

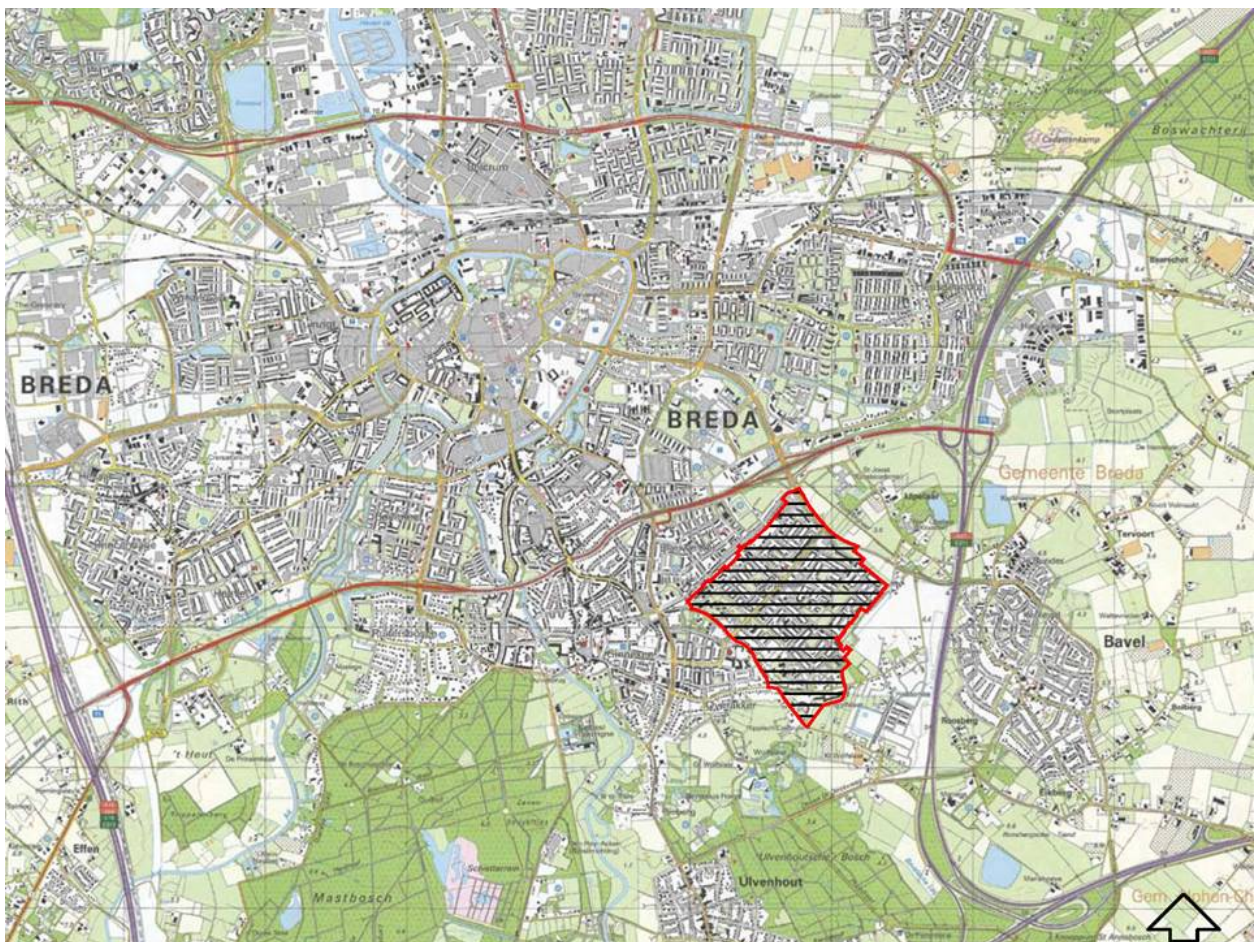
HOOFDSTUK 1 Inleiding

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.