

# 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.



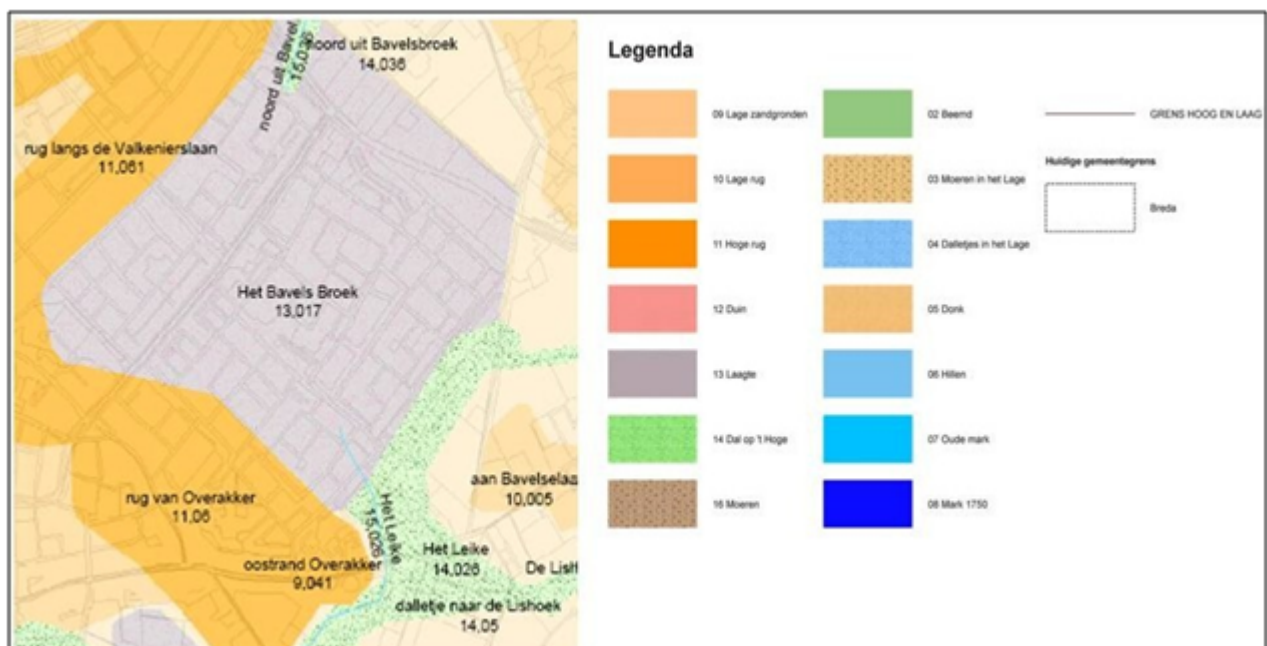
Figuur 2 Ruimtelijke structuur

## 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

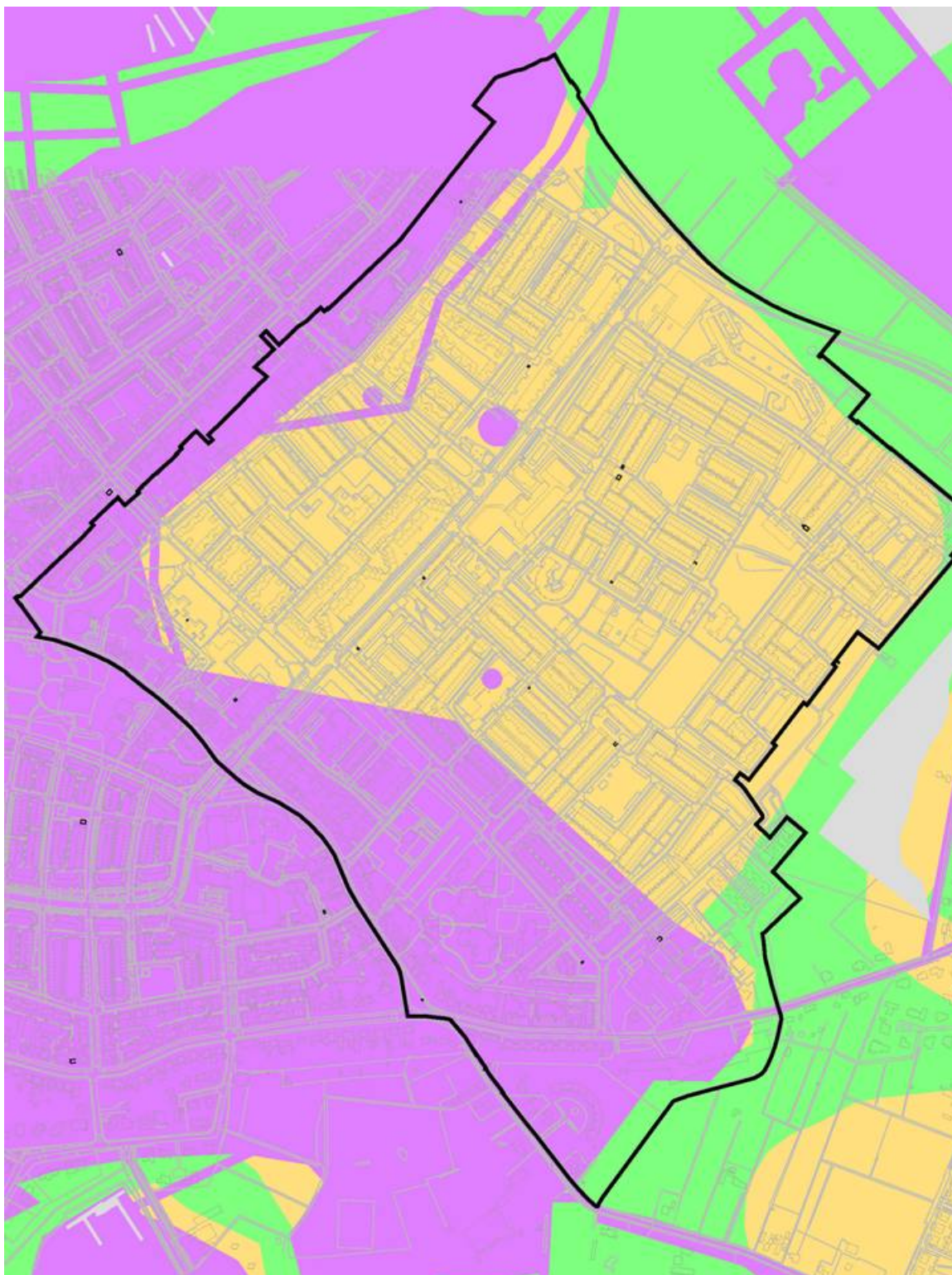
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m<sup>2</sup> 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 hoofdonthutingswegen zoals de Loevesteinstraat, Zwijnsbergenstraat en de Valkenierslaan en buurtonthutingsstraten 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 wijkonthutingsweg 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 (prijspeil 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

