

Toelichting

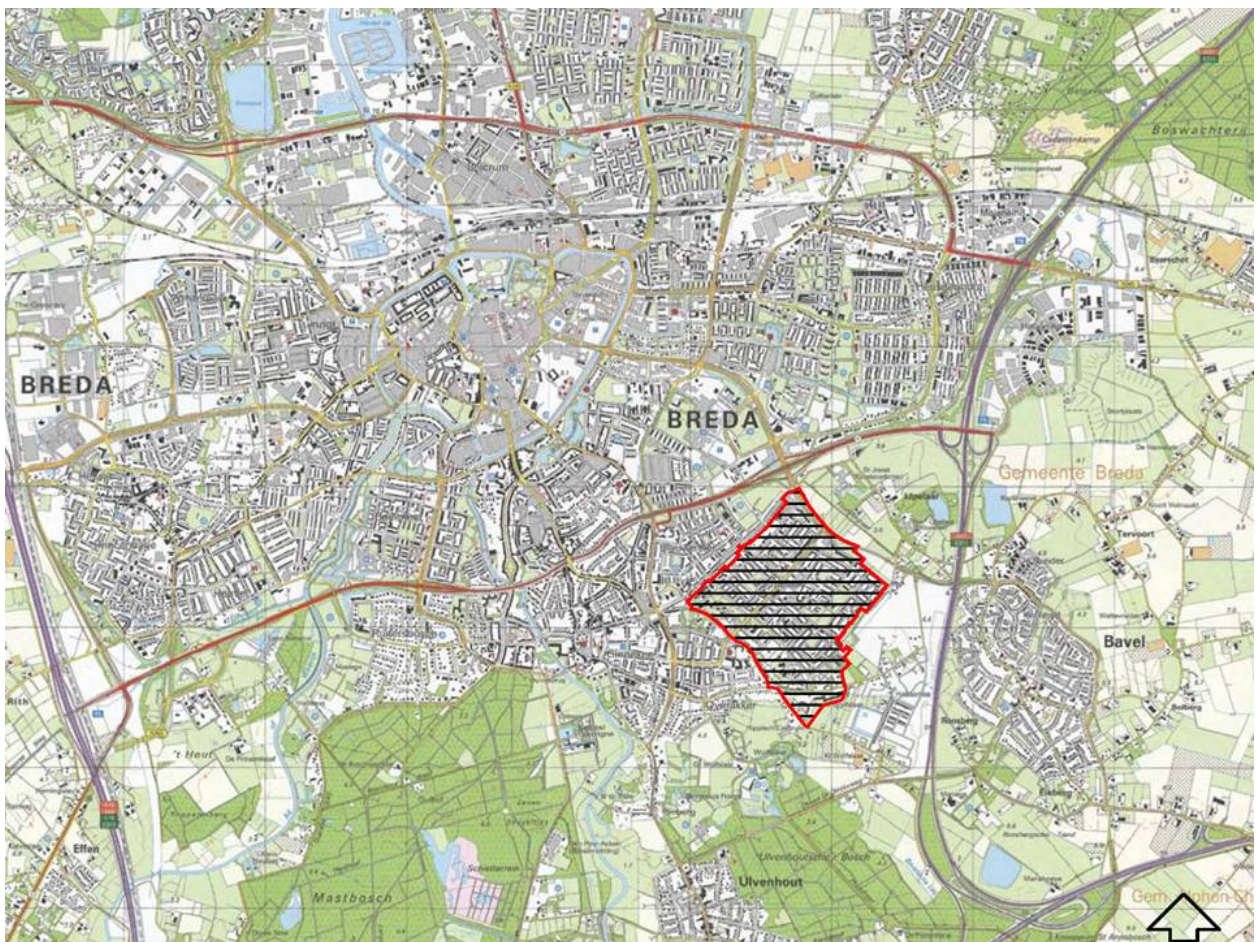
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Ijpelaar geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen

De wijk Ijpelaar is gelegen in het zuidoosten van Breda. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de achterkant van de bebouwing aan de Mathenessestraat en in het noorden door de Loevesteinstraat. De plangrens aan de oostzijde volgt de Middachtenstraat, de Wildenborgstraat, de Bronkhorststraat, de achterzijde van de bebouwing aan de Rijnauwenstraat en de achterzijde van de bebouwing aan de Bavelse laan en het Struijshof. Tot slot vormt de Overakkerstraat de zuidelijke begrenzing. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan IJpelaar vervangt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan IJpelaar.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon / RvS
Breda Zuid-Oost	25-06-1992	12-11-1992	KB 17-08-1994
Breda Zuid	22-10-1998	08-06-1999	RvS 14-11-2000
Uitwerking bestemmingsplan Breda Zuid-Oost uitwerkingslocatie Asseburgstraat / Zwijnsbergenstraat	12-10-1993	29-11-1993	
Uitwerking bestemmingsplan Breda Zuid-Oost, deelgebied IJpelaar uitwerkingslocatie Matheneststraat / Overakkerstraat	09-03-1993		
Breda Zuid, partiële herziening 2005	26-10-2006	30-01-2007	
Breda Zuid-Oost, partiële herziening 1997/1, aanpassing voorschriften	06-11-1997	23-12-1997	
Breda Zuid-Oost, partiële herziening 1995/1, hoek Zwijnsbergenstraat-Loevensteinstraat	29-01-1998	29-04-1998	

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor IJpelaar staat min of meer vast. Hierdoor is er in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

Als ontwikkeling in het gebied is de uitbreiding van winkelcentrum De Burcht in dit bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een deel (indirect) is dit bestemmingsplan dus ook ontwikkelingsgericht.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' zijn allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Milieu en landschap' komen de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod. In hoofdstuk 4 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en de consultatie van de wijkraad, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur (figuur 2) is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groenstructuur, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies: wonen, bedrijven en kantoren, detailhandel en centrumvoorzieningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen die in het plangebied verwacht worden, beschreven.



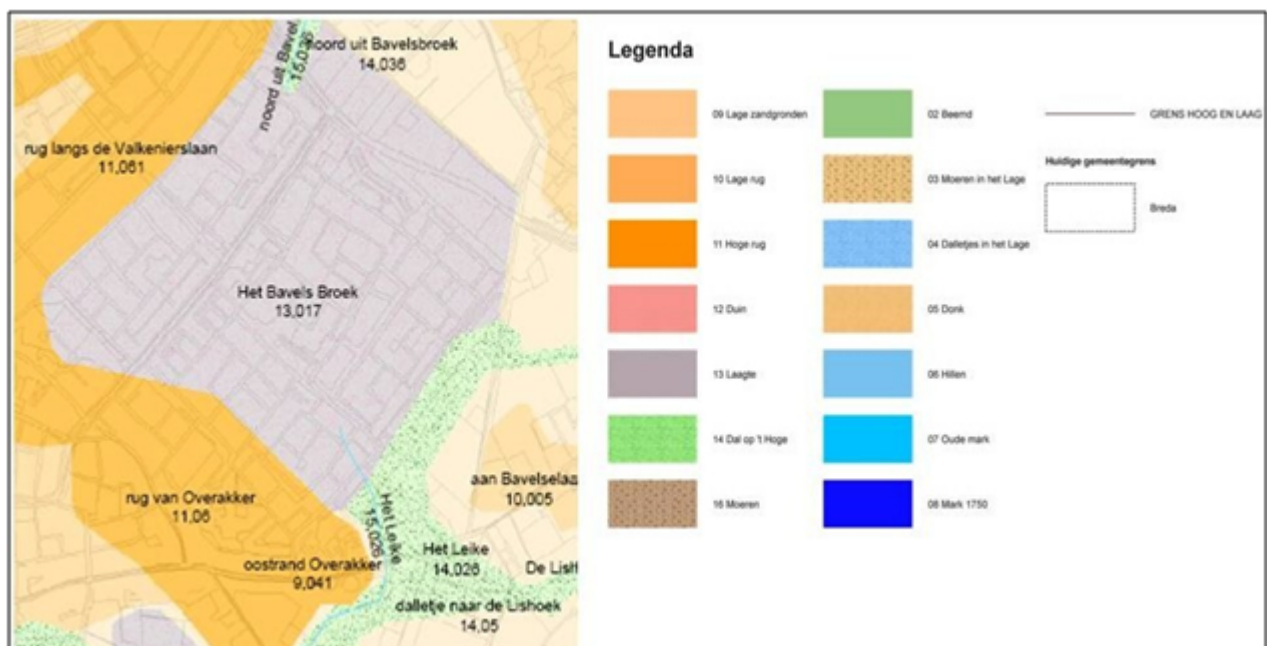
Figuur 2 Ruimtelijke structuur

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De wijk Ijpelaar maakt onderdeel uit van het dynamische landschap van Breda waar in veel perioden sprake is van een menselijke aanwezigheid. Op basis van vondsten uit het verleden, zijn deze tot nu toe beperkt gebleven tot vondsten uit het Paleolithicum tot en met het Mesolithicum. Daarnaast kunnen ook sporen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd verwacht worden. Ook ten aanzien van cultuurhistorische relicten en waarden is de Ijpelaar een waardevol gebied, al is er minder bewaard gebleven dan in andere gebieden binnen de gemeente.

De geomorfologie van het plangebied wordt gekenmerkt door terrasafzettingvlakten bedekt met dekzand. Het plangebied wordt omringd door dekzandruggen, vaak met een (oud) bouwlanddek. Aan de zuid- en oostkant is een relatief ondiep beekdal aanwezig met verspreid liggende lage dekzandruggen en heuvels. Het gebied kende hierdoor in het verleden een aanzienlijk microreliëf. Bodemkundig gezien wordt het gebied in tweeën gedeeld door westelijk beekerdgronden (pZg21) en oostelijk oud bouwlanddek bestaande uit hoge zwarte enkeerdgronden van leemarm tot zwak lemig fijn zand (zEZ21). Nog net in de noordoosthoek liggen laarpodzolgronden van leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). In het plangebied varieert de grondwatertrap van III (hoogste stand <40 cm en laagste stand 80-120 cm diep) tot grondwatertrap VII (hoogste stand >80 en laagste stand >120 cm diep). Dit is te danken aan de geomorfologie in het dekzandgebied.



Figuur 3 Geomorfologie en bodemgegevens plangebied

De vondsten uit het verleden bestaan alleen uit meerdere fragmenten van werktuigen uit vuursteen. Dit wijst erop dat met name de hogere delen in het landschap gedurende de prehistorie bewoond werden. Het plangebied maakt onderdeel uit van een voornamelijk zeventiende eeuws ontginningen-landschap. Onderdeel daarvan zijn een drevenstelsel en een slotensysteem, beiden echter niet opgenomen op de beleidsadvieskaart voor archeologie en cultuurhistorie. Uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is voor Ijpelaar te concluderen dat het om een dekzandgebied gaat met daarin lage dekzandruggen. Met name de toppen van deze ruggen blijken in het verleden door de historische mens te zijn benut als woon- en verblijfplaats. Langs de noord- en westkant van het plangebied komen de uitlopers van buiten het plangebied gelegen akkercomplexen voor. Belangrijke cultuurhistorische objecten en elementen die tot op heden bewaard zijn gebleven, zijn voor het gebied Ijpelaar niet in grote aantallen aanwezig. De meeste objecten zijn buiten het plangebied gelegen.

Archeologische beleidsadvieskaart

De archeologische beleidsadvieskaart (zie figuur 4) geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in het gebied en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is vooral gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatiebepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, prehistorische jachtkampen en akkerarealen.

Een groot deel van het plangebied IJpelaar is te beschouwen als een terrein met een lage archeologische verwachtingswaarde. Enerzijds komt dit door de natuurlijke eigenschappen van het gebied (lage dekzandruggen en tussenliggende vlakten en depressies), en anderzijds door de aard van de te verwachten vindplaatsen.

Met name langs de noord- en westkant zijn gebieden aanwezig met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het gaat hier om de randen van laat middeleeuwse akkercomplexen die zijn afgedekt met een plaggen- of esdek. Dit esdek zorgt er voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu buiten het bereik van de ploeg zijn gekomen. Hierdoor mag worden verondersteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden nog intact zijn.

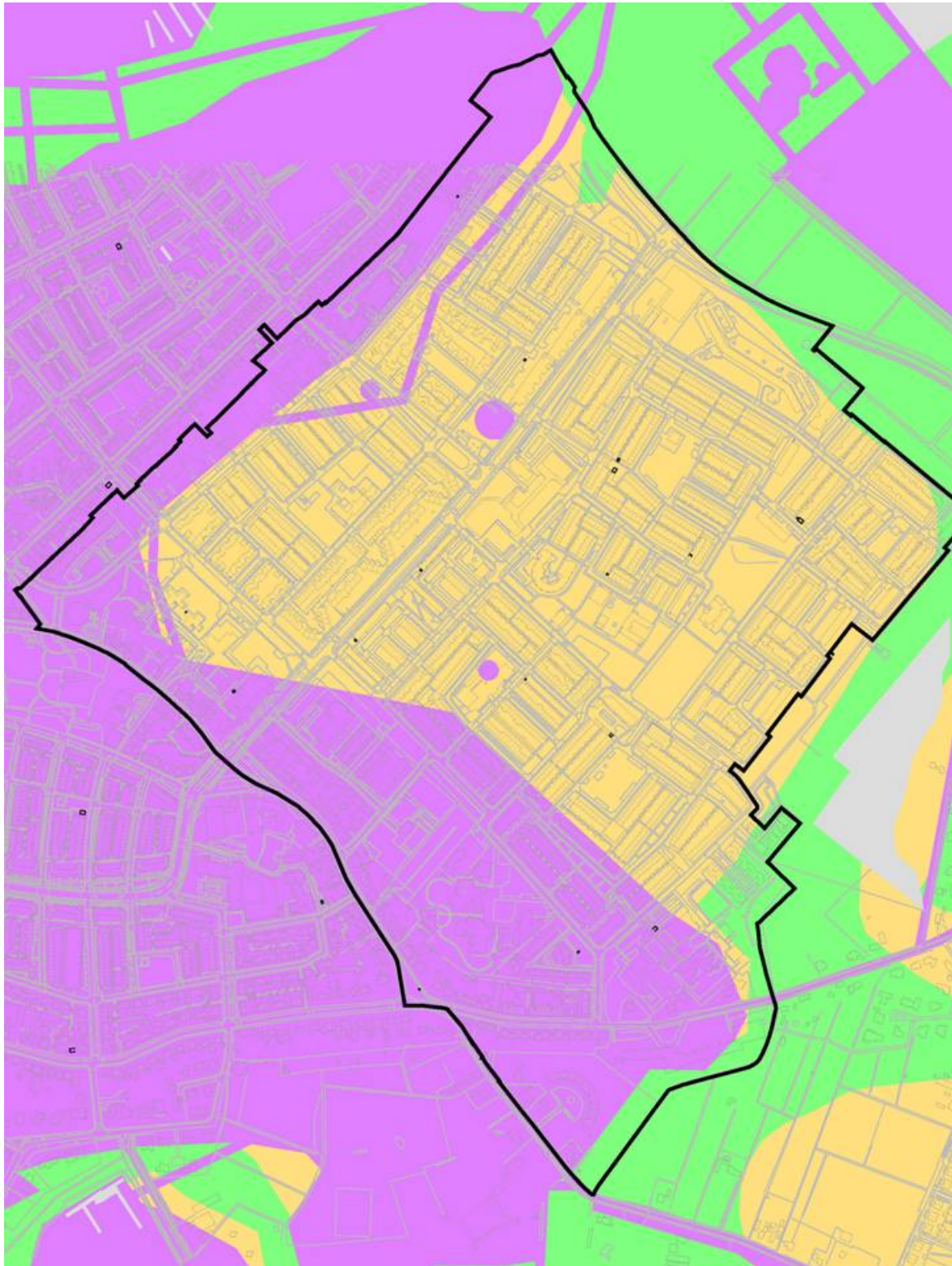
Ter plaatse van concrete archeologische vindplaatsen en waarden en de (mogelijk) voorkomende archeologische waarden in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, dient voorafgaand aan ontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

De gronden ter plaatse van de uitbreiding van het winkelcentrum (zie ook paragraaf [2.4](#)) hebben een lage archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Dit betekent dat er geen bebouwing aanwezig is die in het kader van de Monumentenwet beschermd is.



-  ligging plangebied
-  onderzoeksgebied met hoge archeologische verwachting
-  onderzoeksgebied met middelhoge archeologische verwachting
-  onderzoeksgebied met lage archeologische verwachting
-  verstoord door ontgravingen of opgravingen

Figuur 4 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

2.2.2 Groen

Binnen de gemeente wordt onderscheid gemaakt tussen een primaire en secundaire groenstructuur. De primaire groenstructuur is met name gericht op het in stand houden en versterken van de ecologische functie. De secundaire groenstructuur is er op gericht om de groengebieden in de woonbuurten te verbinden met de primaire groenstructuur.

Aan de randen van de wijk IJpelaar (grotendeels buiten het plangebied gelegen), langs de Bavelsche Leij en de Loevesteinstraat is een natte primaire ecologische structuur gelegen. Deze structuur verbindt het Ulvenhoutse bos met het gebied ten noordoosten van de wijk IJpelaar.

De secundaire groenstructuur bestaat uit de groenstroken tussen de woonbuurten. Mede door de ligging van de wijkfuncties in de groenstroken hebben ze een functie als collectieve ruimte. De groenstroken hebben ieder hun eigen vormgeving en karakteristiek. De ene is formeler dan de andere, maar kenmerkend is dat de inrichting bestaat uit een grasveld met boomgroepen of bomenrijen. Naast de groenstroken tussen de woonstempels(buurten) heeft iedere woonstempel een (centrale) groene ruimte. Omdat de groene ruimtes zijn omsloten door bebouwing is er min of meer sprake van een besloten karakter.

2.2.3 Verkeer

Autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).

Voor het plangebied geldt dat de Loevesteinstraat, Zwijnsbergenstraat, Marialaan en Allerheiligenweg de belangrijkste wegen vormen. Deze wegen worden gekenmerkt als wijkontsluitingswegen. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijk(en).

Alle overige straten in de wijken zijn in het Verkeersplan als erftoegangsweg aangewezen. Deze wegen vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30 km/uur-gebied ingericht en vormgegeven. De Bavelselaan is de erftoegangsweg vanaf de Allerheiligenweg richting de wijken Overakker en IJpelaar.

Openbaar vervoer

Er zijn verschillende lijndiensten die de wijk IJpelaar bedienen. Lijn 6 en 12 vormen de verbinding tussen het centraal station en Nieuw Wolfslaar en doorkruist IJpelaar. Lijn 8 rijdt via het Amphia Ziekenhuis naar de wijk IJpelaar, terwijl lijn 11 via de Blauwe Kei en de Loevesteinstraat naar Bavel rijdt. Tot slot rijdt streeklijn 132 via de Allerheiligenweg naar Ulvenhout, Chaam en Baarle-Nassau.

