

HOOFDSTUK 3 Vigerend bestemmingsplan

3.1 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ijpelaar' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010 en onherroepelijk per 15 juni 2011. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan "Ijpelaar"

De locatie is in het bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de daarbij behorende parkeer-, nuts- en speelvoorzieningen. Tevens zijn groen en water binnen deze bestemming toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwblok worden gebouwd. De maximale bouwhoogte binnen het bouwblok voor het hoofdgebouw is 20 meter. Voor het bouwvlak ter plaatse van het huidige hoofdgebouw is geen bebouwingspercentage opgenomen. Dit betekent dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden.

In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouwvlakken in de bestemming Maatschappelijk. In paragraaf 3.2. wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

Een deel van de locatie heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hier geldt een onderzoeksplicht indien werkzaamheden gaan plaatsvinden waarbij de grond over een oppervlak van meer dan 100 m² en dieper dan 0,30 m wordt geroerd.

3.2 Toetsing voorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar'. Op grond van artikel 10, lid 3 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het wijzigen van het bouwvlak onder een aantal

voorwaarden. In het hierna opgenomen overzicht is de voorliggende ontwikkeling annex planwijziging getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

nr	Criterium	Toetsing
a	er mogen geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken.	De nieuwe gebouwen vallen grotendeels binnen het bestaande bouwvlak. Kleine delen vallen er buiten (de bruine vlakken in figuur 11, volgende bladzijde).
b	het bebouwingspercentage mag met maximaal 10% worden verhoogd;	Het bebouwingspercentage voor dit bouwvlak bedraagt in het bestemmingsplan 100%. Het bebouwingspercentage van het bouwplan is in werkelijkheid aanzienlijk minder.
c	de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient minimaal 5 meter te bedragen	Het plan voldoet in de huidige situatie aan de parkzijde aan deze eis. Aan de achterzijde is er geen 5 meter tussen de bouwperceelgrens en het achterliggende park, maar het betreft hier niet een zijdelingse perceelsgrens maar een achtergrens, waar geen eisen aan gesteld zijn.
d	de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.	Het totale bouwvolume en de bouwhoogte zijn minder dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De bouwhoogte van het gebouw dat het dichtst bij de bestaande woningen langs de Overakkerstraat staat is lager (9-12 meter) dan volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is (20 m). Door het hoofdgebouw een NO-NW oriëntatie te geven wordt de wandwerking minder groot. Het park wordt enigszins vergroot. Bij de plaatsing van de gebouwen is rekening gehouden met de hindercirkels van het aangrenzende bedrijf (met name risicocontouren externe veiligheid). De stedenbouwkundige en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden derhalve niet aangetast.
e	de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bouwvlak en/of bebouwingspercentage is aangetoond.	Het nieuwe bouwplan leidt tot een beter stedenbouwkundig plan en daarmee tot een beter woonklimaat. Het totale bouwoppervlak en het bebouwingspercentage nemen overigens af.

De geplande nieuwe appartementen passen binnen de bestemming "Maatschappelijk". Voor het overige deel van het woonzorgcentrum wordt onverkort hetgeen van de planregels en verbeelding van bestemmingsplan 'Ijpelaar' overgenomen.



Figuur 11: projectie gebouwen in bouwvlak

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde toetsing wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voor de gronden geldende wijzigingsregeling zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan IJpelaar.