

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:

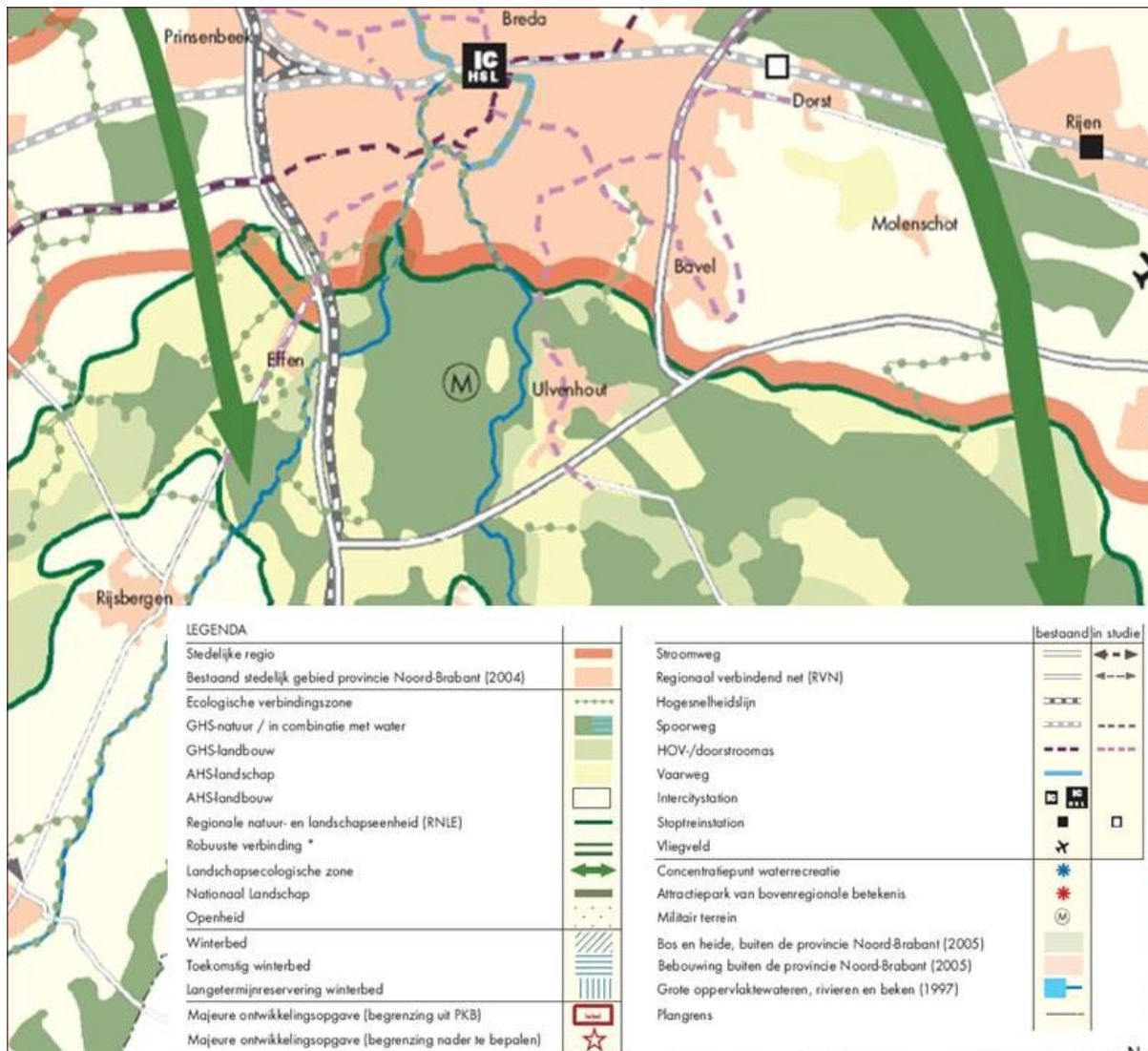
“In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant.”

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 opgevoerd, 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, zonerings 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.