

HOOFDSTUK 3 Vigerend plan

3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Ijpelaar' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State op 15 juni 2011.

De locatie van winkelcentrum De Burcht heeft in het bestemmingsplan 'Ijpelaar' de bestemming 'Centrum'. De uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum past qua functie in deze bestemming, maar niet in de bouwregels aangezien de uitbreiding niet in het bouwvlak past. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het bouwvlak.

Het perceel van de voormalige Porsche-garage heeft in het bestemmingsplan 'Ijpelaar' de bestemming 'Gemengd'. Op het perceel ligt de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2', die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer'.



verbeelding bestemmingsplan 'Ijpelaar'

3.2 Toetsing voorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar'.

Locatie winkelcentrum De Burcht

Op grond van artikel 4.3 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het wijzigen van het bouwvlak met dien verstande dat:

1. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van het aangegeven bouwvlak;

2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangeduid, met uitzondering van de bouwhoogte bij de hoofdentrees en op de hoek Zwijnsbergenstraat/Lunenburgstraat waar accenten mogen worden aangebracht;
4. voor het overige het bepaalde in lid 4.2 en artikel 22 van toepassing is.

Ad. 1.

Er worden geen nieuwe bouwvlakken tot stand gebracht, het nieuwe bouwvlak blijft één aaneengesloten bouwvlak.

Ad. 2.

De grootste veranderingen ten opzichte van de huidige bouw als gevolg van het wijzigen van het bouwvlak bestaat uit het bebouwen van de hoek Lunenburgstraat-Duurstedestraat en de aanleg van een parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porche-garage. De nieuwbouw is één bouwlaag (circa 6 meter) hoog en de hoogteaccenten bij de in- en uitgangen mogen maximaal 9 meter bedragen. De afstand tussen de nieuwbouw en het wooncomplex Rhijnstede bedraagt circa 46 meter. De afstand tussen de nieuwbouw en de rijwoningen aan de Rijnauwenstraat bedraagt circa 53 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat er geen nadelige gevolgen inzake privacy en bezonning plaatsvinden.

De afstand tussen de nieuwbouw en het appartementencomplex De Burcht blijft grotendeels gelijk, ter plaatse van het huidige voorplein aan de Zwijnsbergestraat komt de bebouwing verder naar voren te liggen, hetgeen van invloed is op het uitzicht vanuit het appartementencomplex maar gezien de hoogte van de nieuwbouw en afstand van de woningen tot de uitbreiding ter plaatse van het huidige voorplein aan de Zwijnsbergestraat wordt deze aantasting niet onaanvaardbaar geacht. Ter plaatse van de appartementen met nummer 34 en 35 zal de impact van de uitbreiding het meeste effect hebben. Het winkelcentrum bevindt zich echter reeds op geringe afstand van deze appartementen. De ruimte van de overdekte passage langs het winkelcentrum wordt benut voor de uitbreiding van het winkelcentrum, de nieuwbouw strekt zich uit tot het einde van de huidige overkapping. Hiermee is de verruiming in de richting van de appartementen beperkt.

Op de locatie van de voormalige Porche-garage wordt een parkeerterrein aangelegd. De stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast. Het leidt niet tot beperkingen voor bewoners op het gebied van privacy, bezonning of uitzicht.

Op de hoek Duurstedestraat-Genhoesstraat wordt bij de C1000-supermarkt een inpandige distributiestraat aangebouwd. Hierdoor komt de bebouwing circa 9 meter dichterbij de woonbebouwing aan de overzijde te staan. De afstand bedraagt dan circa 17 meter. De bebouwing komt weliswaar dichterbij, maar niet dusdanig dat het gebouw meer schaduw veroorzaakt dan het bestaande gebouw. Daarnaast komt door de nieuwbouw het laden en lossen inpandig te liggen, waardoor mogelijke geluidsoverlast verdwijnt.

Ad 3.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bouwhoogte van het nieuwe winkelcentrum wordt ongeveer hetzelfde als het bestaande winkelcentrum. De nieuwbouw is één bouwlaag (circa 6 meter) hoog, ter plaatse van de opbouw van de C1000 mag de maximale hoogte 7 meter bedragen en de hoogteaccenten bij de in- en uitgangen mogen maximaal 9 meter bedragen.

Ad 4.

Lid 4.2 van het bestemmingsplan IJpelaar bevat de bouwregels voor de locatie. Aan deze bouwregels wordt voldaan. Artikel 22 omvat de voorwaarde dat voldaan dient te worden aan hetgeen dat ten aanzien van het parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda zoals is vastgesteld op 10 september 2004. Door de aanleg van het nieuwe parkeerterrein op de voormalige Porsche-locatie wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Locatie voormalige Porsche-garage

Op grond van artikel 6.4 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' met dien verstande dat:

1. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve met de herontwikkeling van winkelcentrum De Burcht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22, lid 22.1;
2. de planregels van de bestemming 'Verkeer' (artikel 13) van overeenkomstige toepassing zijn.

Ad. 1.

Door de aanleg van het nieuwe parkeerterrein op de voormalige Porsche-locatie en het toevoegen van enkele extra parkeerplaatsen aan de randen van het winkelcentrum wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Ad. 2.

Het perceel wordt ingericht als parkeerterrein. De bouwwerken die op het parkeerterrein worden geplaatst zijn lager dan 3 meter (opstelplaats winkelwagens, glasbakken e.d.). Hiermee wordt voldaan wordt aan de planregels van de bestemming 'Verkeer' (artikel 13).