemmingsregeling heeft hij de volgende bedenkingen:

1. Op de plankaart en op de lijst van afwijkende functies is hier sprake van "café". Wanneer deze aanduiding er niet zou zijn, zou alleen horeca II, te weten lichtere vormen van horeca, zijn toegestaan. "Café/bar" valt onder horeca III. Reclamant vindt dat, omdat sprake is van een danscafé, horeca IV (Bar-dancing/discotheek) moet zijn toegestaan.
2. Bij het bedrijf bevindt zich een winterterras (serre) van 3,6 meter breed. Het plan laat echter slechts winterterrassen (middels vrijstelling) toe tot een breedte van 2,5 meter toe. Reclamant vindt dat hij op grond van een rechterlijke uitspraak rechten kan doen gelden op handhaving van het bestaande winterterras.

Beoordeling

1. Blijkens de begripsomschrijvingen in de planvoorschriften, blz. 3, is het verschil tussen horeca III en horeca IV dat bij horeca III het accent ligt op het verstrekken van alcoholische dranken, terwijl bij horeca IV het accent ligt op het verstrekken van drank, het ten gehore brengen van muziek en/of de dansbeoefening.
De horecavestiging van reclamant is niet een Bar-dancing/discotheek, waarbij het desbetreffende accent en de ruimtelijke uitstraling zo aanwezig is. De bestemming sluit overigens dansen niet uit.
2. De planologische regeling komt ons niet onaanvaardbaar voor.
Wat betreft het gedane beroep op verworven rechten en de bestaande situatie merken wij het volgende op. Blijkens mededeling van het gemeentebestuur zijn de bestaande winterterrassen gedoogd, totdat een ontwerp-bestemmingsplan, met een desbetreffende regeling, ter visie zou worden gelegd. De rechterlijke uitspraak had betrekking op het feit dat reclamant na een brand een nieuw winterterras wenste te plaatsen en de gemeente getracht heeft dit te beletten. Blijkens het verhandelde ter hoorzitting heeft reclamant tijdens een zitting van de gemeentelijke commissie bezwaar- en beroepschriften toegegeven dat het plaatsen van het winterterras gewaagd was en toegezegd dat hij zonder meer wilde verwijderen wanneer een gemeentelijk beleid tot stand was gekomen. De uitspraak van de President van de Rechtbank hield slechts in dat de voorlopige gedoogperiode nog niet afgelopen was.
Wij zijn het niet met reclamant eens dat deze gedoogplicht met zich mee zou brengen dat het winterterras middels een bestemmingsplan definitief gelegaliseerd zou moeten worden. Blijken het bovenstaande zijn door de gemeente ook bepaald geen verwachtingen gewekt in die richting. De mededeling ter hoorzitting namens reclamant dat het gemeentebestuur en ons niet vrijstaat om na een zo lange gedoogperiode een bestemmingsplan te aanvaarden waarin het winterterras niet gehandhaafd kan worden houdt naar ons standpunt ook geen steek, daar het winterterras pas in 1993 door reclamant geheel op eigen risico, overigens op gemeentelijke grond, is opgericht.
De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.3 Bedenkingen van Het Turfschip B.V.

Samenvatting

Bedenkingen bestaan tegen het feit dat in de gebieden met bestemming "Grootschalige Voorzieningen (GV)" slechts één hotel rechtstreeks is toegelaten. Een tweede hotel is slechts toegelaten na vrijstelling, wanneer door een verkennend marktonderzoek aangetoond is dat daar ruimte voor is. Reclamante vindt dat dit initiatief aan de markt overgelaten moet worden. Een bestemmingsplan leent zich niet om ter zake sturend op te treden.