Fietsverkeer

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk binnen de wijk loopt van de Allerheiligenweg over de Marialaan, Zwijnsbergenstraat naar de Loevesteinstraat. Daarnaast vormt de Bavelselaan onderdeel van het hoofdfietsnetwerk. Deze route fungeert als verbinding tussen de Allerheiligenweg en (via de nog te realiseren fietsbrug) Bavel. Het secundaire netwerk bestaat uit een route die via de busbrug aan de Bavelselaan/Koolpad en de Rijnauwenstraat richting het winkelcentrum De Burcht voert.

Parkeren

De parkeernormen zijn geregeld in de gemeentelijke bouwverordening die verwijst naar de Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda. Hierbij wordt dan ook verwezen naar deze nota. De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en de buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit. Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

2.2.4 Bebouwingsstructuur

Eind jaren '70 van de vorige eeuw is het merendeel van IJpelaar voltooid. IJpelaar is een wijk die geïnspireerd is op de "functionalistische stedenbouw". De functionalistische stedenbouw vindt zijn oorsprong in het Congrès International des Architectes Modernes (CIAM) waar het scheiden tussen wonen, werken, winkelen, verkeer en groen centraal werd gesteld. De architectuur van de woningen bestond in die periode zowel uit traditionele baksteen architectuur als geïndustrialiseerde bouw met zogenaamde 'prefab' elementen.

De stedenbouwkundige structuur is ruim en duidelijk van opzet. De wegenstructuur is hiërarchisch bepaald met hoofdontsluitingswegen zoals de Loevesteinstraat, Zwijnsbergenstraat en de Valkenierslaan en buurtontsluitingsstraten die loodrecht op elkaar aansluiten.

De wijk is opgebouwd uit zes rechthoekige woonbuurten/stempels die ieder rondom een groene verblijfsruimte gesitueerd zijn. In enkele van deze ruimten zijn ook andere functies aanwezig zoals een school of een gebouw met een andere wijkfunctie. Tussen de woonbuurten liggen ook weer groene gebieden die verbindingen vormen tussen de groene verblijfsruimten. De buitenranden van de buurten bestaan uit lange rijen woningen die veelal naar binnen zijn gekeerd. Op de hoeken van de meest zuidelijk en oostelijk gelegen woonbuurten zijn flatgebouwen gelegen. Door deze opbouw hebben de woonbuurten een harde maar duidelijke rand.

De woonbuurten zijn gelegen achter de oude compacte bebouwingslinten zoals de Valkenierslaan, de Overakkerstraat en de Bavelse laan (deze bebouwing is tussen 1900 en 1930 ontstaan). De bebouwing aan de Valkenierslaan, de Overakkerstraat en de Bavelse laan brengt variatie in de bebouwingsstructuur en architectuur omdat er sprake is van organisch gegroeide bebouwingslinten met een grote diversiteit aan bebouwing zoals vrijstaande woningen, twee onder een kapwoningen en rijwoningen. De zone aan de achterzijde van de Valkenierslaan (aan de Mathenessestraat) bestaat uit bebouwing met een afwisseling van woon- en werkfuncties.

De Zwijnsbergenstraat vormt de wijkontsluitingsweg voor de wijk IJpelaar. De bebouwing aan deze straat varieert in type en oriëntatie maar heeft weinig relatie met de straat. De inrichting van het straatprofiel met de dubbele bomenrij geeft een bijzondere kwaliteit aan het profiel en is beeldbepalend voor de openbare ruimte. Aan deze weg zijn drie opvallende witte verspringende flats gelegen die het beeld tot aan het winkelcentrum domineren. Het winkelcentrum "de Burcht" ligt centraal in de wijk aan de Zwijnsbergenstraat. Haaks op het winkelcentrum ligt de Groot IJpelaardreef die tot halverwege ingericht is met een dubbele bomenrij. Achter het winkelcentrum is het L-vormige wijkpark gelegen; centraal in de wijk net zoals de kleinere groene verblijfsgebieden centraal binnen de woonbuurt gelegen zijn. Het wijkpark wordt begrensd door rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Het park is uit verschillende ruimten opgebouwd die van elkaar gescheiden worden door dubbele bomenrijen. In een enkele ruimte staan solitaire geplaatste gebouwen.

De wijk wordt aan drie zijden omsloten door groene gebieden. In het noordoosten door het landschappelijk groen tussen de flats aan de Doenradestraat en Zorgvlietstraat en het gebied de Flodderdreef. Aan de zuidoostzijde ligt een parkachtige strook met verspreid staande bomen, die in verbinding staat met het wijkpark rondom de Bavelse Leij. De zuidwestzijde bestaat uit een groene strook met daarin wisselende solitair staande bebouwing. De strook vormt de overgang tussen de wijk IJpelaar en het oude bebouwingslint van de Overakkerstraat. De zone is volgebouwd met vooral solitaire bebouwing. Omdat er desondanks behoorlijk wat groen rondom de bebouwing aanwezig is, kan de strook als 'groene' zone worden gekarakteriseerd.

Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw hebben enkele verdichtingen in de wijk plaats gevonden, zoals aan de Mathenessestraat, de Geisterenstraat en de Rijnauwenhof. Ze zijn duidelijk herkenbaar door de toegepaste architectuur en de afwijkende grootte van de woningen. De ruimtelijke opbouw wijkt iets af van de oorspronkelijke opbouw door de korte straten en de geschakelde woningen.

2.3 Functionele structuur

In de wijk IJpelaar is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Daarnaast komen verspreid door het plangebied diverse andere functies voor. De winkelvoorzieningen, de scholen en medische voorzieningen liggen gecentreerd in de wijk. Aan de randen zijn functies zoals zorg, welzijn, bedrijvigheid en kantoren terug te vinden. In navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op deze functies.

2.3.1 Wonen

Woondoelen

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie (september 2007) geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de visie op wonen zijn 'vitaliteit', 'kwaliteit', 'keuzemogelijkheid' en 'samen doen', de centrale thema's. Breda wil in 2020 een vitale stad zijn en gegroeid zijn naar 185.000 inwoners.

Huishoudens uit Breda maar ook van buiten Breda, met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, vestigen zich bewust in Breda, omdat ze daar kunnen kiezen uit een variëteit aan woonmilieus en woonsferen en daarbinnen uit bouw- en woontechnische goede woningen en prettige en goed beheerde woonomgevingen. Breda bereikt dit door het leggen van een focus op 'samen en doen'.

Bij de vertaling van de visie naar doelen, dragen de doelen, zij het in verschillende mate, bij aan alle drie de thema's. De volgende doelen staan vanuit de visie centraal:

- 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
- Inspelen op de groei van Breda naar 185.000 inwoners in 2020;
- Mogelijkheden tussen huur en koop verruimen;
- Aandacht voor specifieke doelgroepen;
- Sociale samenhang en leefbaarheid bevorderen;
- Kwaliteit met aandacht voor de energieprestaties;
- Goede communicatie en samenwerking met bewoners, instellingen en bouwers;

De Woonvisie Breda 2007-2010 wordt verder uitgewerkt in gebiedsdoelen wonen en prestatieafspraken met corporaties.

Geschied Wonen voor Iedereen (GWI)

GWI (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, ov, bank/postkantoor e.a.);
- de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

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

In het deelgebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker is het aandeel 55-plussers hoog. De wijk vergrijst en dit vraagt aandacht. Momenteel wordt gewerkt aan een uitwerking van het GWI-beleid specifiek voor het deelgebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker.

Het plangebied heeft grotendeels de functie als woongebied. In de Structuurvisie Breda 2020 wordt het woongebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker aangewezen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en een hogere parkeerdruk. In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en gewenste functieveranderingen.

Voor het woongebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker geldt vanuit de woonvisie de doelstelling, dat 30 tot 35% van de woningen tot de bereikbare sector moeten horen. Dit woongebied bevatte per 1 januari 2006, 20% bereikbare koop- en huurwoningen. Daarnaast is 11% 'middeldure huur laag' bereikbaar met huurtoeslag voor ouderen, gehandicapten en grote gezinnen. Het plangebied IJpelaar daarentegen heeft een hoger aandeel van circa 30% bereikbare huur- en koopwoningen.

	bereikbaar	middelduur laag
huur	< € 527	€ 527 - € 621
koop	< € 168.100	€ 168.100 - € 265.000

Tabel 2 Indeling woningen bereikbaar-middelduur/laag (prijsspeil 1 januari 2008)

Binnen het plangebied is een gemiddelde lage doorstroming binnen de bereikbare woningvoorraad. Dit betekent dat er weinig kansen zijn voor mensen op een bereikbare huurwoning in IJpelaar. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt getracht hierin verbetering te brengen.

2.3.2 Bedrijven en kantoren

Bedrijvigheid komt hoofdzakelijk voor in de zone aan de Mathenesestraat. Hier bevinden zich voornamelijk kleinere bedrijven en enkele bedrijfswoningen. Aan de noordzijde van de Mathenesestraat is kleinschalig woon-werken geconcentreerd, waaronder enkele garagebedrijven, kleine aannemersbedrijven, meubelmakers etc. Op de bedrijvigheid aan de Mathenesestraat wordt hierna nader ingegaan. Aan de Loevesteinstraat zijn bedrijfsgebouwen (voormalige garagebedrijven Iriks en Rüttchen) gelegen, welke nu tijdelijk voor detailhandel in gebruik zijn, maar gesloopt zullen worden. Voor beide locaties zijn concrete bouwinitiatieven aanwezig. Voor locatie Rüttchen wordt momenteel een zogenaamde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Voor de woningbouw en kantoren op de locatie Iriks is recent vrijstelling verleend. In paragraaf 2.4 wordt hier verder op ingegaan.

Aan de Doenradestraat en Zorgvlietstraat zijn twee kantoren gevestigd. Tevens zijn er enkele kantoren aan de Mathenesestraat aanwezig. In onderhavig bestemmingsplan blijft deze kantoorfunctie juridisch-planologisch gehandhaafd.

Wijkwerkterrein Mathenesestraat

Een wijkwerkterrein kan worden gedefinieerd als een bedrijventerrein van meer dan één hectare dat opgenomen is in, dan wel grote verwevenheid vertoont met, de woonbebouwing. Deze verwevenheid van functies maakt buurten levendiger. Wijkwerkterreinen hebben een belangrijke buurtbinding; deze komt hoofdzakelijk tot uiting in commerciële relaties. Uit onderzoek is gebleken dat voor één op de drie bedrijven op wijkwerkterreinen het belangrijk is dat de vestiging in de betreffende buurt ligt. Kenmerkend voor wijkwerkterreinen is de kleinschalige bedrijvigheid die gevestigd is op deze terreinen. Wijkwerkterreinen vervullen een belangrijke functie in de gemeente Breda; zowel op economisch als maatschappelijk vlak. De gemeente kent hierbij de volgende twee hoofdfuncties toe aan wijkwerkterreinen: werkgelegenheidsfunctie en broedplaatsfunctie voor nieuwe bedrijvigheid.

In de nota: “herstructurering wijkwerkterreinen, analyse & aanpak” uit maart 1997 is een type-indeling gemaakt van wijkwerkterreinen in Breda. De Mathenessestraat e.o., gelegen in de wijk IJpelaar, wordt daarin aangeduid als een “type A -terrein”: Het betreft hier wijkwerkterreinen waar naast kleinschalige bedrijvigheid sprake is van grootschalige bedrijvigheid. De afzonderlijke bedrijfskavels liggen min of meer aaneengesloten.

Het wijkwerkterrein Mathenessestraat voldoet goed aan deze typering. Het terrein wordt geheel omgeven door woningen. Het wijkwerkterrein wordt gevormd door een lange strip bedrijven aan één zijde van de straat. Aan de andere zijde van de vrij brede straat bevinden zich woningen. Het terrein had oorspronkelijk een oppervlakte van 5 ha, maar inmiddels is een deel van het bedrijventerrein getransformeerd tot wonen. Het huidige bedrijventerrein telt circa twintig bedrijven, die samen goed zijn voor circa 400 banen.

Gemeentelijke visie op wijkwerkterreinen

In de Structuurvisie Breda 2020 wordt het belang van (woon-)werkterreinen onderkend. De nota zegt hierover: *“Naast aandacht voor nieuwe en te herstructureren werkmilieus zijn er ook bestaande werkmilieus die geconsolideerd moeten worden. Dit zijn vooral de (woon-)werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Deze vaak kleinschalige terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. De kwaliteit van de werkgebieden blijft belangrijk voor de toekomstwaarde van de bedrijventerreinen. Om de differentiatie en bezetting te waarborgen, moet de stad zorgen voor een tijdig en gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen met een kwalitatieve typering”.*

Ook in de door de raad vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (december 2008) wordt het belang van wijkwerkterreinen verder bevestigd. De wijkwerkterreinen spelen een cruciale rol in de stedelijke economie en zijn van groot belang voor de lokale werkgelegenheid. De maatschappelijk en politieke druk om zuinig om te gaan met het aansnijden van gronden in het buitengebied voor nieuwe bedrijventerreinenontwikkeling is groot. In de nabije toekomst dient het vizier sterk te worden gericht op het behoud en herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen.

Gezien de grote marktvaart naar kavels, het zeer beperkte aanbod en de omvangrijke transformatie van bestaande bedrijventerreinen die reeds op stapel staat, kan worden gesteld dat vanaf nu iedere bestaande hectare telt.

Voor het plangebied kan worden geconcludeerd dat om bovengenoemde redenen het wijkwerkterrein Mathenessestraat gehandhaafd moet blijven. De betreffende gronden van het wijkwerkterrein krijgen dan ook de bestemming ‘Gemengd’, waarbinnen zowel bedrijven als de bestaande kantoren mogelijk zijn.

2.3.3 Detailhandel en centrumvoorzieningen

In het verleden had iedere woonbuurt een eigen buurtwinkelcentrum. Deze opzet heeft door de jaren heen geen stand kunnen houden. Tegenwoordig zijn de winkelvoorzieningen in IJpelaar voornamelijk geconcentreerd in het winkelcentrum De Burcht. Het winkelcentrum ligt centraal in de wijk aan de Zwijnsbergenstraat. De detailhandelsvoorzieningen in winkelcentrum De Burcht maken onderdeel uit van de detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de Detailhandelsnota 2002. Momenteel is een nieuwe nota detailhandel in procedure [*Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020, actualisering detailhandelsbeleid, concept, BRO, november 2009*]. Het aangegeven beleid in de nieuwe nota borduurt voort op de lijn die met de nota uit 2002 is ingezet. In z'n algemeenheid ligt de nadruk wel meer op kwaliteitsverbetering dan op een verdere uitbreiding van het aanbod (na realisatie van de harde plannen).

De nieuwe nota beschrijft een verzorgingsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld. In het verzorgingsgebied Zuid-Oost waarin De Burcht is gesitueerd, is gezien het aantal consumenten, draagvlak voor 2 volwaardige wijkcentra (De Burcht en Valkeniersplein), aangevuld met andere winkelcentra (Brabantplein, Heusdenhout, Ginnekenweg). Winkelcentrum De Burcht is één van de twee wijkcentra uit de nota. De overige wijk- en buurtcentra zijn gelegen buiten het plangebied.

Winkelcentrum De Burcht wordt beschouwd als een wijkwinkelcentrum. Hier treft men voornamelijk de food-sector aan, met een beperkte aanvulling in de non-food sector. De supermarkten (op dit moment twee) binnen het winkelcentrum zijn de publiekstrekkingen. De kwaliteit van de supermarkten en de plaatsing daarvan binnen het winkelcentrum bepalen in grote mate het functioneren van het centrum. De beide aanwezige supermarkten hebben op dit moment een bedrijfsvloeroppervlakte van ongeveer 1000 m². De beleidslijn voor De Burcht is handhaven als wijkwinkelcentrum, waarbij modernisering en uitbreiding van het aanbod gewenst is. De voorgenomen opwaardering en uitbreiding van het winkelcentrum is in overeenstemming met de nieuwe nota (zie ook paragraaf [2.4.3](#)).

Daarnaast bevindt zich aan de Rijnauwenstraat een derde supermarkt. Conform de bestaande situatie, wordt deze gehandhaafd.

Aan de Ter Merwestraat 3 is ruimte voor een dienstverlenend bedrijf in combinatie met wonen.

Aan de Zwijnsbergenstraat bevindt zich voorts het Autobedrijf Trumpi. Hier wordt naast benzine en diesel ook LPG en aardgas verkocht. Ook heeft Trumpi een aantal wasstraten en zullen er op termijn een vijftal wasboxen geplaatst worden binnen het huidige bouwvlak. Daarnaast wordt zeven dagen in de week een beperkt assortiment levensmiddelen verkocht.

De in het plangebied aanwezige detailhandelsvestigingen worden conform de bestaande situatie als zodanig bestemd.

Ontwikkeling

De grootte van het verzorgingsgebied vraagt om twee gelijkwaardige wijkwinkelcentra (De Burcht en Valkeniersplein). Een uitbreiding van het winkelcentrum De Burcht zal waarschijnlijk de druk op het Valkeniersplein reduceren. Bedrijfseconomisch gezien is er in het winkelcentrum De Burcht ruimte voor twee middelgrote supermarkten met een bedrijfsvloeroppervlakte van ongeveer 1500 m². In onderhavig bestemmingsplan zijn de plannen voor uitbreiding en opwaardering van het winkelcentrum tot een wijkwinkelcentrum opgenomen. In paragraaf [2.4.3](#) wordt hier verder op ingegaan.

2.3.4 Horeca

In het plangebied zijn momenteel twee horecavestigingen aanwezig. Eén in winkelcentrum De Burcht (lunchroom) en één op de hoek van de Moersbergenstraat/De Hamstraat (frituur). Beide horecavoorzieningen behoren tot de categorie horeca I. Het betreft hier lichte horeca zoals lunchrooms, cafetaria's, eethuizen, bistro's, broodjeszaken en dergelijke. Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied is het niet wenselijk dat het aantal verspreid liggende vestigingen uitgebreid kan worden of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

De wijk IJpelaar is een rustige wijk, waar geen grote veranderingen voor de sociale infrastructuur te verwachten zijn. Verspreid in de wijk zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gelegen. Tegenover het winkelcentrum de Burcht is de voormalige Jan de Doperkerk gelegen. Op deze locatie is recent een zorgcentrum met apotheek en huisartsenpost gerealiseerd. Daarnaast is een tweede apotheek aan de Ter Merwestraat 1 gevestigd. Verder is er een wijkcentrum / steunpunt Rhijnstede aan de Rijnauwenstraat en het zorgcentrum IJpelaar en wooncomplex Iepstede aan de Overakkerstraat. Zorgcentrum IJpelaar wordt geherstructureerd. De moderne aanleunwoningen worden gehandhaafd en er vindt nieuwbouw plaats. Gelet op het feit dat het zorgcentrum kwalitatief niet meer voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een moderne zorgvoorziening, is er inhoudelijk geen bezwaar tegen de herstructurering van dit zorgcentrum. Het aantal instellingsplaatsen neemt wel af van 130 naar 77 plaatsen. Deze herstructurering past binnen de bestaande juridisch-planologische kaders zoals opgenomen in bestemmingsplan Breda Zuid-Oost en overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

In het plangebied zijn verschillende scholen gevestigd, waaronder één basisschool (Stoutenburgstraat) en vijf locaties (Twikkelstraat, Rijnesteijnstraat, Neubourgstraat, Rijnauwenstraat (2x)) voor scholen voor het speciaal onderwijs. De wijk IJpelaar is een stabiele wijk, waarin zich op dit moment geen noemenswaardige onderwijsinitiatieven zijn waar te nemen. Mogelijk dat op termijn, door verjonging, extra ruimte nodig is ten opzichte van de huidige onderwijsruimte.