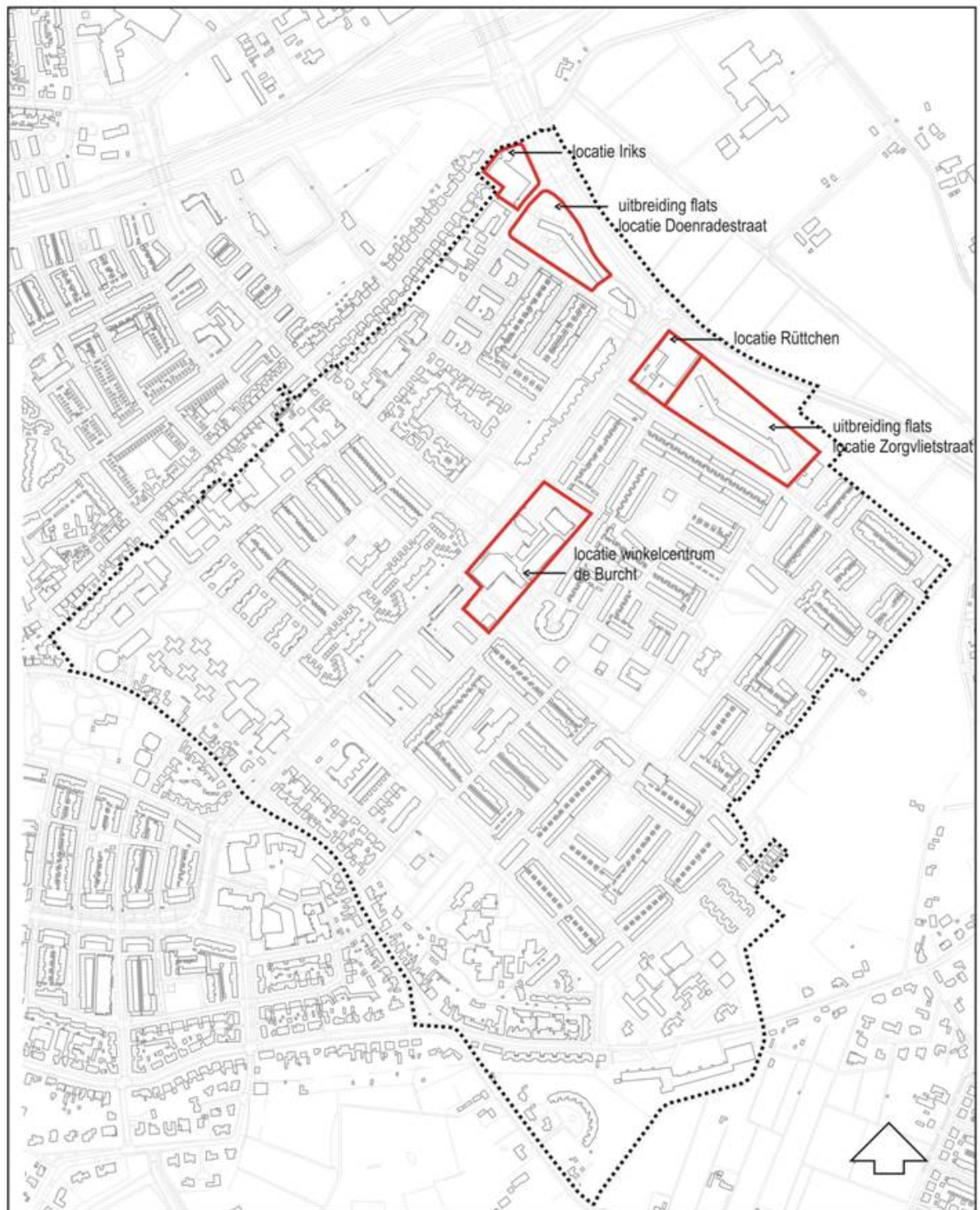
#### **Iriks**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte). Ook voor brom- en fietsparkeernormen moet voldaan worden aan de normen uit de gemeentelijke nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid' (6 stallingplaatsen per 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.