Beoordeling

Als voor een tweede hotel ruimte is kan dit door de initiatiefnemer zelf in het kader van de vrijstelling worden aangetoond. Wanneer in een bestemmingsplan grootschalige voorzieningen geprojecteerd worden dient hiervoor enige behoefte-onderbouwing aanwezig te zijn. Het standpunt van reclamant dat de markt ter zake regulerend is en het standpunt van de gemeente en het onze, dat een bestemmingsplan ter zake regulerend kan optreden behoeven elkaar niet uit te sluiten. De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.4 Bedenkingen van de Contactcommissie Middenstand Grootwinkelbedrijf Breda

Samenvatting

1. In de bestemmingen "Centrumdoeleinden 1 en 3" dienen nieuwe publiekgerichte functies op de verdieping toegestaan te zijn. Reclamante kan instemmen met het gemeentelijk beleid, maar vindt dat dit niet door een bestemmingsplan moet worden afgedwongen; op die manier kan leegstand ontstaan.
2. Om voldoende in de parkeerbehoefte te voorzien dringt reclamante aan om een tweetal locaties tussen de Markendaalseweg en de Fellenoordstraat aan te wijzen als reservelocatie voor parkeren. Op de locaties van het politiebureau en het Seeligterrein is ruimte voor een ondergrondse parkeergarage. Voorts bestaan bedenkingen tegen de mogelijkheid om de parkeerlocaties Beyerd-Vlaszak en Achter de Lange Stallen weg te bestemmen door middel van een wijzigingsbevoegdheid, hetgeen tot kwaliteitsverslechtering kan leiden.
3. De flanken ('schil') van de binnenstad is niet geschikt voor kleinschalige detailhandel, die thuishoort in het voetgangersgebied en de inlopers. In de flanken dient de detailhandelsruimte gereserveerd te worden voor grootschalige detailhandel (GDV) door het opnemen van een minimum-maat van 400 m² verkoopvloeroppervlak.

Beoordeling

1. Thans is bij de bestemming "C1" wonen op de verdieping de enige toegelaten functie en bij de bestemming "C3" is dat wonen, horeca I en horeca II". Bestaande afwijkende functies zijn positief bestemd en artikel 5.V.2 van de planvoorschriften bevat een vrijstellingsregeling voor nieuwe publiekgerichte functies op de verdieping. Het gemeentelijk beleid om wonen in het stadshart te bevorderen achten wij aanvaardbaar en gewenst uit oogpunt van sociale controle en het levendig houden van het stadshart, ook tijdens winkelsluitingstijden. De Provinciale Planologische Commissie heeft in haar advies d.d. 29 mei 1995 over het ontwerp van dit plan zelfs geadviseerd om ter bereiking van dit doel publiekgerichte functies op de verdiepingen verder uit te sluiten, een advies dat door de gemeente overigens niet is opgevolgd.

Onaanvaardbare leegstand kan tegengegaan worden met de vrijstellingsbepaling.

2. Het concept-verkeerscirculatieplan voor de binnenstad voorziet in uitbreiding van betaald parkeren ten koste van niet betaald parkeren en uitbreiding van gebouwde parkeervoorzieningen. Dit is op zichzelf gunstig voor winkelend publiek. Er is ook voorzien in nieuwe parkeervoorzieningen dicht bij het stadshart dan de door reclamante genoemde locaties. De gemeentelijke locatiekeuzen achten wij aanvaardbaar. Wat betreft de wijzigingsbevoegheden betreffende de parkeerlocaties Beyerd/Vlaszak en Achter de Lange Stallen is in de voorschriften vermeld dat het aantal parkeerplaatsen gehandhaafd dient te blijven. Uitwisseling met andere parkeerlocaties is slechts mogelijk indien hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de parkeerplaatsen.
3. De flanken van de binnenstad achten ook wij een ideale locatie voor grootschaligere vormen van detailhandel. Het opnemen van een minimum voor het verkoopvloeroppervlak achten wij echter op een perifere locatie wel gewenst, waarbij dan 400 m² aan de te lage kant is, maar hier niet. De flanken van de binnenstad worden gekenmerkt door functiemenging. Monotone functies horen meer op een bedrijventerrein thuis. Bovendien is de schil van de binnenstad een geschikte locatie als "broedplaats" voor nieuwkomers op de markt. Samenvattend achten wij de bedenkingen ongegrond.