Voorts zijn er relatief veel bovenwijkse opvangmogelijkheden aanwezig, zoals:

- De vrouwenopvang van Valkenhorst.
- De GGZ (met meerdere vestigingen aan de rand van de wijk).

De sportvoorzieningen bestaan uit een gemeentelijke gymzaal gelegen aan de Stoutenburgstraat en tennisbanen aan de Trompenburgstraat. Net buiten het plangebied in de Blauwe Kei en de landschappelijke driehoek ligt een sportpark met voetbalvelden.

2.4 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn enkele ontwikkelingen (zie figuur 5) te verwachten (van enkele ontwikkelingen is hiervoor reeds melding gemaakt). Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Omdat de planvorming van een aantal ontwikkelingen nog niet is afgerond, zijn deze ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan nog niet (rechtstreeks) verankerd. Voor de ontwikkelingslocaties Iriks, Rüttchen en de uitbreiding van de flats aan de Zorgvlietstraat en de Doenradestraat zijn reeds afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld. De procedures zijn, met uitzondering van de ontwikkeling op locatie Rüttchen, afgerond, dat wil zeggen vrijstelling en bouwvergunning is verleend. Om die reden worden deze locaties niet meer gezien als 'ontwikkeling', maar als 'bestaande' situatie en worden de bouwplannen in dit bestemmingsplan opgenomen. Wel worden de opgenomen plannen in het kort hieronder beschreven. De voorgenoemde ontwikkeling op de voormalige locatie Rüttchen wordt middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Voor een volledige beschrijving van deze ontwikkelingen wordt verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwingen. Hierna wordt volstaan met een korte beschrijving.

De uitbreiding en face-lift van het winkelcentrum De Burcht is in zoverre concreet genoeg, dat deze in onderhavig bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

De herstructurering van zorgcentrum De Ijpelaar past binnen de vigerende juridisch-planologische kaders. Om die reden wordt deze herstructurering niet gezien als een 'ontwikkeling' die in deze paragraaf genoemd moet worden.

2.4.1 Locaties Iriks en Rüttchen

Twee ontwikkelingen spelen zich af op de voormalige locaties van de garagebedrijven Rüttchen en Iriks aan de Zorgvlietstraat en Valkenierslaan / Loevesteinstraat. Hiervoor is een zogenaamde artikel 19 WRO-procedure gevolgd. De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks is inmiddels doorlopen en de vrijstelling is verleend (juli 2009). Ondanks dat vrijstelling voor deze locatie verleend is, wordt deze ontwikkeling wel nog beschreven in deze paragraaf. Planologisch-juridisch gezien wordt deze locatie als 'bestaande' situatie aangemerkt.

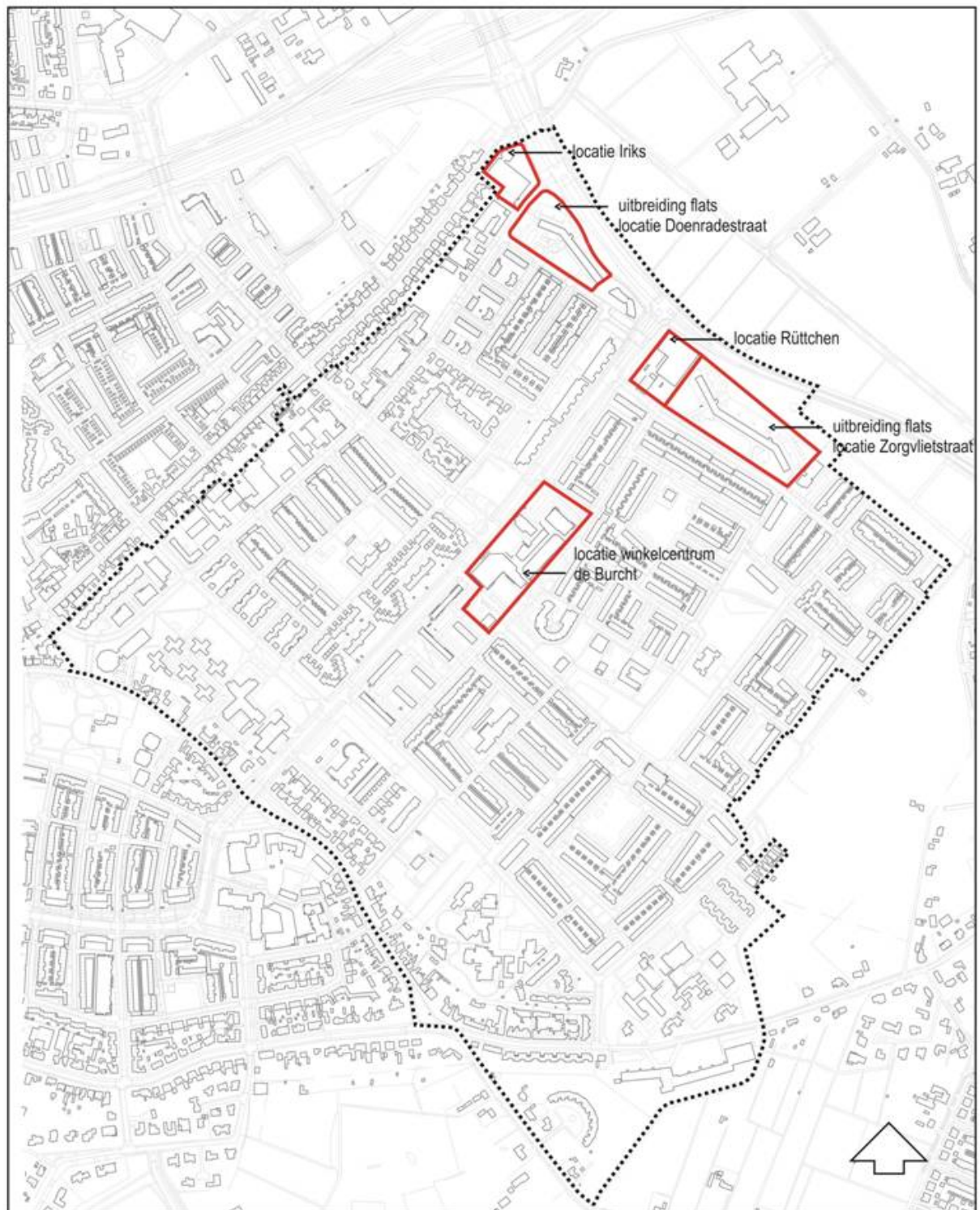
Iriks

Op de locatie van het voormalige garagebedrijf Iriks, op de kruising van de Loevesteinstraat met de Mathenesestraat worden woningen en kantoren gebouwd. Het gaat om twee slanke woontorens met daartussen een kantoorgebouw. De torens hebben een hoogte van maximaal 34 en 35 meter, het kantoorgebouw is maximaal 17 meter hoog. In totaal worden circa 60 appartementen gebouwd en is ongeveer 2.600 m² kantoorruimte gereserveerd. Een deel van de kantoorruimte is bedoeld als nieuw kantoor voor Laurentius. Voor de huidige locatie van Laurentius is nog geen bouwplan ingediend.

Bovendien worden, aansluitend op de gestapelde bebouwing, 4 stadswoningen aan de Mathenesestraat gebouwd en maximaal 9 stadswoningen aan de Valkenierslaan. Deze woningen hebben een bouwhoogte van drie bouwlagen (maximaal 10 meter) met een plat dak. Op de hoek van de Valkenierslaan wordt een extra grote praktijkwoning gebouwd. Alle woningen hebben aan de achterzijde een tuin met berging. Onder het complex komt een parkeergarage, bergingen ten behoeve van de appartementen en een aparte fietsenstalling. De ingang hiervan is aan de Mathenesestraat.

De locatie van schildersbedrijf Ojens, gevestigd naast de Iriks-locatie in de Mathenesestraat, wordt mogelijk op termijn ook bij het plan betrokken. Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds aangegeven dat woningbouw hier mogelijk is. Concrete plannen zijn er echter nog niet.

Zoals aangegeven is voor de ontwikkeling Iriks vrijstelling verleend. Deze ontwikkeling wordt als 'bestaand' op de verbeelding (plankaart) en in de planregels opgenomen en zal in de hiernavolgende hoofdstukken niet meer als ontwikkeling gezien worden.



Figuur 5 Ontwikkelingen

Rüttchen

Het pand van het voormalige garagebedrijf Rüttchen, op de kruising van de Loevesteinstraat en Zwijnsbergenstraat, wordt gesloopt en vervangen door een nieuw complex [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, projectnummer 080540.00786419, d.d. 27 mei 2008, RBOI-Middelburg B.V.*]. Het plan bestaat uit twee woontorens van tien verdiepingen (maximaal 35 meter) met circa 100 appartementen. De torens worden met elkaar verbonden door een binnenplein en een L-vormig gebouw van drie verdiepingen (maximaal 10 meter). Ook komt er een zorgsatelliet met onder andere zorgfaciliteiten zoals een centrale ruimte met een keuken, recreatiezaal, een ruimte voor een arts en fysiotherapeut en een zusterpost. De torens staan met de korte zijde aan de Loevesteinstraat. Het binnenplein wordt ingericht als tuin met terras.

Op de begane grond komt een parkeergarage. De entree van de parkeergarage bevindt zich aan de Zorgvlietstraat. Aan deze zijde worden op eigen terrein ook nog circa 20 parkeerplaatsen op de begane grond aangelegd.

Voor deze ontwikkeling loopt nog de vrijstellingsprocedure. Om die reden is deze ontwikkeling nog niet direct in het bestemmingsplan opgenomen, maar via een wijzigingsbevoegdheid.

2.4.2 Uitbreiding flats Zorgvlietstraat en Doenradestraat

Woningbouwvereniging Laurentius wil de flats aan de Zorgvlietstraat en Doenradestraat renoveren. De renovatie past binnen de regels van het bestemmingsplan, zodat hierop verder niet wordt ingegaan. Daarnaast wil Laurentius beide flats uitbreiden met woningen. Hiervoor is een artikel 19 lid 2 WRO-procedure gevoerd [*Renovatie / uitbreiding Doenrade en Zorgvlietflat, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 WRO, projectnummer 031558.00784419, d.d. 27 mei 2008/18 november 2009, RBOI-Middelburg B.V.*]. Voor deze ontwikkeling is de vrijstellingsprocedure afgerond. Om die reden is deze ontwikkeling direct in het bestemmingsplan opgenomen.

Beide flats worden verhoogd (optoppen) met één bouwlaag. In deze bouwlaag komen nieuwe appartementen van circa 95 m². Beide flats worden circa 11 bouwlagen hoog, zijnde maximaal 33 meter. Beide flats worden ook aan de zijkant uitgebreid (aanplanken). Aan de westzijde van de flats is de uitbreiding 15 meter breed en zal per bouwlaag ruimte bieden aan twee appartementen, behalve op de begane grond, daar komt maar één appartement. Er zal ten behoeve van de nieuwe appartementen een nieuwe entree worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de flats. Aan de oostzijde van de flats bedraagt de breedte van de uitbreiding 7,8 meter. Per bouwlaag zal ruimte zijn voor één appartement. In totaal worden maximaal 99 extra appartementen gebouwd.

De parkeersituatie rondom de flats wordt gereorganiseerd, waarbij ook een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen zal plaatsvinden. Bij beide flats zal het parkeren geheel op maaiveld plaatsvinden aan de zijde van de Loevesteinstraat, dus achter de flats. Bij de Doenradeflat is het parkeerterrein bereikbaar vanaf de Mathenestestraat. Bij de Zorgvlietflat is het parkeerterrein bereikbaar middels twee inritten vanaf de Zorgvlietstraat. Bij de Doenradeflat worden 61 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd en bij de Zorgvlietflat 69 parkeerplaatsen.

Het plan is veranderd in vergelijking met het plan zoals dat ter visie heeft gelegen. Zo wordt de flat maar met één bouwlaag opgetopt in plaats van twee bouwlagen. Dit houdt in dat er minder extra appartementen bijkomen. Bij de Zorgvlietflat komen er nu 53 bij in plaats van 75 en bij de Doenradeflat komen er nu 46 bij in plaats van 59. Ook wordt het parkeren nu geheel op maaiveld opgelost, terwijl er eerst sprake was parkeren op maaiveld en op een parkeerdek aan de zijde van de Loevesteinstraat.

2.4.3 Winkelcentrum De Burcht

Aan de Zwijnsbergenstraat, Genhoesstraat, Duurstedestraat en Lunenburgstraat is winkelcentrum De Burcht gelegen. Het winkelaanbod in het winkelcentrum bestaat, naast twee volwaardige supermarkten, uit diverse winkels in de food- en non-foodsector. Het aanbod wordt gecompleteerd met een horecavoorziening en een bankfiliaal. Het winkelcentrum is voor autoverkeer goed bereikbaar. Er zijn thans redelijk voldoende parkeervoorzieningen, welke hoofdzakelijk naast de beide supermarkten en aan de Duurstedestraat zijn gelegen.

Het uiterlijk en de uitstraling van het winkelcentrum zijn echter dermate verouderd dat renovatie nodig is. Ook is recentelijk de woonwijk Nieuw Wolfslaar gerealiseerd. Met het realiseren van deze wijk is het verzorgingsgebied van winkelcentrum De Burcht fors vergroot. Om deze redenen zijn plannen in voorbereiding voor opwaardering en vergroting van het winkelvloeroppervlak met circa 1.800 m². Hierdoor kan de functie van het wijkwinkelcentrum versterkt worden, conform het nieuwe detailhandelsbeleid. Met de uitbreiding kan tevens een mogelijke versnippering van detailhandelsfuncties voorkomen worden.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Door de gemeente zijn in de "Randvoorwaarden herontwikkeling winkelcentrum De Burcht" (april 2007) randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van de herontwikkeling van het winkelcentrum. In het kort worden deze randvoorwaarden en uitgangspunten hieronder benoemd:

- **Rechthoek:**

De uitbreiding van het winkelcentrum dient primair gezocht te worden binnen de rechthoek die gevormd wordt door het doortrekken van de huidige rooilijnen.

- **Entiteit:**

Het winkelcentrum moet ingekaderd worden binnen één rechthoek met duidelijke markeringen aan de hoofdtoegangen, zodat het winkelcentrum een eigen entiteit krijgt binnen de stedenbouwkundige structuur van IJpelaar.

- **Hoogte:**

De bestaande bouwhoogte van het winkelcentrum wordt als richtinggevend aangehouden voor de te realiseren uitbreiding. Accenten worden aangebracht bij de hoofdentrees en op de hoek Zwijnsbergenstraat / Lunenburgstraat.

- **Interactie:**

Om de uitstraling van het winkelcentrum te verhogen dienen bij de herontwikkeling de voorkanten en de etalagefuncties zoveel mogelijk op de openbare ruimte te worden georiënteerd. Rondom het winkelcentrum wordt een doorgaande voetgangerszone gereserveerd, waarbij belang wordt gehecht aan een goede kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte.

- **Ontsluiting:**

De hoofdontsluiting van het winkelcentrum is de Zwijnsbergenstraat. De oversteekbaarheid van voetgangers naar het winkelcentrum moet verbeterd worden. De Genhoesstraat en de Lunenburgstraat hebben een ontsluitende functie voor de achterliggende buurt en de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen van het winkelcentrum De Duurstedestraat tussen de Lunenburgstraat en de Genhoesstraat mag onderdeel worden van de openbare ruimte waarin het winkelcentrum is gesitueerd en kan worden ingericht als een parkeerstraat. De bereikbaarheid van straat voor stadbussen als schaduwroute moet mogelijk blijven.

- **Bevoorrading:**

De bevoorrading moet gecentraliseerd worden op een beperkt aantal plaatsen, inpandig en op zo groot mogelijke afstand van de woningen. Hierbij dient kritisch te worden gekeken naar de aan- en afvoerroutes van de vrachtwagens.

- **Parkeren:**

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het winkelcentrum is dat het aantal bestaande parkeerplaatsen wordt gehandhaafd en dat ten behoeve van de uitbreiding een nieuw aantal parkeerplaatsen wordt toegevoegd conform de gemeentelijke parkeernorm (4 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte). Ook voor brom- en fietsparkeernormen moet voldaan worden aan de normen uit de gemeentelijke nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid' (6 stallingplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte). De positionering van de brom- en fietsparkeervoorzieningen is eveneens een belangrijk aandachtspunt.

- Porsche-locatie:

Het terrein van de voormalige Porsche-locatie aan de Lunenburgstraat kan voor de ontwikkeling van het winkelcentrum dienen als parkeerterrein, waarbij met name aandacht dient te worden besteed aan de ontsluiting van het parkeerterrein, de relatie met de bestaande woningen en de oversteek tussen het parkeerterrein en het winkelcentrum.

- Openbare ruimte:

Het is wenselijk dat de openbare ruimte rondom het winkelcentrum een facelift krijgt. Allure, kwaliteit, duurzaamheid en uitstraling staan hierbij centraal. Uitgangspunt hierbij is het kwaliteitsniveau en de procedure zoals beschreven in het project de 'Taal van de Stad'.

De basis voor de openbare ruimte is een vrije loopzone van 3 tot 5 meter waar voetgangers ongehinderd rondom het winkelcentrum kunnen lopen. Voor het aanzicht en de beeldkwaliteit is het ongewenst dat op het voorplein (gedeelte tussen Zwijnsbergenstraat en winkelcentrum) geparkeerd wordt. Hier kan ruimte geboden worden voor bijvoorbeeld kramen bij evenementen, markten, etc. Het gedeelte van de Zwijnsbergenstraat dat voor het winkelcentrum ligt, maakt onderdeel uit van deze ontwikkelingen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met de verschillende verkeersbewegingen rond het winkelcentrum door zowel voetgangers en fietsers als het autoverkeer. Een duidelijke verkeersstructuur is uitgangspunt. De inrichting van de openbare ruimte zal in het vervolgtraject nader uitgewerkt worden.

Ten aanzien van de groenstructuur wordt in principe de groenzone aan de woningzijde langs de Duurstedestraat intact gehouden en doorgezet. Ook wordt gestreefd naar het koppelen van de groenstructuur langs de Zwijnsbergenstraat via de Lunenburgstraat aan de groenstructuur langs de Rijnauwenstraat. De realisatie van veilige en gelijkvloerse oversteken voor voetgangers tussen de parkeervoorzieningen en het winkelcentrum en bij de oversteekplaatsen van de Zwijnsbergenstraat worden in de verdere uitwerking meegenomen.

Projectprofiel

De bestaande supermarkten worden elk vergroot tot circa 1.500 m² brutovloeroppervlakte. Het winkelcentrum wordt uitgebreid aan de oostzijde rond de huidige supermarkt en aan het plein aan de zijde van de Zwijnsbergenstraat. Daarnaast wordt ook het parkeerterrein aan de Lunenburgstraat en de Duurstedestraat bebouwd voor detailhandel. Deze uitbreidingen zorgen ervoor dat het centrum een éénduidige rechthoekige vorm krijgt. Bovendien wordt de interne ontsluiting van het winkelcentrum recht getrokken, zodat er doorzichten van de Duurstedestraat naar de Zwijnsbergenstraat ontstaan. Deze lijnen sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Hierdoor ontstaat een H-structuur voor de binnenontsluiting van het centrum.

