

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding en planregels. De verbeelding geeft de centrumbestemming met het bouwvlak weer waarbinnen de renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum kan worden gerealiseerd. Daarnaast heeft het perceel van de voormalige Porsche-garage de bestemming 'Verkeer' gekregen.

De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

6.2 Bestemmingen

Artikel 3: Centrum

Binnen de bestemming 'Centrum' mogen de gronden, conform het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar', worden gebruikt voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- twee horeca I-vestigingen met een maximale oppervlakte van 150 m per vestiging;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bestaande bedrijven.

Deze gebruiksmogelijkheden zijn gehandhaafd in het wijzigingsplan, met dien verstande dat in de oorspronkelijke bestemming 'centrum' twee horeca-I-vestigingen worden toegestaan. Horeca-I is in het vigerende plan als volgt gedefinieerd: "een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automatieken, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een seksinrichting;" Bij besluit van de gemeenteraad, d.d. 22 september 2011, is de horeca indeling vernieuwd. In het onderhavige wijzigingsplan is aangesloten bij deze aanpassing van het 'Horecabeleidsplan 2005' en wordt deze indeling gevolgd. In de regels is nu opgenomen dat twee horecavestigingen in de categorieën 1, 2 en/of 6 met een maximale oppervlakte van 150 m² per vestiging zijn toegestaan. Dit laat ruimte voor onder meer een lunchroom, een restaurant en/of een snackbar.

Hiernaast is ook de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - standplaats' met een maximum van 3 standplaatsen toegevoegd. Dit om de aanwezige standplaatsen ten behoeve van een viskraam, oliebolenkraam en het bevolkingsonderzoek planologisch in te passen.

Voor wat betreft de bouwregels zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan overgenomen en daar waar nodig geactualiseerd. Hierbij zijn de regels van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Centrum'.

Artikel 4: Verkeer

Het nieuwe parkeerterrein ten behoeve van het winkelcentrum op het perceel van de voormalige Porsche-garage heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen, aangezien het een openbaar parkeerterrein wordt.