3.5 Bedenkingen van de advocatenmaatschap Rassers, Jacobs & Spiegel

Samenvatting

1. Het advocatenkantoor is gevestigd in een bestemmingsvlak "Gemengde doeleinden (G4)". Volgens artikel 6.II.A.6 van de planvoorschriften, waartegen de bedenkingen zich richten, mag het bedrijfsvloeroppervlak van kantoren per vestiging niet meer dan 400 m² bedragen. Het advocatenkantoor is echter verdeeld over drie aansluitende panden en bevat een oppervlak van circa 1000 m².

Beoordeling

2. Wij kunnen de bepaling op grond waarvan kantoren tot een maximum van 400 m² zijn beperkt, op zichzelf onderschrijven. Op deze wijze wordt bij de gemengde doeleinden de benodigde functiedifferentiatie nagestreefd. Dit wil echter niet zeggen dat legaal bestaande afwijkende functies onder het overgangsrecht geplaatst mogen worden. Daarom achten wij de bedenkingen gegrond. Aan de bedenkingen kan tegemoetgekomen worden door goedkeuring te onthouden aan de zinsnede met de desbetreffende maximum bedrijfsvloeroppervlakte in de planvoorschriften, alleen voor zover het betreft het gedeelte van de plankaart dat betrekking heeft op het advocatenkantoor. Gelet op de op grond van de bebouwingsregeling beperkte uitbreidingsmogelijkheden van het kantoor, ontmoet het ontbreken van een maximum wat dit betreft geen bezwaar.

4. Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening,

BESLUITEN:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Binnenstad", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 23 november 1995, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan, waaraan goedkeuring wordt onthouden:
- A. ten aanzien van plankaart 2 het blauw omlijnde gedeelte;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften de passage "waarvan het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging maximaal 400 m2 mag bedragen" in artikel 6.II.A.6., echter alleen voor wat betreft het op plankaart 1 geel omlijnde plangedeelte;
- 4.2 de bedenkingen sub 1 t/m 4 ongegrond te verklaren, de bedenkingen sub 5 gegrond te verklaren en de reclamanten sub 6 en 7 niet-ontvankelijk ter verklaren in hun bedenkingen;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot uitwerking en tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die uitwerking of wijziging niet van de bedenkingen is gebleken.

5. Bekendmaking en mededeling aan:

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale planologische commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 4 juli 1996,
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

 voorzitter,

, griffier.



RAAD DER GEMEENTE BREDA
POSTBUS 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
	
RME9712405	
DD	25 SEP. 1997
CL	L731.212
AFD	v. Kampen <i>AK</i>

Datum

Inlichtingen toestel

Uw kenmerk

23 september 1997 417

Onderwerp

Ons nummer

BREDA

E01.96.0367

Hierbij zend ik u een afschrift van de uitspraak in bovenvermelde
aangelegenheid.

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,



Behandelend ambtenaar: ASCHMAN

Bij correspondentie de datum van deze brief en
het nummer vermelden

00.001 (

No. E01.96.0367.

Datum uitspraak: 19 september 1997.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

M.A.J. Eggly te Breda (appellant)

en

gedeputeerde staten van Noord-Brabant (verweerders).

De raad van de gemeente Breda (hierna: de raad) heeft in zijn openbare vergadering van 23 november 1995, op voorstel van burgemeester en wethouders, vastgesteld het bestemmingsplan "Binnenstad". Het besluit van de raad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aangehecht.

Verweerders hebben bij hun besluit van 4 juli 1996, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn, Afdeling SG, no. 152329, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit van verweerders heeft appellant bij brief, ingekomen op 14 augustus 1996, beroep ingesteld. Het beroepschrift is aangehecht.

Desgevraagd hebben verweerders een verweerschrift, gedateerd 27 januari 1997, ingediend.

Burgemeester en wethouders hebben een nadere memorie ingezonden, gedateerd 13 maart 1997.

Het geding is op 22 juli 1997 behandeld in een openbare zitting van de Afdeling, waarin appellant in persoon, bijgestaan door mr A. Groenewoud, en verweerders, vertegenwoordigd door mr E.F.M. Vos, hun standpunten nader hebben toegelicht. Het standpunt van burgemeester en wethouders van Breda is toegelicht bij monde van mr drs R.M.J.F. Meeuwis.