De binnenstraat van De Burcht wordt na sluitingstijd afgesloten, zodat problemen met vandalisme en dergelijke tot een minimum beperkt worden. Waar mogelijk komt rondom het centrum een luifel, zodat het winkelend publiek direct rondom De Burcht zoveel mogelijk droog kan lopen.

De bevoorrading van de supermarkten vindt intern plaats, hiervoor zijn inpandige bevoorradingstraten opgenomen, zodat overlast voor omwonenden tot een minimum beperkt wordt.

Parkeren

Het parkeren voor het winkelcentrum vindt rondom het winkelcentrum plaats in de openbare ruimte. Het huidige parkeerterrein op de hoek van de Lunenburgstraat en Duurstedestraat wordt bebouwd. De Duurstedestraat zal omgezet worden naar een parkeerstraat met een brede voetgangerszone aan de zijde van het winkelcentrum. Het voormalige terrein van de Porschegarage wordt een parkeerterrein, met in de Lunenburgstraat, een voorziening voor het veilig oversteken van voetgangers naar het winkelcentrum.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het winkelcentrum is dat het aantal bestaande parkeerplaatsen wordt gehandhaafd en dat ten behoeve van de uitbreiding een nieuw aantal parkeerplaatsen wordt toegevoegd conform de gemeentelijke parkeernorm (4 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte).

Dit betekent dat voor de winkelvoorziening een groot aantal parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in de openbare ruimte, evenals voor de aangrenzende woningen aan de zuid- en westzijde van het winkelcentrum. Vanwege de uitbreiding van het winkelcentrum zal ook voor (brom)fietsen voldoende stallingsplekken gerealiseerd moeten worden. De positionering van de brom- en fietsparkeervoorzieningen is eveneens een belangrijk aandachtspunt.

Procedure

De plannen van de ontwikkelaar zijn echter nog niet concreet genoeg om direct in dit bestemmingsplan op te nemen. Om die reden is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. In deze wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen die in acht genomen moeten worden wil het college gebruik kunnen maken van deze bevoegdheid. Indien gebruik gemaakt wordt van deze bevoegdheid zal een wijzigingsplan opgesteld moeten worden, waarbij de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Belanghebbenden kunnen tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan (gedurende zes weken) hun zienswijzen naar voren brengen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bedrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De nadruk ligt op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Met betrekking tot benutting van het bestaande bebouwde gebied wordt aangegeven dat in de laatste jaren voor Nederland als geheel al 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (zoals dat in 1996 bestond) heeft plaatsgevonden. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Zowel hoogbouw, als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Het is van belang dat ook voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangegeven dat naast revitalisering ook transformatie in nieuwe woon-, of werkgebieden een reële optie is.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook

voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Uitgangspunten Nota Ruimte (2006):

- Bundeling van economische activiteiten.
- Bouwen in bestaand stedelijk gebied.
- Verdichting binnen stedelijk gebied.

Stedelijk netwerk

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. IJpelaar maakt als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is er op gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken.

In onderhavig bestemmingsplan is uitgangspunt dat toekomstige ontwikkelingen alleen plaats vinden op inbreidingslocaties in het stedelijk gebied. De uitbreiding van het winkelcentrum past binnen bovengenoemde drie uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Brabant in ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie (2008) anticipeert de provincie op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met de het beleid uit het streekplan Brabant in balans (2002). In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld:

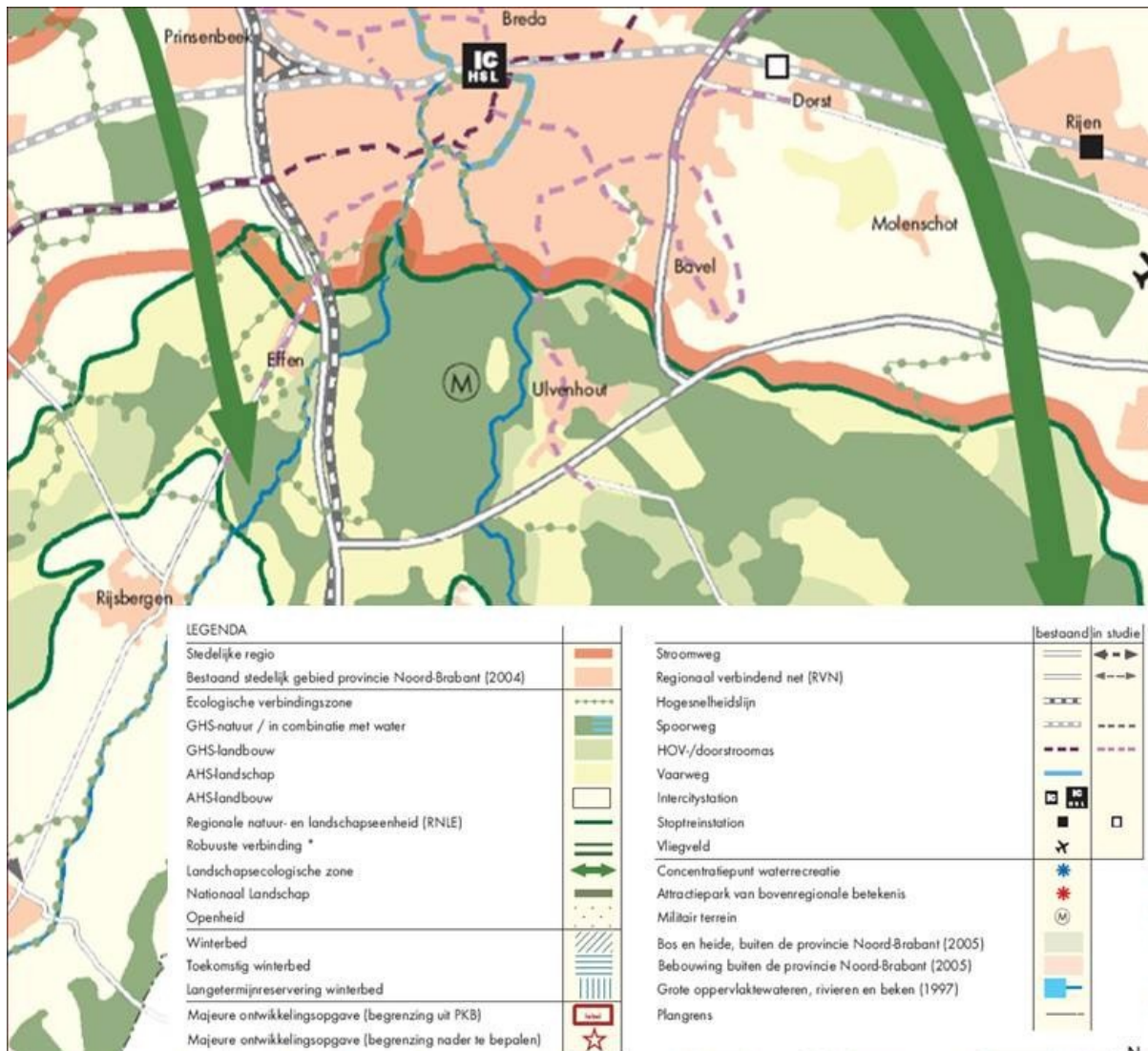
“In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant.”

De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

In figuur 6 is een fragment opgenomen van plankaart 1 uit de Interimstructuurvisie. Hieruit blijkt dat IJpelaar in de Interimstructuurvisie is aangegeven als bestaand stedelijk gebied Noord-Brabant (2004). Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een ecologische verbindingzone. Aan de rand van IJpelaar is een HOV-/doorstroomas in studie aangegeven. Dit houdt in dat een schaalprong mogelijk is ten opzichte van een reguliere buslijn.

De uitbreiding van het winkelcentrum en de woningbouw en kantoren op de locatie Rüttchen en uitbreiding flats Zorgvlietstraat en Doenradestraat past binnen de provinciale beleidskaders. De provincie heeft voor de gevoerde artikel 19-procedures een verklaring van geen bezwaar afgegeven, waardoor ze haar akkoord heeft gegeven op de beoogde ontwikkeling. Het betreft immers herstructurering van locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkelingen zijn in het kader van efficiënt ruimtegebruik een positieve ontwikkeling. Bovendien wordt, met uitbreiding van het winkelcentrum, het voorzieningenniveau in de wijk opgehoogd, wat in het kader van de bereikbaarheid van voorzieningen een positieve ontwikkeling is.



Figuur 6 uitsnede plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur

(Bron: Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling', provincie Noord-Brabant, 27 juni 2008]

3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota ruimtelijke ordening (2008) is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het hoofddoel is een zorgvuldiger ruimtegebruik, gebaseerd op meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zoning van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Het plangebied is in de paraplunota ruimtelijke ordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied, waarvoor 'beheer en intensivering' voorop staat. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Aangesloten moet worden op de kwaliteiten en mogelijkheden van het stedelijk gebied.

Woningbouwopgave

Het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg spreekt over 34.000 woningen die tot 2015 aan de bestaande woningvoorraad in de stedelijke regio Breda-Tilburg moeten worden toegevoegd en daarna tot 2020 nog eens 10.000 woningen. In Breda mogen er tot 2020 ongeveer 20.720 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van de stad gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuw bedrijventerreinen. Breda zal arbeidsplaatsen moeten gaan bieden voor zowel hoger als lager opgeleiden. Een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloop bestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen. De bij de visie behorende realisatiestrategie richt zich met name op:

1. het garanderen van de realisatie van het stedelijk raamwerk:
 - de ruit van Breda (verkeersstructuur);
 - het stadslandschap;
 - de stedelijke assen.
2. het creëren van randvoorwaarden voor de drie ruimtelijke beleidskoersen voor:
 - transformatie;
 - herstructurering;
 - consolidatie.
3. het ontwikkelen van nieuw beleid voor de ruimtelijke stedelijke thema's:
 - historische structuur;
 - intensief ruimtegebruik;
 - vrije tijdscentra.

IJpelaar is gelegen in de in de visie genoemde consolidatiegebieden. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke woon- en "geschikt wonen voor iedereen"-doelen met name in die gebieden waar de actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde is.

3.4.2 Structuurvisie IJpelaar

De Structuurvisie IJpelaar is door de raad vastgesteld in maart 2004. Met de Structuurvisie voor de wijk IJpelaar heeft de gemeente, in samenspraak met een vertegenwoordiging uit de wijk, een kader gecreëerd voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk. De structuurvisie beschrijft het toekomstbeeld voor de wijk IJpelaar voor een periode van tien jaar.

In de Structuurvisie is een aantal aandachtspunten genoemd die voor het toekomstbeeld van IJpelaar relevant zijn. Hieronder is per aandachtspunt aangegeven op welke wijze de structuurvisie is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. Onderstaande aandachtspunten kunnen gezien worden als uitgangspunten zoals die verwoord zijn in een nota van uitgangspunten. Onderhavig bestemmingsplan sluit dus grotendeels aan op de Structuurvisie IJpelaar zoals door de raad vastgesteld in maart 2004. Echter, op bepaalde punten wijkt het bestemmingsplan af van de Structuurvisie vanwege voortschrijdend inzicht. Daar waar gewijzigde inzichten zijn ontstaan en afgeweken wordt van de Structuurvisie is dit aangegeven in deze paragraaf. Aangezien het bestemmingsplan een uitwerking is van de Structuurvisie wordt voorgesteld de Structuurvisie IJpelaar in te trekken.

IJpelaar

IJpelaar wordt omschreven als een gewaardeerde wijk met een prettig, groen woonmilieu en een stabiel karakter. De wijk is relatief vergrijsd. Daarom is het wenselijk nieuwe woningen voor ouderen te realiseren om de doorstroming in de wijk te bevorderen. In IJpelaar dient te worden gezocht naar intensiveringsmogelijkheden om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke bouwopgave. De wijk IJpelaar wordt gekenmerkt door een sterke structuur, bestaande uit oude linten en woningstempels met een centrale, groene ruimte. Tussen de stempels zijn groene tussengebieden gelegen. Aan de noordzijde van de Loevesteinstraat grenst IJpelaar aan de 'landschappelijke driehoek' (primaire groenstructuur). De diversiteit in karakter van groenzones dient te worden behouden. Daarbij is het streven het groen in de wijk meer ecologisch te beheren en beter aan te passen aan de vochtige bodemomstandigheden.

Van structuurvisie naar bestemmingsplan

1. *De huidige wijk IJpelaar bestaat voor bijna 50% uit bewoners ouder dan 50 jaar. IJpelaar zal een relatief vergrijsde wijk blijven, ondanks het feit dat het aandeel jongeren zal toenemen.*

Nadere uitwerking:

Binnen het plangebied zijn relatief veel voorzieningen voor ouderen aanwezig waardoor zij ook langer in de wijk (kunnen) blijven wonen. Er is bovendien een gemiddelde lage doorstroming binnen de bereikbare woningvoorraad. Dit betekent dat er weinig kansen zijn voor mensen op een bereikbare woning in IJpelaar. Uitgangspunt is dan ook dat wanneer sprake is van nieuwe woningbouw-initiatieven hiermee rekening wordt gehouden.

2. *Nieuwe appartementen (voor ouderen) wenselijk om doorstroming in de wijk te bevorderen.*

Nadere uitwerking:

Er is recentelijk vrijstelling verleend om onder andere woningbouw op de locatie Iriks mogelijk te maken. Ook loopt een procedure voor woningbouw op de locatie Rüttchen en voor uitbreiding en optopping met nieuwe woningen van de flats aan de Zorgvlietstraat en Doenradestraat. Bij deze nieuwbouw is rekening gehouden met het 'bouwen voor ouderen'. In paragraaf [2.4.1](#) en [2.4.2](#) van onderhavig bestemmingsplan is hier verder op ingegaan.

Door de wijkraad IJpelaar is opgemerkt dat de doorstroming deels tegengehouden wordt door het woonloket. De gemeente heeft geen invloed op de toewijzing hiervan.

3. *Er is een tekort aan het aantal opgepluste woningen voor ouderen.*

Nadere uitwerking:

De bestaande flats aan de Zorgvlietstraat en Doenradestraat waar veel ouderen wonen, worden gerenoveerd zodat ze voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Zo worden onder meer de galerijen opgehoogd, zodat hinderlijke drempels verdwijnen, en wordt een videfooninstallatie aangelegd. Op die manier worden de woningen opgeplust zodat ouderen langer (zelfstandig) in de eigen woning kunnen blijven wonen. In paragraaf [2.4.2](#) is hier kort op ingegaan en wordt verder verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast wordt het zorgcomplex IJpelaar vernieuwd, zodat de woningen ook hier weer voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een moderne zorgvoorziening.

4. *Er moet aandacht zijn de wijk en de woningen levensloopbestendig te houden. Hier hebben ook andere groepen dan ouderen baat bij.*

Nadere uitwerking:

In de wijk IJpelaar is een aantal projecten gerealiseerd voor woonvormen voor onder meer mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische achtergrond. Voorts wordt momenteel in het kader van Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) gewerkt aan een gebiedsvisie voor de wijk.

5. *Aandeel huurwoningen in IJpelaar op peil houden.*

Nadere uitwerking:

Op de nieuwbouwlocatie Rüttchen en voor de uitbreiding van de flats aan de Zorgvlietstraat en Doenradestraat zijn ook huurwoningen voorzien. Mogelijk worden op de locatie Iriks ook enkele woningen als huurwoning ter beschikking gesteld.

6. *Proberen huisvestingskansen voor de lagere en midden inkomens vergroten teneinde starters en jongeren een kans te geven.*

Nadere uitwerking:

Door het realiseren van nieuwe appartementen voor ouderen (Rüttchen, Iriks, flats Zorgvlietstraat en Doenradestraat) wordt getracht de doorstroming in de wijk te bevorderen, waardoor lagere en midden inkomens een grotere huisvestingskans krijgen in de wijk.

Daarnaast is op de locatie Iriks ten aanzien van het programma een differentiatie in verkoopprijzen voorzien. Hierdoor zullen ook voor starters woningen beschikbaar komen.

7. Bijzondere woonvormen, zoals begeleid wonen, woon-werken en kleinschalige woon/zorgvoorzieningen dienen een kans te krijgen in IJpelaar.

Nadere uitwerking:

In IJpelaar zijn verschillende voorzieningen voor dergelijke woonvormen gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat in principe uit van de bestaande situatie (consoliderend plan) en legt deze vast. Indien een concreet bouwinitiatief voor dergelijke woonvormen ingediend wordt, zal per project beoordeeld worden of deze passend is op de betreffende locatie.

8. In IJpelaar zoeken naar intensiveringsmogelijkheden om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke bouwopgave.

Nadere uitwerking:

De nieuwbouw op de locaties Rüttchen, Iriks en de flats aan de Zorgvlietstraat en Doenradestraat dragen bij aan een efficiënt en intensief ruimtegebruik. Ook past de bouw van deze woningen binnen het beschikbare contingent en de afspraken met de provincie daarover. Verder worden in het bestemmingsplan geen andere woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Indien een dergelijk initiatief zich aandient, wordt op dat moment beoordeeld of deze past binnen de wettelijke en ruimtelijke kaders.

9. De Claudius Prinsenlaan verandert van karakter. Aan de andere zijde van IJpelaar wordt Nieuw Wolfslaar gebouwd. De context waarin IJpelaar ligt verandert dus. Nagegaan dient te worden of dit consequenties heeft voor de structuur van de wijk IJpelaar.

Nadere uitwerking:

De wijk Nieuw Wolfslaar is inmiddels gerealiseerd. De verandering van de Claudius Prinsenlaan is gaande. Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie. In het kader van de juridisch-planologische procedure van de Claudius Prinsenlaan zullen de effecten op de omgeving beschouwd worden.

10. De bewoners van de 750 nieuwe woningen in Nieuw Wolfslaar gaan qua voorzieningen leunen op onder andere de voorzieningenstructuur in IJpelaar. De voorzieningen in de wijk dienen hierop aangepast te worden.

Nadere uitwerking:

Mede vanwege de realisatie van Nieuw Wolfslaar is het wenselijk het winkelcentrum De Burcht uit te breiden. Het winkelvloeroppervlakte neemt hierdoor toe met circa 1.810 m² en hierdoor kan de functie van het winkelcentrum versterkt worden. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In paragraaf [2.3.3](#) en [2.4.3](#) van onderhavig bestemmingsplan is hier verder op ingegaan.

11. De langzaamverkeersroutes tussen IJpelaar en Nieuw Wolfslaar gaan in belangrijkheid toenemen, met name richting winkelcentrum.

Nadere uitwerking:

IJpelaar en Nieuw Wolfslaar zijn met elkaar verbonden door verschillende langzaamverkeersroutes. Zo is de busbaan in de Rijnauwenstraat tussen IJpelaar en Nieuw Wolfslaar gerealiseerd. Deze busbaan vormt een directe verbinding tussen beide wijken voor uitsluitend bussen en langzaam verkeer. Daarnaast is men voornemens nog een bussluis tussen IJpelaar en Nieuw Wolfslaar te realiseren in de Bavelse laan.

Verder zal een fietsbrug gerealiseerd worden over de A27 zodat een snellere langzaamverkeersverbinding ontstaat tussen Bavel, via Nieuw Wolfslaar, naar IJpelaar en de rest van Breda. Echter, voor het bestemmingsplan zelf hebben de langzaamverkeersroutes geen consequenties. Ter plaatse blijft de bestemming 'Verkeer' van toepassing.

Onderdeel van de herontwikkeling van het winkelcentrum is het aanbrengen van accenten in het verlengde van de Groot IJpelaardreef en Rijnauwenstraat waardoor de langzaamverkeerroutes gemarkeerd en begrensd worden. Hierdoor kan het winkelcentrum een baken in de wijk worden.

12. De natuurwaarden en ecologische kwaliteit van de landschappelijke driehoek en de Bavelse Leij versterken. De bewoners van IJpelaar dienen van deze gebieden makkelijker en beter gebruik te kunnen maken.

Nadere uitwerking:

Langs de Bavelse Leij en de Loevesteinstraat is een natte primaire ecologische structuur gelegen die behouden blijft. Deze ecologische structuur wordt in het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek vastgelegd en beschermd en is in het inmiddels vigerende bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar opgenomen. Het deel van het park Bavelse Leij gelegen in het plangebied IJpelaar is inmiddels gerealiseerd.

13. De wijk IJpelaar heeft een sterke structuur, bestaande uit oude linten en woningstempels met een centrale, groene ruimte. Tussen de stempels zijn groene tussengebieden gelegen die ieder weer anders op de omliggende bebouwing aansluiten. In de groengebieden liggen bijzondere functies. Het winkelcentrum is centraal in de wijk gelegen. Aan deze heldere en duidelijke opbouw is IJpelaar te herkennen.

Nadere uitwerking:

De ruimtelijke karakteristiek zoals beschreven in de Structuurvisie is als zodanig vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. De centrale, groene ruimtes zijn als zodanig bestemd. Deze groene ruimtes worden zo behouden, aangezien deze als sterke, karakteristieke waarden worden gezien voor IJpelaar.

14. De diversiteit in karakter van de groenzones behouden.

Nadere uitwerking:

De primaire en secundaire groenzones in het plangebied worden als zodanig bestemd ('Groen'). De daadwerkelijke inrichting ervan wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

15. Het streven is het groen in de wijk meer ecologisch te beheren en beter aan te passen aan de vochtige bodemomstandigheden.

Nadere uitwerking:

In verband met de grondwateroverlast in IJpelaar is en wordt onderzoek verricht naar mogelijke maatregelen om de grondwaterstand in de wijk te verlagen. Deze maatregelen dienen mogelijk aangelegd te worden in de bestaande groenvoorzieningen. In de Amerongenstraat is een drainagesysteem aangebracht door de woningbouwvereniging dat het water met een pomp afvoert naar de Bavelse Leij. Dit systeem is aangelegd langs en onder de woningen om de grondwateroverlast in de woning te verminderen. In de toekomst kan de groenzone aan de Twikkelstraat mogelijk dienen als retentie-/infiltratiegebied. Te zijner tijd, indien deze plannen concreet zijn, zal hierover gecommuniceerd worden. Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke maatregelen om de grondwaterstand in de wijk te verlagen. Daarnaast wordt een retentievijver aangelegd ten oosten van de Zorgvlietflat. Op die retentievijver worden de Doenradeflat, Laurentiuslocatie, Rüttchenlocatie en Zorgvlietflat aangesloten. Hiervoor wordt een duiker onder de Mathenestestraat aangelegd. De retentievijver zal via een stuw aangesloten worden op de Bavelse Leij.

De manier waarop het beheer van de groengebieden plaatsvindt wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

16. *Er is functionele ruimte voor uitbreiding van De Burcht tot wijkwinkelcentrum, met name uitbreidingsruimte voor de huidige supermarkten tot 1.500 m² v.v.o. elk.*

Nadere uitwerking:

In onderhavig bestemmingsplan is de uitbreiding van het winkelcentrum niet direct mogelijk gemaakt, maar middels een wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf [2.3.3](#) en [2.4.3](#) is een en ander nader toegelicht.

17. *Uitbreiden parkeercapaciteit bij toename vloeroppervlak van winkels.*

Nadere uitwerking:

Zoals gezegd, zijn de plannen om het winkelcentrum uit te breiden in onderhavig bestemmingsplan opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf [2.4.3](#) is eveneens ingegaan op het aspect 'parkeren' en 'openbare ruimte'.

18. *Ruimtelijk gezien is het winkelcentrum aan een opknapbeurt toe, waarbij de herinrichting buitenruimte, uitstraling winkelcentrum en bevoorrading belangrijk zijn. Door de komst van de nieuwe bezoekers, de bewoners uit Nieuw Wolfslaar, is zeker de zuidzijde van het centrum aan verbetering toe. De locatie Porsche-garage en de Lunenburgstraat worden bij de ontwikkeling betrokken.*

Nadere uitwerking:

Bij de uitwerking van de plannen zijn bovengenoemde aspecten betrokken en beoordeeld. In onderhavig bestemmingsplan, met name paragraaf [2.3.3](#) en [2.4.3](#), is een beschrijving gegeven van het project en zijn de mogelijkheden voor uitbreiding opgenomen.

19. *Bedrijvigheid aan de Mathenesestraat functioneert goed. Concept van wonen-werken behouden.*

Nadere uitwerking:

In paragraaf [2.3.2](#) van onderhavig bestemmingsplan is het belang van het woonwerkterrein Mathenesestraat onderschreven. Geconcludeerd is dat het wijkwerkterrein gehandhaafd moet blijven. Het woonwerkterrein is bestemd als 'Gemengd' waarbinnen bedrijvigheid en kantoren zijn toegestaan. Ook bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Mochten te zijner tijd concrete initiatieven komen voor wijziging naar bijvoorbeeld wonen, dan wordt in dat kader een afweging gemaakt of dit mogelijk is en worden hier aparte procedures voor opgestart.

20. *Vrijkomende locaties aan de Mathenesestraat wederom herontwikkelen als woon-werkterrein.*

Nadere uitwerking: Zie onder 19.

21. *Afhankelijk van de rek in de capaciteit van de huidige aanbieders zal een nieuwe huisarts en/of tandarts zich kunnen vestigen in Ijpelaar (250 m²). De huisarts dient zich bij voorkeur aan te sluiten bij het nieuwe medische centrum aan de Zwijnsbergenstraat.*

Nadere uitwerking:

In de voormalige Johannes de Doperkerk is recent het gezondheidscentrum gerealiseerd. Hierin is onder meer een apotheek, huisartsen-, fysiotherapie-, psychologen- en tandartspraktijk, een praktijk voor logopedie en hoorservice, consultatiebureau en kindercentra gerealiseerd. In onderhavig bestemmingsplan is dit nieuwe centrum opgenomen. Daarnaast zijn op de locatie Rüttchen zorgwoningen en zorgvoorzieningen voorzien.

22. *Zorgcentrum Ijpelaar, stichting Elisabeth en woningbouwvereniging Laurentius zijn doende een gezamenlijke visie op wonen, zorg en welzijn voor ouderen en zorgbehoevenden in Breda Zuidoost te ontwikkelen. Concrete projecten zullen zich in eerste instantie toeleggen op de locaties van zorgcentrum Ijpelaar en zorgcentrum Overakker. Ook is er behoefte aan een zorgkruispunt in Ijpelaar.*

Nadere uitwerking:

Een concrete ontwikkeling is de herstructurering van zorgcentrum Ijpelaar. Deze herstructurering is echter passend binnen de bestaande juridisch-planologische kaders en wordt daarom niet gezien als 'ontwikkeling' in dit plan. Zorgcentrum Overakker is buiten de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan gelegen.

23. (Ontmoetings)plek voor jongeren creëren.

Nadere uitwerking:

Er zijn momenteel geen gebouwen beschikbaar in het plangebied. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemeenschapshuis Overakker, net buiten het plangebied, wel over mogelijkheden beschikt.

24. Nieuwe kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang is afhankelijk van de werkelijke vraag uit Nieuw Wolfslaar.

Nadere uitwerking:

In de wijk hebben zich de afgelopen jaren verschillende kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang (bso) initiatieven zich gevestigd. Deze zijn ook als zodanig in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De bso-initiatieven doen zich steeds vaker voor in bijvoorbeeld bestaande schoolgebouwen, waar door leegstand, ruimte vrij is voor dergelijke activiteiten. Het college heeft daartoe de regeling 'bso in scholen' vastgesteld. De initiatieven in bestaande scholen passen binnen het bestemmingsplan. Ook worden steeds vaker bso-initiatieven gevraagd op sportcomplexen. Deze (sport)bso-initiatieven wordt in het kader van de flexibiliteit mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Echter, kinderdagverblijven worden niet direct mogelijk gemaakt, aangezien hier strengere eisen aan gesteld worden. Per aangevraagde locatie moeten worden beoordeeld of een kinderdagverblijf op die plek wenselijk en mogelijk is.

25. Verwacht wordt dat de basisschool in 2007 maximaal 2 noodlokalen extra nodig heeft ten opzichte van 2002. De piek kan opgevangen worden in het bestaande losstaande gebouw in de groenzone in de Twikkelstraat, nabij de basisschool.

Nadere uitwerking:

De eerder verwachte piek van leerlingen vanuit met name Nieuw Wolfslaar is uitgebleven. Daardoor zijn er minder lokalen voor basisonderwijs nodig dan was voorzien. Door verjonging in de wijk is een groei van het aantal leerlingen de komende periode echter niet uitgesloten. Om die reden zal er zoveel mogelijk planologisch rekening worden gehouden met (beperkte) groei binnen de daarvoor bestemde ruimte. Verder kent de wijk Ijpelaar huisvesting van vijf scholen voor speciaal onderwijs. Dit type onderwijs kent een meer regionaal karakter en is derhalve niet wijk-/buurtgebonden. De omvang en groei van deze vorm van onderwijs wordt momenteel regionaal afgestemd. Een Masterplan speciaal onderwijs is in voorbereiding. Dit kan leiden tot een behoefte aan permanente uitbreiding van één of meer scholen. In onderhavig bestemmingsplan is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor uitbreiding van de scholen mogelijk gemaakt. Uitbreiding van de scholen kan plaatsvinden als voldaan wordt aan de opgenomen criteria in de planregels. Tijdens de wijzigingsprocedure kunnen omwonenden hun reactie kenbaar worden, dit vergroot de rechtszekerheid.

26. De tendens is dat de wijk in de toekomst gaat verjongen. Er is een sterke behoefte aan speelvoorzieningen in diverse leeftijdscategorieën op buurt- en wijkniveau.

Nadere uitwerking:

In onderhavig bestemmingsplan zijn speelvoorzieningen binnen de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Verkeer' direct mogelijk. Het bestemmingsplan is niet het instrument om af te dwingen dat ze er daadwerkelijk moeten komen. In het bestemmingsplan kan alleen aangegeven worden dat ze toegestaan zijn.

27. *Gewenst is een grootschalige speelvoorziening op wijkniveau met daaromheen een netwerk van kleinere speelvoorzieningen of spelroutes.*

Nadere uitwerking:

Het wensbeeld met betrekking is (nog) niet gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan IJpelaar laat deze mogelijkheid onverlet.

28. *Invoering wegenstructuur in drie categorieën. Alle wegen, met uitzondering van de Zwijnsbergenstraat en de Loevesteinstraat, worden als 30 km-zone aangemerkt.*

Nadere uitwerking:

In paragraaf [2.2.3](#) van onderhavig bestemmingsplan is deze indeling beschreven. Het bestemmingsplan is echter geen instrument om de inrichting en uiterlijk van de wegen, passend bij de categorie, vast te leggen. De inrichting en het uiterlijk worden in andere besluiten vastgelegd. In voorliggend bestemmingsplan zijn alle wegen als 'Verkeer' bestemd.

29. *Bij toekomstige vervanging van het wegdek op de Zwijnsbergenstraat en de Loevesteinstraat is de toepassing van stiller asfalt wenselijk.*

Nadere uitwerking:

Mocht in de toekomst het wegdek vervangen worden, dat heeft het de voorkeur hiervoor stiller asfalt te gebruiken. In een bestemmingsplan wordt het gebruik van bepaalde asfaltsoorten echter niet geregeld.

30. *Op het moment dat in de toekomst de Zwijnsbergenstraat heringericht wordt, dient de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid, met name bij het winkelcentrum, vergroot te worden. Daarnaast is het streven onnodig doorgaand verkeer te weren.*

Nadere uitwerking:

Bij de herinrichting van het winkelcentrum en de directe omgeving zal met deze aspecten rekening gehouden worden. In paragraaf [2.4.3](#) wordt nader toegelicht hoe de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid vergroot worden.

31. *Bovengrondse afvalvoorzieningen waar mogelijk vervangen door in pandige of ondergrondse afvalvoorzieningen.*

Nadere uitwerking:

Afvalvoorzieningen zijn geen voorzieningen die in het bestemmingsplan geregeld worden. In het kader van het beheer van de openbare ruimte wordt een en ander beoordeeld.

32. *Streven is omvormen gemengd rioolstelsel naar (verbeterd) rioolstelsel, inclusief de aanleg van retentievoorzieningen voor de opvang en berging van regenwater en afvoer naar oppervlaktewater. Het rioolstelsel zal over 20 á 40 jaar vervangen worden.*

Nadere uitwerking:

In paragraaf [5.3](#) is aangegeven dat het afkoppelen van schone verharde oppervlakken geleidelijk zal plaatsvinden op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt gereconstrueerd wordt. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel mogelijk niet op het rioleringsysteem aangesloten. Voor het overige verharde oppervlak wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Met het in werking treden van de nieuwe Waterwet verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is ook opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Een en ander wordt in het kader van deze wetgeving en beleidsrichting uitgewerkt.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan IJpelaar is het behoud en eventuele versterking van de bestaande kwaliteiten van de wijk. Die kwaliteiten zijn onder andere gelegen in de heldere functionele opbouw van de wijk en de karakteristiek van oude bebouwingslinten, zoals de Valkenierslaan, Overakkerstraat en Bavelse laan. Ook de diversiteit in groenstroken en groene ruimten is een kwaliteit van IJpelaar. Tot slot is de aanwezigheid van de vele (maatschappelijke)voorzieningen een behoudenswaardige kwaliteit.

4.2 Beheer / beperkte ontwikkelingen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan IJpelaar is het behoud van de bestaande kwaliteit van de wijk. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie. Voor de locaties Iriks, Rüttchen en de uitbreiding van de flats aan de Zorgvlietstraat en de Doenradestraat zijn reeds afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld. De procedure voor de nieuwbouw op locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De planontwikkeling zal vooralsnog afgerond worden in kader van de gevoerde artikel 19 WRO-procedure.

Daarnaast is de uitbreiding van winkelcentrum De Burcht met een wijzigingsbevoegdheid verankerd in dit bestemmingsplan. Het is wenselijk het winkelcentrum uit te breiden en op te waarderen. Herinrichting van de openbare ruimte zijn als belangrijk aandachtspunt meegenomen.

Van andere nieuwbouwinitiatieven is vooralsnog geen sprake.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Regelgeving

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en/of onder controle zijn. De doelstelling ten aanzien van bodem in de Bredase milieuvisie is: *"In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden."*

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij (ver)bouw en ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. De gemeente bewaakt dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de regels die gesteld zijn in de Wet bodembescherming (Wbb). Op basis van deze wet, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem wordt getoetst en of er maatregelen (bijvoorbeeld beheer of sanering nodig is). De uiteindelijke bodemkwaliteit moet voldoen aan de functie.

In de Bouwverordening is opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

5.2.3 Onderzoek

Door het (industriële) verleden van Breda, kunnen lokaal in meer of mindere mate verontreinigingen aanwezig zijn. De gemeente Breda heeft de betreffende locaties geïnventariseerd en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die zijn of worden uitgevoerd bij bijvoorbeeld bouw, aan- en verkoop en grondverzet. Al deze zaken zijn bij de gemeente beschikbaar in bodeminformatiesystemen en worden gebruikt bij beoordelingen en advisering. Locaties met daarop een zogeheten wettelijke beoordeling (beschikking) zijn bovendien kadastraal geregistreerd.

Grondverzet moet overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit geschieden. Als gevolg van dit Besluit, heeft de gemeente Breda op basis van lokaal geldende bodemkwaliteiten een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld. Op deze bodemfunctiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie wordt gebruikt moet voldoen aan de vastgelegde functie en bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'natuurlijke' achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Hiervoor geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

Naast de (milieukundige) bodemkwaliteit speelt er steeds meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor Koude - Warmte Opslag (KWO), kabels en leidingen, etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming, geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen (lagenbenadering). Door de ondergrond efficiënt in te richten, kan een gemeente functies als waterberging en Koude - Warmte Opslag zo goed mogelijk bereiken. Alleen door slim gebruik van de ondergrond, blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd. Met betrekking tot de ondergrond vraagt de gemeente dan ook aandacht voor:

- grondwateronttrekkingen: bijvoorbeeld bronnering bij bouwwerkzaamheden. Bij bronneringswerkzaamheden zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling riolering meldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.
- Plaatsing Koude - Warmte Opslag (KWO) installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: mogelijk is er ongewenste beïnvloeding van een andere KWO installatie of een grootschalige grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren (dus zowel open als gesloten systemen). Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig.

Plangebied

In het plangebied is op verschillende plaatsen de bodem onderzocht. In het huidige plangebied is ten tijde van het opstellen van dit plan een aantal verontreinigingen bekend, het gaat hierbij om zowel lokale vervuilingen als ook grondwater verontreinigingspluimen. Bovendien is er nog een aantal verdenkingen van lokale bodemvervuiling. Vanuit historisch perspectief zijn dit soort verontreinigingen te verwachten. Voor het consoliderende gedeelte van het plangebied zijn er geen directe onderzoeks- of saneringsopgaven. In het plangebied is het beheren van de verontreiniging de aangewezen methodiek vanwege de gemeten concentraties. Bij eventuele toekomstige plannen moet onderzocht worden of een (uitgebreid) bodemonderzoek noodzakelijk is.

Ontwikkeling Rüttchen

De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks en de uitbreiding van de flats is inmiddels doorlopen. Planologisch-juridisch gezien worden deze locaties als 'bestaande situatie' aangemerkt. In deze paragraaf vindt daarom alleen een beschrijving plaats van de bodemsituatie ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Rüttchen.

Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is reeds een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008*]. In deze ruimtelijke onderbouwing is verslag gedaan van de verkennende bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor de locatie Rüttchen is naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek [*Afperkend Bodemonderzoek, locatie Zorgvlietstraat 1 te Breda, Projectcode 0207008, 14 juni 2007*] een nader bodemonderzoek [*Bodemonderzoek Locatie Rüttchen te Breda, projectnummer 27760-W3002, Heijmans Infratechniek, 30 januari 2008*] uitgevoerd. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Winkelcentrum De Burcht

Voor uitbreiding van het winkelcentrum De Burcht is door Search Ingenieursbureau B.V. in november 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van dit onderzoek is de locatie opgedeeld in 3 deellocaties. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er voor deellocaties B en C vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig gebruik. Ter plaatse van deellocatie A is in het grondwater een verontreiniging aangetroffen. Vermoed wordt dat de bron van de verontreiniging zich onder de bebouwing bevindt. Op basis van de onderzoeksresultaten dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de grondwaterverontreiniging. Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. wordt in augustus 2009 gestart met het nader bodemonderzoek. Eerst wordt de lokale stromingsrichting van het grondwater in beeld gebracht vervolgens worden drie grondmonsters en vijf grondwatermonsters geanalyseerd op VOCI/VC. Indien deze monsters hiertoe aanleiding geven zal aanvullende inkadering in horizontale en verticale zin nodig kunnen zijn. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het winkelcentrum dient in dat kader aangetoond te worden dat het nieuwe gebruik mogelijk is op basis van het aspect 'bodem'.

5.2.4 Conclusie

Voor de locatie Rüttchen is naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum wordt naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Voordat de bouwvergunning verleend kan worden, dienen de resultaten van het nader bodemonderzoek en eventuele maatregelen bekend te zijn.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze "waterneutraal" dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bijvoorbeeld aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Het afkoppelen van schone verharde oppervlakken zal geleidelijk gebeuren en plaats vinden op "natuurlijke momenten", dat wil zeggen op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt gereconstrueerd wordt. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Voor het overige verharde oppervlak wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

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

5.3.3 Onderzoek

Ijpelaar ligt laag ten opzichte van zijn omgeving. Ten gevolge van deze lage ligging is Ijpelaar van oorsprong een nat gebied. Voor de aanleg van de wijk lagen in het gebied veel sloten om het gebied droog te houden. Bij het woonrijp maken van de wijk zijn deze sloten gedempt zonder dat gezorgd is voor vervangende waterafvoer c.q. waterberging. Op dit moment is in Ijpelaar geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is de Bavelse Leij, een beek, die rond de wijk loopt. Door het ontbreken van oppervlaktewater en een afvoersysteem veroorzaakt het grondwater overlast. Het water kan alleen afstromen via het rioolstelsel.

In 1999 is door TNO een onderzoek uitgevoerd naar de wateroverlast in Ijpelaar [*Waterhuishoudkundige situatie in de stadswijk Ijpelaar, een verkenning van de wateroverlast problemen: Ijpelaar verdrinkende stad?, d.d. april 1999, TNO*]. Het onderzoek had als doel de waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen en de effecten van mogelijke toekomstige waterhuishoudkundige ingrepen in de omgeving te onderzoeken. Daarnaast werden mogelijke oplossingen voor de wateroverlast problemen onderzocht. Geconcludeerd is dat bij de aanleg van een drainagesysteem in combinatie met de aanleg van stadsvijvers de grootste verlaging van de grondwaterstand optreedt. Opgemerkt is dat de bovenste bodemlagen, ook met ingreep, nog altijd zeer vochtig kunnen zijn, waardoor lokaal vochtige kruipruimten mogelijk niet geheel te vermijden zijn. Aanbevolen is in overleg met bewoners een aanvullende maatregel in de vorm van beluchting van kruipruimten te overwegen.

In verband met de grondwateroverlast in Ijpelaar wordt momenteel onderzoek verricht door Haskoning naar mogelijke maatregelen om de grondwaterstand in de wijk te verlagen. Deze maatregelen dienen mogelijk aangelegd te worden in de bestaande groenvoorzieningen. Daarom is het van belang om verdere verdichting van de wijk voorkomen. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend.

In de Amerongenstraat is een drainagesysteem aangebracht door de woningbouwvereniging, dat het water met een pomp afvoert naar de Bavelse Leij. Dit systeem is aangelegd langs en onder de woningen om de grondwateroverlast in de woning te verminderen. In deze woningen was door de hoge luchtvochtigheid het leefklimaat zwaar aangetast.

De riolering in Ijpelaar bestaat grotendeels uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater gemengd wordt met vuil afvalwater. Bij hevige regenval stort dat gemengd water ongezuiverd over in de Bovenmark ter plaatse van de Ulvenhoutselaan. Om het aantal overstortgebeurtenissen te verminderen is hier in 1993 een bergbezinkbassin aangelegd.

Ontwikkeling Rüttchen

De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks en de uitbreiding van de flats is inmiddels doorlopen. Planologisch-juridisch gezien worden deze locaties als 'bestaande situatie' aangemerkt. In deze paragraaf vindt daarom alleen een beschrijving plaats van de watersituatie ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Rüttchen.

Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is reeds een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008*]. In dat kader is een watertoets uitgevoerd voor alle ontwikkelingen langs de Loevesteinstraat. Voor op de opvang van hemelwater vanaf de bestaande en beoogde bebouwing dient te worden voldaan aan de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap. Bij herstructureringsgevallen met een verhard oppervlak groter dan 2.000 m² dient voor elke verharde hectare een infiltratie- of retentievoorziening van 400 m³ te worden gerealiseerd. Voor de ontwikkelingen aan de Loevesteinstraat is het op zichzelf niet noodzakelijk om een infiltratie- of bergingsvoorzieningen te realiseren. Door ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel zijn echter de mogelijkheden voor het afkoppelen en infiltreren van hemelwater onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de bodem mogelijkheden voor infiltratie en retentie van hemelwater biedt, gezien de geschatte gemiddelde hoogste grondwaterstand. De slechte tot matige doorlatende bovengrond is echter zonder uitgebreide grondverbeterende maatregelen niet geschikt voor infiltratie van hemelwater. Door duikers onder de Loevesteinstraat te leggen, zouden alle voorgenomen ontwikkelingslocaties in principe regenwater direct (via eigen retenties) kunnen lozen op de Bavelse Leij. Hierdoor wordt echter regenwater geloosd in het brongebied van de Leij. Dit brongebied wordt van nature gevoed met kwelwater.

Regenwater is hier niet gewenst. Daarom is besloten regenwater aan de westzijde van de Loevesteinstraat via een retentievijver op de Leij te lozen. Hiervoor moet een duiker worden aangelegd onder de Zwijnsbergenstraat. Gezien de kosten voor het maken van een duiker onder de Valkenierslaan is er voor gekozen om de locatie Iriks terug aan te sluiten op het bestaande gemengde rioolstelsel. De nieuwbouw wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Ter compromis is besloten om de retentie-eis voor de Irikslocatie wel op te nemen in de retentievijver voor de Zorgvlietflat. De retentie-eis zal worden ingevuld door het graven van een retentievijver aan de oostzijde van de Zorgvlietflat. De vijver is onderdeel van de planontwikkeling en is op die reden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De plangrens is daardoor uitgebreid.

Winkelcentrum De Burcht

In de nieuwbouwplannen van het winkelcentrum zal een rioolstelsel met een gescheiden stelsel worden toegepast. Het rioolstelsel zal vooralsnog worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel omdat er geen oppervlaktewater in de nabijheid van de locatie aanwezig is en omdat infiltratie niet mogelijk is.

Per brief van 14 september 2007 heeft het Waterschap Brabantse Delta aangegeven in te kunnen stemmen met de toenmalige gekozen oplossing van de herontwikkeling van het winkelcentrum. De brief van het Waterschap is als bijlage toegevoegd. Echter, indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal in dat kader het desbetreffende plan (opnieuw) naar het waterschap gestuurd worden voor de watertoets.

5.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Buiten de ontwikkelingslocaties zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve beperkt. Wel worden de bestaande waterhuishoudkundige functies en mogelijkheden beschermd in dit bestemmingsplan. Eventuele verbeteringen van het watersysteem (afkoppelen, meer retentie) kunnen in een ander kader, in samenspraak, met de waterbeheerder worden gerealiseerd.

Watertoets

Deze waterparagraaf is in samenspraak met het waterschap opgesteld. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

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

5.4.2 Regelgeving

Het Rijk heeft een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Aansluitend heeft de provincie de Groene Hoofdstructuur (GHS) vastgesteld waarin de EHS is opgenomen. De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS en de GHS bevatten de gebieden waarop de inspanningen van het Rijk en de provincie worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling van deze structuren in bestemmingsplannen. Aansluitend op de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. In deze structuur wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingzones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingzones zijn noodzakelijk om het mogelijk te maken dat de dieren zich tussen de verschillende verblijfsgebieden kunnen verplaatsen. Deze verbindingzones kunnen gekoppeld worden aan overige infrastructuur (bijvoorbeeld wegbermen).

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

5.4.3 Onderzoek

Flora

In Ijpelaar zijn geen groenstructuren aanwezig die onderdeel uitmaken van de primaire ecologische groenstructuur. Wel bevindt zich aan de randen van de wijk langs de Bavelse Leij en langs de Loevesteinstraat een natte ecologisch structuur die het Ulvenhoutse bos verbindt met het gebied ten noordoosten van Ijpelaar. De ecologische verbindingzone loopt grotendeels buiten het plangebied en is als zodanig grotendeels opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, zoals vastgesteld op 15 mei 2008. De Bavelse Leij en het gebied ten noordoosten van Ijpelaar vormen belangrijke projecten aan de stadsrand waarmee de natuur hier verder wordt opgewaardeerd. De Bavelse Leij is ook in het Waterhuishoudingsplan 2 van de provincie Noord-Brabant opgenomen als ecologische verbindingzone. Waar mogelijk dienen de natuurontwikkelingen aan de randen van Ijpelaar verder versterkt te worden door ruimte te scheppen voor natuurontwikkelingen. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen aan de buitenrand van Ijpelaar de natuurwaarde aantasten.

In de "Milieuvisie Breda 2015" is de doelstelling opgenomen om de natuur de stad in te brengen, dicht bij de bewoners. Voor Ijpelaar zou dit gerealiseerd kunnen worden door de groene structuren die reeds in de wijk aanwezig zijn door zogenaamde "groene vingers" met elkaar te verbinden en aan te sluiten op de natuurontwikkelingen langs de zuidoostelijke rand. Waar mogelijk dient dit gecombineerd te worden met open water zodat de juiste omstandigheden geschapen worden voor de voor dit gebied natuurlijke vegetatie.

Het groen zal zoveel mogelijk ecologisch beheerd moeten worden. Omdat het gebied voor een groot deel als voedselrijk wordt gekenmerkt, dient verschraving een van de doelstellingen van dit beheer te zijn.

Fauna

Er zijn geen beschermde soorten bekend in het plangebied met uitzondering van vogels. Alle inheemse vogels zijn beschermd. Het is dan ook verboden om vogels tijdens het broeden te verstoren. Hoewel er volgens de wet geen vaste data zijn voor het broedseizoen is het globaal van maart tot en met juli. Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt is het noodzakelijk het gebied vooraf aan het broedseizoen ongeschikt te maken en ook te houden.

Bij de sloop van oude gebouwen en het kappen van oudere bomen dient eerst onderzocht te worden of beschermde soorten aanwezig zijn. Aan de hand van dat onderzoek kan dan een eventuele ontheffing worden aangevraagd met eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het overige zijn er alleen algemeen beschermde soorten te verwachten (o.a. muizen, egel etc.). Hiervoor is geen ontheffing noodzakelijk in verband met een algemene vrijstelling.

Indien er werkzaamheden bij of aan waterlopen plaatsvinden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Dit zal op het moment dat dit zich voordoet moeten worden beoordeeld.

Ontwikkeling Rüttchen

De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks en de uitbreiding van de flats is inmiddels doorlopen. Planologisch-juridisch gezien worden deze locaties als 'bestaande situatie' aangemerkt. In deze paragraaf vindt daarom alleen een beschrijving plaats van de flora en fauna ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Rüttchen.

Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is reeds een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008*]. Hierin zijn de resultaten van het uitgevoerde natuuronderzoek opgenomen. Hieronder wordt een korte samenvatting van de onderzoeksresultaten gegeven.

Door adviesbureau Mertens is beoordeeld in hoeverre het leefgebied van soorten, die op basis van literatuuronderzoek en algemene kennis in het plangebied mogen worden verwacht, ook daadwerkelijk in het plangebied aanwezig kan zijn [Natuurtoets Loevesteinstraat te Breda, Adviesbureau Mertens, mei 2007].

Voor wat betreft de soortenbescherming is geconcludeerd dat effecten op de gewone dwergvleermuis niet worden voorzien. De aangetroffen vogels betreffen alleen algemeen voorkomende, niet-bedreigende soorten zonder vaste rust- en verblijfplaatsen. Met de werkzaamheden wordt gestart buiten het broedseizoen en vooraf worden bomen en struiken in het plangebied geroid om te voorkomen dat tot broeden wordt overgegaan in het plangebied. Gebiedsbescherming is niet aan de orde daar er geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet in de directe omgeving aanwezig zijn. De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

Winkelcentrum De Burcht

Voor de nieuwbouw van winkelcentrum De Burcht geldt dat deze niet is gelegen binnen een beschermd natuurgebied in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn of een (staats)natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet. Voor de locatie is een quick-scan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de zijkant van het dak mogelijk nestelgelegenheid biedt voor vleermuizen. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen wordt derhalve noodzakelijk geacht. Dit onderzoek kan niet in de wintermaanden (van oktober tot april) uitgevoerd worden in verband met de winterslaap van vleermuizen. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Ten aanzien van overige flora en fauna worden er geen bedreigde en/of beschermde soorten verwacht. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat niet alle bomen in het plangebied behouden kunnen worden en dat in de Flora- en faunawet regels zijn gegeven ten aanzien van het moment van het kappen van de bomen. Het is mogelijk dat in de bomen in het broedseizoen nesten aangetroffen worden. Overeenkomstig de Flora- en faunawet mogen deze bomen niet worden geroid zolang er sprake is van een broedgeval. Het broedseizoen loopt gemiddeld van 15 maart tot en met 15 juli. Deze data zijn echter niet bepalend: van belang is of er sprake is van broedgevallen. Om zeker te zijn dat geen broedende vogels worden verstoord, wordt aanbevolen om ruim vóór het broedseizoen te starten met het rooien of tot ruim ná 15 juli te wachten met het rooien. In beide gevallen is het raadzaam om vooraf eerst een visuele inspectie uit te voeren op de aanwezigheid van broedende vogels in de nesten.

5.4.4 Conclusie

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Wel is van belang dat werkzaamheden niet mogen leiden tot verstoring van broedvogels en dat bij werkzaamheden aan waterlopen rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het winkelcentrum dient in dat kader een (nader) ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.5 Bedrijven

5.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

5.5.2 Regelgeving

In de "Milieuvisie Breda 2015" is de volgende doelstelling opgenomen: *"Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."*

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

5.5.3 Onderzoek

In het plangebied is iedere bestemming met bedrijven verantwoord middels de algemene richtlijnen conform de uitgave "Bedrijven en milieuzonering", met uitzondering van bedrijven met specifieke onderzoeken naar de relevante milieuaspecten. Voor deze bedrijven is er sprake van maatwerk. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven (categorie 1 en 2) binnen het plangebied. In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bestaande aanwezige bedrijven zijn opgenomen in bijlage 2 van de planregels. In de planregels is aangegeven dat deze bestaande bedrijven zijn toegestaan. Nieuwe bedrijven met deze categorie op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied, maar met een ontheffing die in de planregels is opgenomen.

Ontwikkeling Rüttchen

De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks en de uitbreiding van de flats is inmiddels doorlopen. Planologisch-juridisch gezien worden deze locaties als 'bestaande situatie' aangemerkt. In deze paragraaf vindt daarom alleen een beschrijving plaats van het onderzoek dat is uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Rüttchen. Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure onderzocht in hoeverre er sprake is van belemmeringen tussen de ontwikkeling enerzijds en bedrijven anderzijds [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008*]. Geconcludeerd is dat in de directe omgeving van de beoogde nieuwbouw geen bedrijven liggen die mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor de beoogde woningen. De huidige functie op de locatie Rüttchen zal met de nieuwbouw verdwijnen. Met de sanering van de bedrijfslocatie wordt een mogelijk milieuknelpunt opgelost. Voor de toekomstige woningbouw gelden derhalve geen belemmeringen. Omgekeerd worden geen bedrijven belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Winkelcentrum De Burcht

Voor wat betreft het winkelcentrum geldt het volgende. In het winkelcentrum zijn twee supermarkten gevestigd, welke milieuvergunningplichtig zijn. Geluidoverlast van een supermarkt wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het laden en lossen bij de winkel.

Door in het ontwerp een overdekte laad- en losplaats op te nemen, wordt deze overlast zoveel mogelijk beperkt. Op dit moment vindt het laden en lossen niet overdekt plaats. De hinder naar de omgeving zal ten opzichte van de huidige situatie afnemen. De supermarkten vormen derhalve geen belemmering voor de bestaande (woon)bebouwing wat betreft laden en lossen.

De nieuwe Albert Heijn valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De geluidemissie op de gevels van de omringende bestaande woningen zijn getoetst aan dit besluit. De nieuwe Albert Heijn voldoet ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit mits wordt voldaan aan de voorgeschreven beperkingen aan de eventueel op het dak van het bestaande winkelcentrum te plaatsen installaties. In het kader van het wijzigingsplan zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp hiermee rekening gehouden worden.

Tevens is in het winkelcentrum een chemische wasserij gevestigd. De hinder van de chemische wasserij komt hoofdzakelijk voort uit de dampen vanuit de wasserij. Bij de verdere uitwerking van de onderhavige bouw- en verbouwplannen van het winkelcentrum zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid bezien worden of deze functie inpasbaar is en of er afdoende maatregelen getroffen kunnen worden om milieu-invloeden op de omgeving te voorkomen.

5.5.4 Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

Uit de ruimtelijke onderbouwingen voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen blijkt dat er voor deze ontwikkeling geen belemmeringen gelden vanwege aanwezige bedrijven. Omgekeerd worden geen bedrijven belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Door de uitbreiding van het winkelcentrum geldt eveneens dat er geen belemmeringen bestaan voor de bestaande woningen wat betreft hinder vanuit het winkelcentrum. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal bij de uitwerking van het ontwerp dit verder onderzocht worden.

5.6 Horeca

5.6.1 Algemeen

In het plangebied zijn momenteel twee horecavestigingen aanwezig. Eén in winkelcentrum De Burcht en één op de hoek van de Moersbergenstraat/De Hamstraat. Het gebruik van beide vestigingen wordt gecontinueerd en ze zijn dan ook positief bestemd.

5.6.2 Regelgeving

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisureaanbod, kan ter ondersteuning van betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners.

5.6.3 Onderzoek

Bij horeca wordt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de (Bredase) Staat van Horeca-activiteiten.

Aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze Staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. In het plangebied is, op de locatie waar reeds horeca-activiteiten zijn gevestigd, horeca uit categorie I algemeen toelaatbaar. Hieronder worden onder andere lunchrooms, cafetaria's, eethuizen, bistro's, broodjeszaken en dergelijke verstaan.

5.6.4 Conclusie

De bestaande horecavestingen zijn als zodanig bestemd. Door uitsluitend lichte horeca toe te staan, is een goede inpassing in de woonomgeving gewaarborgd.