In rechte

In artikel 36, eerste lid, van de Wet op de Raad van State is, voor zover hier van belang, bepaald dat hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing is indien bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld.

Het plan betreft het gebied van de binnenstad van Breda, voor zover dat is gelegen binnen de Singel, inclusief de gebieden van het Chasséterrein en de Karrestraat/Lange Brugstraat/Nieuwstraat.

Met het plan wordt beoogd verdere groei van binnenstadsfuncties, herstel van de ruimtelijke kwaliteit en verbetering van de verblijfskwaliteit mogelijk te maken.

Bij hun bestreden besluit hebben verweerders het plan gedeeltelijk goedgekeurd.

Appellant kan zich met dit besluit niet verenigen.

Hij betoogt dat verweerders hebben miskend dat de eerste verdieping van het pand Grote Markt no. 20 ten onrechte niet als danscafé is bestemd.

Voorts heeft hij betoogd dat het bij zijn café behorende winterterras ten onrechte niet positief is bestemd, nu het geruime tijd is gedoogd.

De Afdeling overweegt met betrekking tot deze bezwaren het volgende.

Appellant exploiteert een café aan de Grote Markt no. 20-22.

Op de eerste verdieping van de Grote Markt no. 20 biedt hij tevens gelegenheid tot dansen.

Tussen partijen is niet in geschil dat het danscafé als zodanig moet worden bestemd.

Appellant meent echter dat dat met de toegekende bestemming niet is gebeurd, omdat die het bestaande gebruik niet dekt.

Het perceel van appellant is blijkens bij het plan behorende kaart bestemd tot "Centrumdoeleinden (C)" en behoort tot differentiatievlak C3 van die bestemming.

Ingevolge artikel 5, lid I, van de planvoorschriften zijn horeca I en II wel en horeca III en IV niet toegestaan op gronden binnen differentiatievlak C3 van de bestemming "Centrumdoeleinden (C)".

In artikel 5, lid II, aanhef en onder 10, van de planvoorschriften is echter bepaald dat bestaande functies, die niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel of de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen van de betreffende bestemmingen, en die als zodanig zijn aangegeven op de kaart bestemmingen en in de lijst van afwijkende functies, mogen worden gehandhaafd.

Zowel de begane grond, als de eerste verdieping van het pand Grote Markt no. 20-22, zijn op deze lijst als café (horeca III) aangegeven. Tevens hebben die gronden op de plankaart de aanduiding "café-bar". Derhalve zijn horeca I, II en III toegelaten en horeca IV niet.

Blijkens de plantoelichting is het onderscheid tussen verschillende soorten horeca van belang voor de uitvoering van het op 29 juni 1995 door de raad vastgestelde horecabeleidsplan.

Ingevolge artikel 1, lid 32, van de planvoorschriften wordt onder horeca III verstaan, café/bar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en/of alcoholvrije dranken, alsmede het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereid, geringe etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van alcoholische dranken.

In lid 33 van dit artikel is bepaald dat onder horeca IV wordt verstaan: bar-dancing/discotheek; een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, het ten gehore brengen van muziek en/of dansbeoefening, waarbij het accent ligt op het verstrekken van drank, het ten gehore brengen van muziek en/of dansbeoefening.

Verweerders stellen zich op het standpunt dat het verschil tussen horeca III en IV met name hierin is gelegen, dat bij horeca III het accent ligt op het verstrekken van alcoholische drank, terwijl bij horeca IV het accent ligt op, zowel het verstrekken van drank, als het ten gehore brengen van muziek en/of het beoefenen van de dans.

Mede gelet hierop, hebben verweerders overwogen dat de horecavestiging van appellant niet als een bar-dancing/discotheek (horeca IV) is te karakteriseren.

Verweerders hebben verder overwogen dat horeca III dansen niet uitsluit.