5.7 Geluid

5.7.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

5.7.2 Regelgeving

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

De doelstelling ten aanzien van geluid in de Bredase milieuvisie is: *“In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.”*

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

- wegverkeerslawaai;
- spoorweglawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer. Overige geluidbronnen worden om die reden niet nader beschouwd.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer ten hoogste 48 dB mag bedragen. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart

vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidzones voor de verschillende wegen weergegeven. De breedte van de geluidzone wordt gerekend vanaf de binnenzijde van de kantstreep van de buitenste rijstrook.

aantal rijstroken	breedte van de geluidzone (m)	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Tabel 3 Breedte van de geluidzone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken

Indien de gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien gevoelige objecten binnen deze zones liggen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevel van de geluidgevoelige objecten bepaald. De geluidbelasting op de gevel moet in principe voldoen aan de voorkeurswaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, dient in eerste instantie gekeken te worden of door het nemen van maatregelen alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij heeft het de voorkeur om maatregelen te nemen aan de bron (bijvoorbeeld een stiller wegdek of het nemen van verkeersmaatregelen). Indien dit onvoldoende reductie oplevert dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om het geluid tegen te houden, bijvoorbeeld geluidsschermen of wallen.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan omdat dit ondanks het nemen van maatregelen niet mogelijk is dan wel het nemen van maatregelen op bezwaren stuit, kan ontheffing worden gevraagd tot maximaal 63 dB. Deze ontheffing wordt alleen verleend indien:

- de noodzaak om geluidgevoelige objecten te realiseren, kan worden aangetoond;
- aangetoond kan worden dat het nemen van extra maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet mogelijk is;
- het binnenniveau van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai, afhankelijk van de bestemming, maximaal 28 of 33 dB zal bedragen.

Indien de gevelbelasting hoger is dan 53 dB wordt alleen ontheffing verleend indien het gebouw voorzien is van een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waarop de geluidbelasting lager is dan 48 dB.

5.7.3 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzones van de volgende wegen:

Omschrijving	Zonebreedte in meters	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Rijksweg A27	-	600
Claudius Prinsenlaan	350	-
Fatimastraat	350	-
Loevesteinstraat	200	-
Zuidelijke rondweg	350	-
Zwijnsbergenstraat	200	-

Tabel 4 Omschrijving zones rond relevante wegen in plangebied

De Rijksweg A27, de Claudius Prinsenlaan alsmede de Fatimastraat bevinden zich op dermate grote afstand, in combinatie met afschermende werking van tussenliggende bebouwing, dat de

geluid-belasting te allen tijde lager dan de voorkeursgrenswaarde zal zijn (48 dB Lden). Deze wegen zijn in onderhavig onderzoek daarom niet nader beschouwd.

In 2005 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai van de Zwijnsbergenstraat. Uit dit onderzoek is gebleken dat sprake is van een situatie die in het geval van 'nieuwbouw' een hogere waarde wegverkeerslawaai zou vereisen. Voor een bestaande situatie is de Wet geluidhinder echter niet van toepassing. De beleving van het verkeersbeeld zal in de praktijk de hinder versterken. Indien aansluiting wordt gezocht bij het 'Besluit sanering verkeers-lawaai' (waar deze weg officieel niet voor in aanmerking komt), blijkt dat de saneringswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde niet wordt overschreden. Ook toekomstige ontwikkelingen, autonome groei en andere negatieve invloeden op wegverkeerslawaai zullen er niet toe leiden dat deze waarde wordt overschreden. Aanbevelingen uit het onderzoek betreffen het handhaven van snelheden en vervangen van de wegdekverharding door een stiller type wanneer onderhoud plaatsvindt. Beide aanbevelingen hebben momenteel de aandacht, maar kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.



Figuur 7 geluidcontouren relevante wegen (excl. correcties art 110g Wgh)

In figuur 7 zijn de contouren van de cumulatieve geluidbelasting opgenomen van de relevante wegen (gezoneerd en niet-gezoneerd) in het plangebied (excl. art 110g Wgh). Bij de eventuele ontwikkeling van locaties gesitueerd in het plangebied dient rekening gehouden te worden met verhoogde geluidbelastingen nabij alle conform de Wet geluidhinder gezoneerde wegen.

In een eventuele stedenbouwkundige opgave dient in een vroeg stadium geanticipeerd te worden op een lay-out die mede gebaseerd is op akoestische overwegingen. Naast de gezoneerde wegen zullen niet-gezoneerde wegen tevens invloed hebben op het heersende geluidklimaat. Bij eventuele ontwikkelingen dient ook de invloed van geluid nader te worden beschouwd.

Ontwikkeling Rüttchen

De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks en de uitbreiding van de flats is inmiddels doorlopen. Planologisch-juridisch gezien worden deze locaties als 'bestaande situatie' aangemerkt. In deze paragraaf vindt daarom alleen een beschrijving plaats van de geluidsituatie ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Rüttchen.

Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is reeds een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008*]. Ten behoeve hiervan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd [*Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek Loevesteinstraat te Breda, projectnummer 31558.796500.00, d.d. 27 mei 2008, RBOI-Middelburg B.V.*].

Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken blijkt dat bij alle ontwikkelingslocaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden. Ten aanzien van de gezoneerde wegen wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet geluidhinder. Omdat er redelijkerwijs geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels terug te dringen, moeten hogere waarden worden vastgesteld. De hogere waarden zijn terinzage gelegd tegelijkertijd met de terinzagelegging van de ruimtelijke onderbouwing en zijn reeds verleend.

Winkelcentrum De Burcht

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum geldt dat winkels in de Wet geluidhinder niet beschouwd worden als geluidgevoelige bebouwing. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de uitbreiding van de winkelcentrum zal derhalve niet noodzakelijk zijn.

5.7.4 Conclusie

De voorkeursgrenswaarde worden op verschillende waarneempunten overschreden. Omdat geluidreducerende maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend zijn, zijn voor alle situaties waar overschrijdingen aan de orde zijn, hogere grenswaarden verleend.

Voor het herstructureren c.q. uitbreiden van het winkelcentrum zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'geluid'.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de "Milieuvisie Breda 2015" is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: "*De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.*"

5.8.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze titel heeft betrekking op 'luchtkwaliteitseisen' en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀)), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). Nieuwe bouwinitiatieven dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM₁₀) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

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

5.8.3 Onderzoek

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is de luchtkwaliteit in kaart gebracht. Enkel de bijdragen van NO₂ (afstand tot rand van de weg 5 meter) en PM₁₀ (afstand tot de rand van de weg 10 meter) zijn bepaald, voor overige stoffen zal te allen tijde worden voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit.

In het onderzoek zijn betrokken de Loevesteinstraat, Zwijnsbergenstraat, Valkenierslaan, Franklin Rooseveltlaan, Matheneststraat, Zorgvlietstraat en de Bavelse laan. De gemiddelde jaarconcentraties alsmede het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ staan weergegeven in bijlage 1 van de toelichting.

De rekenresultaten tonen aan dat enkel nabij de Franklin Rooseveltlaan problemen te verwachten zijn in het peiljaar 2008. Deze weg is echter op aanzienlijke afstand gesitueerd van het plangebied en genereert geen luchtkwaliteitsproblemen. Met betrekking tot luchtkwaliteit zijn er in het plangebied derhalve geen beperkingen aanwezig.

Ontwikkeling Rüttchen

De procedure voor locatie Rüttchen is nog niet afgerond. De vrijstellingsprocedure voor locatie Iriks en de uitbreiding van de flats is inmiddels doorlopen. Planologisch-juridisch gezien worden deze locaties als 'bestaande situatie' aangemerkt. In deze paragraaf vindt daarom alleen een beschrijving plaats van de effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Rüttchen.

Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is reeds een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008*]. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwingen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd [*Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek Loevesteinstraat te Breda, projectnummer 31558.796500.00, d.d. 27 mei 2008, RBOI-Middelburg B.V.*]. Gconcludeerd is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving.

Winkelcentrum De Burcht

Ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs in maart 2008 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen normen zullen worden overschreden als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen. Bij het onderzoek werd nog uitgegaan van het realiseren van een appartementencomplex met circa 38 appartementen. Deze woningbouwontwikkeling gaat echter niet meer door, hetgeen betekent dat de herontwikkeling van winkelcentrum De Burcht zonder appartementencomplex nog minder effect zal hebben op de luchtkwaliteit en nog ruimer binnen de normen zal blijven.

5.8.4 Conclusie

In het algemeen zijn in het plangebied geen beperkingen vanwege de luchtkwaliteit aanwezig. Voorts dragen de voorgenomen ontwikkelingen 'niet in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van de ontwikkelingen niet in de weg. De ontwikkelingen voldoen uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Algemeen

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

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

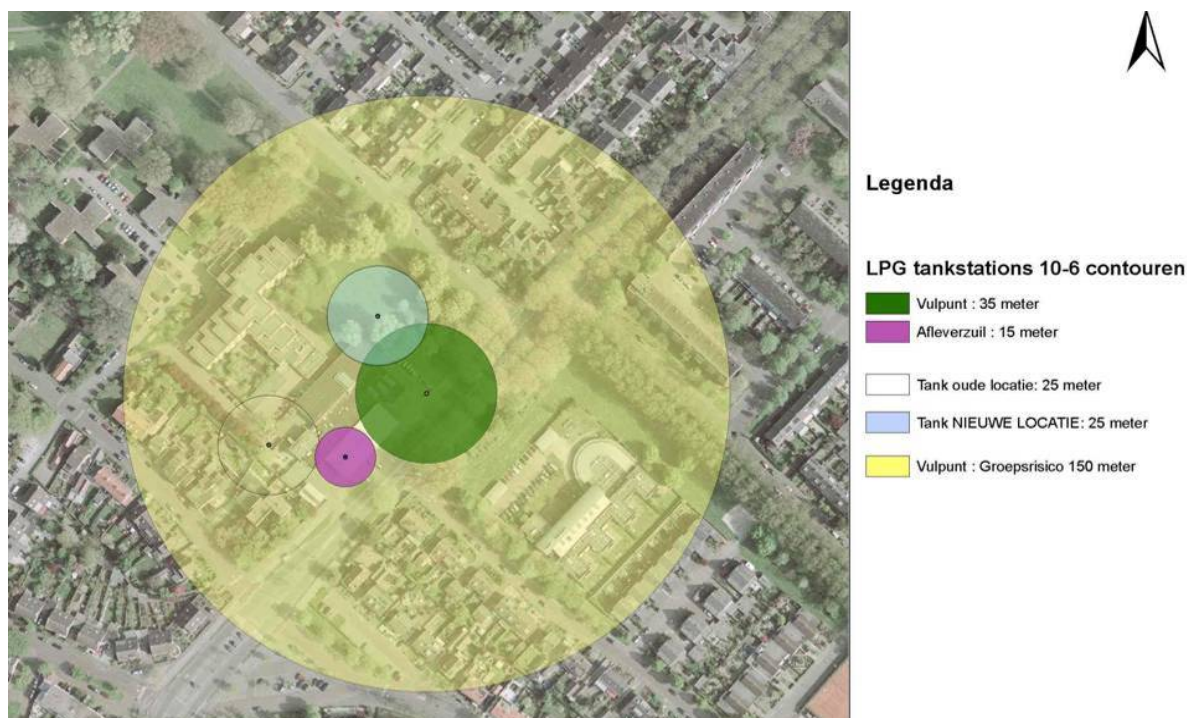
5.9.2 Regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In oktober 2004 is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

5.9.3 Onderzoek

In het plangebied zijn de contouren inzichtelijk gemaakt voor de risicovolle bedrijven. In het plangebied is alleen de LPG-verkoop bij het tankstation Esso Trumpi aan de Zwijnsbergenstraat 5-7 van belang met betrekking tot externe veiligheid. In onderstaande figuur is de 10^{-6} -contour voor LPG van Trumpi opgenomen.



Figuur 8 LPG 10^{-6} -contour locatie Trumpi

Door de uitgevoerde verplaatsing van de LPG-tank zal de plaatsgebonden risicocontour niet meer over de kwetsbare objecten in de Overakkerstraat vallen. De PR-contour rond het vulpunt bedraagt 35 meter, voor de tank bedraagt dit 25 meter. Op de nieuwe plaats komt de contour nergens te liggen over een bouwvlak van de omliggende bebouwing. Bij de aanvraag van de nieuwe vergunning is een berekening “Groepsrisico LPG-tankstation Trumpi in Breda” gevoegd welke is uitgevoerd volgens de Handleiding risicoberekeningen Bevi. Uit deze berekening blijkt dat de oriënterende waarde voor het Groepsrisico in de aangevraagde situatie zowel in de dagperiode als in de avondperiode wordt overschreden. Op 22 juni 2005 is het Convenant LPG-autogas afgesloten tussen VROM en de LPG-sector. Hierin zijn afspraken opgenomen met betrekking tot de invoering van veiligheidsmaatregelen vóór 2010. De invoering van deze maatregelen vermindert de externe veiligheidsrisico's bij de overslag van een LPG tankauto naar een LPG reservoir en langs de transportroute van LPG tankauto's. Het gaat om de volgende twee maatregelen:

1. Het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG auto's. Door het toepassen hiervan daalt de kans op een lekkage of een breuk en vermindert het aantal knelpunten met het plaatsgebonden risico;
2. Het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG tankauto's. Het aanbrengen van een hittewerende coating levert de brandweer meer tijdswinst op (voor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet), waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een warme Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE) te voorkomen. Dankzij de coating vermindert het aantal situaties met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, zowel bij tankstations als langs wegroutes.

Achter het tankstation is zorgcentrum De IJpelaar gelegen. Het zorgcentrum heeft plannen om in verschillende fases het zorgcentrum te gaan herstructureren en te verbouwen. Bij deze ontwikkeling zal extra aandacht worden gegeven aan de zelfredzaamheid en de mogelijkheid tot voorbereiding, bestrijding en beperking van een calamiteit. Daarnaast wordt er gekeken naar de beheersbaarheid van brand. Aan de zuidzijde van het tankstation is eveneens een zorgcentrum gelegen, echter hier zijn geen plannen voor herstructurering of verbouwing. In het kader van de milieuvergunningaanvraag is deze bestemming nader beschouwd.

Kernpunten in dit kader zijn:

1. de voorgenomen herontwikkeling van het zorgcentrum:
 - Infrastructureel*
 - het waarschuwings- en alarmeringsstelsel;
 - de vluchtmogelijkheden uit het zorgcentrum dient voldoende aan te sluiten op de infrastructuur van het gebied;
 - de vluchtmogelijkheden, van de risicobron afgericht naar een veilig gebied;
 - Fysiek mentaal*
 - de werknemers van het zorgcentrum worden geacht dusdanig georganiseerd te zijn dat het zorgcentrum op een snelle manier kan worden ontruimd.
2. (voorwaarde voor een goede) beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:
 - de bereikbaarheid voor de hulpdiensten van de risicobron zowel als de kwetsbare objecten is van de bestaande infrastructuur voldoende geborgd;
 - de bestaande bluswaterinfrastructuur nodig voor brandbestrijding is voldoende;
 - er is geen toename van de hulpvraag;

Op basis van uitvoering van bovengenoemde maatregelen wordt het groepsrisico als acceptabel beschouwd. Voor 1 januari 2010 is de overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico opgelost door middel van maatregelen. In het kader van de milieuvergunning voor Trumpi is de situatie nader verantwoord. De brandweer heeft aangegeven dat wordt voldaan aan alle voorwaarden die genoemd worden in het convenant. Verder wordt in de bouwplannen van het te herstructureren zorgcentrum rekening gehouden met de vluchtwegen en bereikbaarheid bij een calamiteit. Tevens wordt voor het nieuwe plan een ontruimingsplan opgesteld, waarin rekening wordt gehouden met het scenario warme BLEVE. De brandweer heeft een advies uitgebracht welke in bijlage 2 is toegevoegd.

De aanwezigheid van het tankstation vormt om bovengenoemde redenen geen belemmering voor het plangebied. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het tankstation dient een hernieuwd onderzoek externe veiligheid te worden uitgevoerd waarin de risico's opnieuw beschouwd worden.

Transport

Veiligheidsrisico's vanwege infrastructurele bronnen zijn niet aan de orde (transport over spoor, weg of leidingen).

Ontwikkelingslocaties

Voor de ontwikkelingslocatie Rüttchen is reeds een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een vrijstellingsprocedure opgesteld [*Herstructurering locatie Rüttchen, ruimtelijke*

onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, d.d. 27 mei 2008]. Wat betreft externe veiligheid is geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Ook ligt de locatie Rüttchen op meer dan ruime afstand van de A27 die is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen planologisch relevante leidingen in en in de directe omgeving van de locatie Rüttchen aanwezig. Het aspect 'externe veiligheid' vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van locatie Rüttchen.

Voor wat betreft winkelcentrum De Burcht geldt dat geen risicovolle bebouwing, activiteiten danwel infrastructuur in de nabijheid van de locatie aanwezig zijn. Wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van het winkelcentrum.

5.9.4 Conclusie

Met inachtneming van de genoemde maatregelen wordt het groepsrisico als gevolg van het tankstation als acceptabel beschouwd en vormt de aanwezigheid van het tankstation geen belemmering voor het plangebied.

In het plangebied zijn geen andere bedrijven en LPG- tankstations die onder werking van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen vallen. Ook zijn geen planologisch relevante leidingen in en rond het plangebied aanwezig. Derhalve vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.10 Straalpad en invliegfunnel

Straalpad

Het voorheen aanwezige straalpad tussen Roosendaal - Breda - Loon op Zand is niet meer in gebruik en is vervallen. Er is dus geen belemmering van een straalpad op het plangebied aanwezig.

Invliegfunnel

Bij de vliegbasis Gilze-Rijen horen, in het verlengde van de start- en landingsbanen, zogenoemde invliegfunnels. Eén van deze funnels voert over het plangebied. De funnel ligt op een hoogte van circa 140 tot 160 meter. De maximale hoogte in het plangebied is 36 meter. Dit is dus ruimschoots onder de hoogte van de funnel, waardoor geen belemmering van de funnel op het plangebied en andersom aanwezig is.

De 35 Ke-contour ligt ruim buiten het plangebied. Er is dus geen geluidhinder van het vliegveld te verwachten.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan IJpelaar wordt opgesteld conform deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Hoewel er zoals gezegd in voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er in het plangebied ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden, wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen plaats zullen vinden. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele ontwikkelingen voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

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

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging) is hier maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de ligging in en nabij de woonomgeving. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak opgenomen gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Zwijnsbergenstraat 5/7 opgenomen. Op deze locatie is ook de verkoop van LPG en aardgas toegestaan. De omvang van de detailhandel is beperkt tot maximaal 475 m².

De grotere nutsvoorzieningen worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt. Naast bedrijven, nutsvoorzieningen en het motorbrandstoffenverkooppunt zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. ook mogelijk.

Voor de locatie aan de Loevesteinstraat van het voormalige autobedrijf Rüttchen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie wordt herontwikkeld naar wonen en maatschappelijke voorzieningen. Aangegeven is welke voorwaarden aan deze herontwikkeling gesteld zijn. Momenteel wordt hiervoor een zogenaamde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Deze procedure is nog niet volledig doorlopen en om die reden is de ontwikkeling middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Echter, de insteek blijft om de ontwikkeling volgens de artikel 19-procedure te doorlopen.

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningenniveau, wordt in de planregels het winkelcentrumgebied De Burcht bestemd als 'Centrum'. Hier zijn detailhandel, horeca I, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

De herontwikkeling van het winkelcentrum is niet direct mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Wel is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder de aangegeven criteria het bouwvlak te wijzigen. Indien burgemeester en wethouders besluiten hier gebruik van te maken, moet een wijzigingsplan worden gemaakt waarin de ontwikkeling beschreven en gemotiveerd staat.

Detailhandel (artikel 5)

Verspreid in het plangebied is een detailhandelsvestiging gelegen. Deze is bestemd als 'Detailhandel'. Wonen op de verdiepingen is hier toegestaan, echter woningvermeerdering niet. Het gehele bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Daarnaast is de maximale bouwhoogte vastgelegd.

Gemengd (artikel 6)

Het woonwerkterrein aan de Mathenessestraat is bestemd als 'Gemengd'. Op die manier wordt het meest recht gedaan aan de aanwezige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen de bestemming zijn bedrijven, bestaande kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast is dienstverlening in combinatie met woningbouw aan de Ter Merwestraat 3 toegestaan. Risicovolle, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en nieuwe zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Naast bovengenoemde functies zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn in de planregels en/of op de verbeelding opgenomen.

Voor de voormalige Porsche-garage aan de Lunenburgstraat/Duurstedestraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn deze gronden bedoeld als parkeerplaats voor het winkelcentrum. De ontwikkeling naar parkeerterrein is niet direct mogelijk in onderhavig bestemmingsplan, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Zodra de plannen van de herontwikkeling van het winkelcentrum meer concreet zijn, kan gebruik gemaakt worden van deze bevoegdheid.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen (evenals kunstgrasvelden), nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Binnen deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als uitbreiding van de betreffende scholen noodzakelijk is. Er dient dan een wijzigingsplan opgesteld te worden waarbij voldaan moet worden aan de opgenomen wijzigingscriteria.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied is de frituur op de hoek van de Moersbergenstraat en De Hamstraat bestemd als 'Horeca', conform de bestaande situatie.

Kantoor (artikel 9)

De bestemming 'Kantoor' wordt toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd. Naast kantoren zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk.

De bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 10)

De wijk telt een aantal terreinen voor maatschappelijke doeleinden. Het zijn vooral scholen en zorgvoorzieningen. Ook de begraafplaats aan de Overakkerstraat is binnen deze bestemming opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik van deze functies. Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals school- en (kinder)opvangvoorzieningen. Ook is middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in ruimte voor uitbreiding in bouwvolume. Zo kunnen burgemeester en wethouders het bouwvlak en het bebouwingspercentage onder voorwaarden wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is.

Binnen deze bestemming is met de aanduiding 'gestapeld' aangegeven waar gestapelde woningen toegestaan zijn. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Naast bovengenoemde functies zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk.

Natuur (artikel 11)

Een strook in het zuiden van het plangebied is bestemd als 'Natuur', deels conform het vigerende plan, om een deel van de ecologische verbindingzone Bavelse Leij te realiseren. Het overgrote deel van de ecologische zone is verankerd in het aangrenzende bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar. Binnen de bestemming staat het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden centraal. Bepaalde werkzaamheden zijn daarom niet zondermeer mogelijk. Om die reden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Sport (artikel 12)

Voor de aanwezige sportvelden van tennisvereniging De Ijpelaar met de daartoe behorende bebouwing, zoals kleedruimten en een kantine, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Ook is (sport)buitenschoolse opvang toegestaan, vanwege de toegenomen vraag naar locaties waar dergelijke functies kunnen plaatsvinden. Naast 'sportvoorzieningen' zijn daarbij behorende voorzieningen als parkeren, toegangswegen, erven, etc. uiteraard ook mogelijk. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Binnen deze bestemming is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit voor uitbreiding noodzakelijk is.

Verkeer (artikel 13)

Alle wegen en het verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten, speelvoorzieningen (waaronder ook kunstgrasvelden), parkeervoorzieningen en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. De ondergrondse parkeergarage onder de bebouwing van de voormalige locatie Iriks is specifiek aangeduid. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Water (artikel 14)

Binnen de bestemming is een smalle strook water in het zuiden aangemerkt als 'Water'.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke functies nog meer toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. De regels zijn gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

Bebouwing

Binnen de woonbestemming is een aantal ontheffingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden ontheffing verleend worden voor het verhogen van de bebouwingspercentages en het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw met een plat dak op woningen met een plat dak.

Gebruik

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. In de begripsbepaling van 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan.

Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde-Archeologie (artikel 16)

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

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen.

De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in IJpelaar. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van de wijk en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Door middel van dit bestemmingsplan zal grotendeels een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is grotendeels of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

De ontwikkeling van de Iriks-locatie voor woningbouw en kantoren en de uitbreiding van de Zorgvliet- en Doenradeflat is op basis van vrijstelling middels artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is geen planologische basis op grond waarvan een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Met de initiatiefnemers is een intentieovereenkomst gesloten.

Wel is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen (onder andere voor de herontwikkeling van de voormalige locatie Rüttchen en de herontwikkeling van winkelcentrum De Burcht). Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is in het kader van het wijzigingsplan een verantwoording van de exploitatiekosten verplicht.

Voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan behoeft voorsnog geen exploitatieplan te worden opgesteld.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Ook wordt in deze fase het bestemmingsplan besproken met de wijkraad (paragraaf [8.2.1](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [8.2.2](#) en [8.2.3](#)).

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan op 6 maart 2009 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. VROM Inspectie Zuid, Eindhoven;
4. Ministerie van Economische Zaken, Eindhoven;
5. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Amersfoort;
6. DVD (Dienst Vastgoed Defensie), Directie Zuid, Tilburg;
7. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
8. Wijkraad IJpelaar/Overakker, Breda;
9. Brabant Water, Breda;
10. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
11. Brandweer Midden- en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
12. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
13. St. Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant, 's-Hertogenbosch;
14. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
15. Essent, afdeling Bedrijfsvoering netbeheer, 's-Hertogenbosch;
16. Ziggo, Den Haag;
17. Intergas N.V., Oosterhout.

De instanties hebben tot 6 april 2009 de gelegenheid gehad om een reactie te geven. Tevens heeft op 18 maart 2009 vooroverleg plaatsgevonden met de wijkraad IJpelaar.

De instanties genoemd onder 1, 3, 6, 7, 10, 11 en Enexis hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 3, 6, 7 en Enexis hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied.

De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Vooroverleg instanties

De reacties van de Brabantse Milieufederatie en de Brandweer Midden en West Brabant worden hieronder kort samengevat en voorzien van commentaar.

10. Brabantse Milieufederatie

De Brabantse Milieufederatie wijst er op dat de ecologische verbindingszone Bavelse Leij, zoals is opgenomen in de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS) ontbreekt in het plan. Deze dient op de verbeelding te worden opgenomen en via de regels te worden beschermd.

Commentaar:

De ecologische verbindingzone loopt grotendeels buiten het plangebied van het bestemmingsplan IJpelaar en is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, zoals vastgesteld op 15 mei 2008. De Bavelse Leij heeft in het concept-ontwerpbestemmingsplan IJpelaar al de bestemming 'Water' en wordt als zodanig beschermd. Verder zal de strook grond in het zuiden van het plangebied die in het conceptontwerp de bestemming 'Groen' had, in het ontwerp alsnog de bestemming 'Natuur' krijgen, zodat dit beter aansluit bij de bestemming van de gronden rond de Bavelse Leij gelegen in het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar.

11. Brandweer Midden- en West-Brabant

Het advies heeft betrekking op de onderstaande punten:

1. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden conform art. 13 lid 1 van het Bevi. De "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" van VROM is hiervoor als leidraad te gebruiken. Bij deze verantwoording dient het bevoegd gezag een afweging te maken. Gelet op het LPG convenant wordt voldaan met de benoemde maatregelen uit het convenant.
2. Het aantal aanwezigen binnen een straal van 500-700 meter is niet gering. Met name minder zelfredzame personen kunnen niet eenvoudig binnen 15 minuten op een veilige afstand zijn. Hierbij wordt verwezen naar de zorgcentra in het invloedsgebied.
3. Geadviseerd wordt zorgcentrum IJpelaar te stimuleren een ontruimingsplan op te laten stellen, waarin rekening wordt gehouden met het scenario warme BLEVE scenario bij tankstation Trumpi.
4. De gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden en West Brabant zijn technisch ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit van de beschreven situatie binnen een half uur te leveren. Alleen de medische hulpverlening zal leiden tot noodzaak van buiten regionale of internationale bijstand.

Commentaar:

Ad.1.

Bij het verlenen van de milieuvergunning voor Trumpi in 2008 is getoetst aan het Bevi. Uit deze toetsing is gebleken dat aan het groepsrisico wordt voldaan. Dit is ook als zodanig in toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Ad. 2.

De zelfredzaamheid van de bewoners van de zorgcentra is bij de advisering in het kader van de milieuvergunningverlening voor tankstation Trumpi meegenomen. Bij de herontwikkeling van het (dichtstbijzijnde gelegen) zorgcentrum IJpelaar zal de brandweer worden betrokken. De vluchtwegen, bereikbaarheid etc. zullen worden meegenomen bij de bouwplannen.

Ad. 3.

Hiermee zal rekening worden gehouden. Dit aandachtspunt is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 4.

Dit aandachtspunt is eveneens aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Vooroverleg wijkraad IJpelaar

Op 18 maart 2009 heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de wijkraad IJpelaar. Allereerst is er een korte toelichting gegeven op het concept-ontwerpbestemmingsplan IJpelaar. Vervolgens is het concept pagina voor pagina doorgenomen. Dit leverde de onderstaande op- en aanmerkingen op. Hierbij is steeds aangegeven of dit zal leiden tot aanpassing van het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Pag. 11, ad. 2.2.3.

Naar voren wordt gebracht dat het hier niet gaat om een toegangsweg, maar om een ontsluitingsweg vanwege de bussluis. Na overleg met de afdeling Mobiliteit, Groen en Water is besloten om in de toelichting het onderscheid tussen de wijkontsluitingswegen en erftoegangswegen duidelijker te maken. De tekst van de toelichting is hierop aangepast. Ook zal in de toelichting de beschrijving van de busdiensten geactualiseerd worden.

Pag. 13, laatste alinea.

De 35% die hier wordt genoemd als het percentage bereikbare woningen, wordt door de wijkraad als oneerlijk ervaren; dit is namelijk in de rest van Breda 30%. Door de gemeente wordt medegedeeld dat dit is gedaan om de doorstroming te bevorderen en zij vertelt dat deze cijfers vanuit de afdeling 'Wonen' worden aangeleverd. De gemeente zal deze passage aanpassen.

Pag. 14, 2.3.2., 2^e alinea

Het woord 'mogelijk' in de laatste zin wordt gewijzigd in 'gehandhaafd.'

Pagina 14, "Wijkwerkt terrein Mathenessestraat", regel 8.

Aangegeven wordt dat de term "sociaal-economisch" niet goed gekozen is. Er is geen sprake van een sociale component omdat de sociale cohesie ontbreekt bij beneden werken en boven wonen. Er zal een duidelijkere tekst in de toelichting worden opgenomen.

Pag. 16, ad. 2.3.5.

Opgemerkt wordt dat het Koetshuis in dit rijtje niet thuis hoort, omdat het buiten het plangebied gelegen is. Het koetshuis wordt verwijderd uit de opsomming.

Verder wordt opgemerkt dat Rhijnstede geen verzorgingstehuis is, maar een steunpunt en dat lepstede moet worden toegevoegd. Dit wordt in de tekst aangepast.

Aangegeven wordt dat er twee apotheken zijn. Dit wordt in de tekst aangepast.

Pag. 18, 2.4.3.

Er wordt naar voren gebracht dat er nog maar één bankfiliaal is. De tekst wordt hierop aangepast.

Pag. 23, ad. 3.3.3.

De wijkraad geeft aan dat naar alle waarschijnlijkheid meerdere onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de waterhuishouding. Dit zal worden nagekeken en de onderzoeken zo nodig toegevoegd.

Pag 23, 3.3.4.

De wijkraad heeft een vraag over het aantal duikers en de ligging ervan. Door de gemeente wordt naar aanleiding van vragen aangegeven dat er maar één duiker komt onder de Zwijnsbergenstraat. Aan de Valkenierslaan en de Mathenessestraat is dit niet nodig. De tekst wordt hierop aangepast.

Pag. 30, ad. 3.7.4.

De voorzitter van de wijkraad deelt mede dat er in 2006/2007 door de wijkraad een akoestisch onderzoek is gedaan voor de Zwijnsbergenstraat/Marialaan wat bij de gemeente aanwezig zou moeten zijn. Het akoestisch rapport zal worden opgenomen in paragraaf 3.7 van de toelichting.

Pag. 32, inzake risicovolle bedrijven.

De wijkraad vraagt zich af of het alleen om LPG gaat. Aangegeven wordt dat binnen IJpelaar verder geen sprake is van risicovolle inrichtingen.

Pag. 34, ad. 3.10

Desgevraagd wordt namens de gemeente medegedeeld dat het zogenaamde “straalpad” op de kaart is opgenomen in verband met een vrije doorgang van communicatiesignalen. De hoogte van bebouwing binnen het straalpad mag niet meer zijn dan 20 meter.

Pag. 38, ad. 4.4.3.

Aangegeven wordt dat bij de term “vergrijzing op korte termijn”, de term “korte termijn” weg kan. Dit wordt aangepast.

Pag. 39, aandachtspunt 1.

Ook hier weer gesproken wordt over 35% in plaats van 30%. Dit wordt op dezelfde manier meegenomen en aangepast als bij de opmerking op pagina 13.

Pag. 39, aandachtspunt 2.

De tekst wordt aangepast door toe te voegen dat de doorstroming deels tegengehouden wordt door de toewijzing van woningen door het Woonloket. De gemeente heeft hier geen invloed op om zodoende de doorstroming te bevorderen.

Pag. 40, aandachtspunt 8.

Naar aanleiding van punt 8 vestigen de vertegenwoordigers van de gemeente desgevraagd nog eens de aandacht op hetgeen hierover in het begin van de vergadering al is gezegd, inzake de art. 19 procedure. Dat wil zeggen dat er, wanneer er iemand met een aanvraag komt, apart naar gekeken wordt en indien het een wenselijke ontwikkeling is, hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.

Pag. 41, aandachtspunt 11.

Aan punt 11 wordt de 2^e bussluis aan de Bavelse laan toegevoegd.

Pag. 41, aandachtspunt 12.

Voor wat betreft punt 12 wordt gevraagd naar de stand van zaken. Aangegeven wordt dat wanneer het bovenste stuk klaar is, de landschappelijke driehoek gereed is. Dan zal ook het betreffende pad worden aangelegd. Het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek is inmiddels in de raads-commissie behandeld.

Verder wordt medegedeeld dat “zijn dan wel” in de cursief gedrukte tekst, weg kan. Dit wordt aangepast.

Pag. 41, aandachtspunt 15.

Bij punt 15, cursief gedrukte tekst, regel 1: “wordt” moet zijn “is”. Dit wordt aangepast.

Pag. 42, aandachtspunt 20.

Het cursieve woord “antwoord “ wordt verwijderd.

Pag. 43, aandachtspunt 22.

Opgemerkt wordt dat zorgcentrum Overakker buiten de plangrenzen valt. Medegedeeld wordt dat dit desondanks moet blijven staan omdat dit aandachtspunt als zodanig onderdeel is van de structuurvisie van destijds.

Pag. 43, aandachtspunt 23.

Aangegeven wordt dat hiervoor geen gebouwen beschikbaar zijn. Namens de gemeente wordt geantwoord dat dit destijds wel genoemd is in de structuurvisie. Bij dit aandachtspunt zal aan de

nadere opmerking worden toegevoegd: "Er zijn momenteel echter geen gebouwen beschikbaar in het plangebied."

Pag. 43, aandachtspunt 25.

Opgemerkt wordt dat dit niet meer klopt met de werkelijkheid. Naar alle waarschijnlijkheid is momenteel geen behoefte aan noodlokalen. De 'nadere uitwerking' bij dit aandachtspunt wordt als volgt aangepast: "Echter, er is momenteel geen concreet initiatief voor permanente uitbreiding van de school. Ook is thans geen behoefte aan noodlokalen."

Toevoeging d.d. augustus 2009:

Ten opzichte van bovengenoemde aanpassing is onderstaande aanvulling gemaakt. Deze tekst is onder het betreffende aandachtspunt opgenomen:

"De eerder verwachte piek van leerlingen vanuit met name Nieuw Wolfslaar is uitgebleven. Daardoor zijn er minder lokalen voor basisonderwijs nodig dan was voorzien. Door verjonging in de wijk is een groei van het aantal leerlingen de komende periode echter niet uitgesloten. Om die reden zal er zoveel mogelijk planologisch rekening worden gehouden met (beperkte) groei binnen de daarvoor bestemde ruimte. Verder kent de wijk IJpelaar huisvesting van vijf scholen voor speciaal onderwijs. Dit type onderwijs kent een meer regionaal karakter en is derhalve niet wijk-/buurtgebonden. De omvang en groei van deze vorm van onderwijs wordt momenteel regionaal afgestemd. Een Masterplan speciaal onderwijs is in voorbereiding. Dit kan leiden tot een behoefte aan permanente uitbreiding van één of meer scholen."

Pag. 51, Communicatie.

Desgevraagd wordt verteld dat in deze paragraaf de reacties van instanties en personen met bijbehorende beantwoording na elke fase opgenomen worden.

Pag. 64, lid 3.4, punt e.

De wijkraad wil graag weten waar die getallen vandaan komen.

Medegedeeld wordt dat dit de randvoorwaarden zijn die zijn vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van de artikel 19-procedure die voor deze locatie gevoerd is. De tekst wordt niet aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

Pag. 66.

Desgevraagd wordt aangegeven dat maximaal 2 horecavestigingen zijn toegestaan in winkelcentrum de Burcht. Er is er momenteel één, dus uitbreiding van een tweede is mogelijk. Tot slot wordt het verschil tussen droge en natte horeca uitgelegd. Deze opmerking heeft geen invloed op de tekst van het bestemmingsplan.

Plangrens

Tijdens het overleg met de wijkraad kwam naar voren dat het deel van de Valkenierslaan, zoals is opgenomen in het plangebied, niet behoort tot de wijk IJpelaar maar bij de Blauwe Kei en dat voor deze wijk een andere wijkraad verantwoordelijk is.

Naar aanleiding hiervan is ambtelijk nogmaals naar de plangrens gekeken en is besloten om de plangrens aan te passen. In de toelichting en de verbeelding is deze wijziging doorgevoerd.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 5 november tot en met 16 december 2009 is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn zes schriftelijke zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan ingebracht. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en per zienswijze is aangegeven of en zo ja, hoe het bestemmingsplan is aangepast.

In het raadsvoorstel is de behandeling van de zienswijzen opgenomen. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 Beroep

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