Ter zitting hebben verweerders benadrukt dat de toegekende bestemming niet in de weg staat aan de bestaande activiteiten op de eerste verdieping en dat de vrees van appellant dat het bestaande gebruik zal worden beperkt ongegrond is.

Ook het gemeentebestuur is van mening, gelet op de uitdrukkelijke verklaring ter zitting, dat het bestaande gebruik van de eerste verdieping van de Grote Markt no. 20 geheel wordt gedekt door de toegekende bestemming.

Gelet op het vorenstaande en in aanmerking genomen de activiteiten in het café aan de Grote Markt no. 20-22, is dit deel van het beroep dan ook ongegrond.

Bij besluit van 23 februari 1995 heeft de raad een aantal uitgangspunten voor de herinrichting van de Grote Markt vastgelegd. In dit besluit heeft de raad tevens het beleid ten aanzien van winterterrassen vastgelegd.

Dat strekt ertoe dat het bouwen van winterterrassen voor bepaalde aan de oostzijde van de Grote Markt gelegen panden, waaronder de Grote Markt no. 20-22, is toegestaan. Voorts is de diepte van de winterterrassen vastgesteld op 2,5 m.

Dit houdt verband met de opstelling van de markt die twee maal per week plaatsvindt, met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en met het behoud van het zicht op de naastliggende panden en op de gevel van het pand zelf.

Een en ander is in het bestemmingsplan neergelegd.

Dit beleid komt de Afdeling niet kennelijk onredelijk voor.

Het is evenmin om andere redenen niet aanvaardbaar.

Blijkens de stukken is aan de voorkant van de Grote Markt no. 20-22 sedert het begin van de tachtiger jaren een winterterras aanwezig.

Dit heeft thans een breedte van 11 m en een diepte van 3,6 m.

Bij brief van 21 november 1984 hebben burgemeester en wethouders van Breda, zakelijk weergegeven, te kennen gegeven bereid te zijn om het winterterras in afwachting van de totstandkoming van een bestemmingsplan voor de Grote Markt - onder voorwaarden - te gedogen. Naar het oordeel van de Afdeling zijn door die brief geen in rechte te honoreren verwachten gewekt dat het gehele, thans bestaande, terras in dat bestemmingsplan positief zou worden bestemd.

Aannemelijk is geworden dat appellant nadien verschillende malen is gewezen op het voorlopige karakter van de situatie.

Voorts hebben burgemeester en wethouders ter zitting naar voren gebracht dat zij het beleid ten aanzien van de winterterrassen, met name wat betreft de vastgestelde breedte van 2,5 m, strikt wensen uit te voeren.

Verder is aannemelijk dat het terras met de bestaande diepte inbreuk kan maken op de belangen, ter behartiging waarvan het beleid is opgesteld.

Gelet op het voorgaande bestaat geen grond voor het oordeel dat verweerders het plan op dit punt niet in redelijkheid hebben kunnen goedkeuren.

Evenmin kan op grond van hetgeen appellant heeft aangevoerd worden geoordeeld dat het bestreden besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid of anderszins is genomen in strijd met enig in het algemeen rechtsbewustzijn levend beginsel van behoorlijk bestuur. Ook dit deel van het beroep is ongegrond.

De Afdeling acht geen termen aanwezig toepassing te geven aan artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

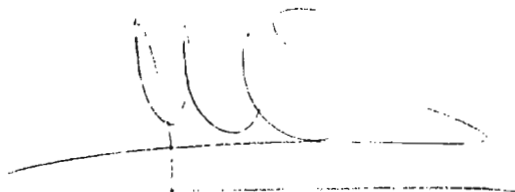
Aldus vastgesteld door dr J.C.K.W. Bartel, Voorzitter,
mr R.H. Lauwaars en mr R.W.L. Loeb, Leden, in tegenwoordigheid van
mr J.O. van der Loo, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel
Voorzitter

w.g. mr M.G.L. de Vette
ambtenaar van Staat
(bij afwezigheid van
mr Van der Loo)

Uitgesproken in het openbaar overeenkomstig artikel 8:78 van de
Algemene wet bestuursrecht op 19 september 1997.

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



No. E01.96.0367/223-85