



## GEMEENTE BREDA

Burgemeester en wethouders van Breda,

Overwegende dat,

in het bestemmingsplan 'Ijpelaar', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010 en onherroepelijk geworden op 15 juni 2011, op grond van artikel 4 aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Centrum' het bouwvlak te wijzigen, met dien verstande dat:

1. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
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 (bouwregels) en artikel 22 (voldoen aan Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda) van toepassing is.

in het bestemmingsplan 'Ijpelaar', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010 en onherroepelijk geworden op 15 juni 2011, op grond van artikel 6 aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming van de gronden te wijzigen van 'Gemengd' naar 'Verkeer' met dien verstande dat:

1. voldoende parkeer gelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve met de herontwikkeling van winkelcentrum De Burcht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 (voldoen aan Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda);
2. de planregels van de bestemming 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn.

Van den Bos en Stobbe Vastgoedgroep (initiatiefnemer) een verzoek heeft ingediend om het winkelvloeroppervlak van het winkelcentrum De Burcht in de woonwijk Ijpelaar te vergroten en op te waarderen met circa 1.900 m<sup>2</sup>.

om te kunnen zorgen voor voldoende parkeerplaatsen een nieuw parkeerterrein zal worden aangelegd op de locatie van de voormalige Porsche-garage aan de Lunenburgstraat.

de uitbreiding van het winkelcentrum en de aanleg van een parkeerterrein mogelijk kunnen worden gemaakt middels een wijzigingsplan omdat in het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van het bouwvlak van het winkelcentrum en een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'Gemengd' naar 'Verkeer'.

het ingediende verzoek past binnen de bovengenoemde voorwaarden.

middels het wijzigingsplan de planologische basis wordt gecreëerd voor de uitbreiding van winkelcentrum De Burcht en de aanleg van een parkeerterrein op het perceel van de voormalige Porsche-garage.

het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen.



gedurende de termijn van terinzagelegging acht zienswijzen zijn ingediend.

de zienswijzen tijdig zijn ontvangen bij de gemeente Breda en derhalve ontvankelijk.

de zienswijzen kort zijn samengevat, van een beoordeling zijn voorzien en vervolgens een conclusie is getrokken.

indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, deze in de totale beoordeling zijn meegewogen.

## **Zienswijze van de heer/mevrouw W. van den Broeck**

### *Samenvatting*

1. Reclamant uit zorgen over de toename van fijnstof door de ruime openingstijden van de C1000 en de Albert Heijn en wil dat dit wordt onderzocht. Reclamant vreest dat gebruik van het balkon aan de zijde van de C1000 gevaar voor de gezondheid oplevert.
2. Reclamant voert aan dat de uitbreiding van de brasserie / lunchroom leidt tot toename van de overlast vanwege het terras en daarmee tot een aantasting van het woongenot.
3. Reclamant vraagt om een verbod op skateboarders in verband met geluidsoverlast en gevaar voor voetgangers.

### *Beoordeling*

1. Door Cauberg-Huygen, Raadgevende Ingenieurs BV is in december 2012 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen die de uitbreiding van het winkelcentrum heeft op de luchtkwaliteit. Het onderzoek van Cauberg-Huygen, Raadgevende Ingenieurs BV heeft reeds als bijlage bij de toelichting ter inzage gelegen. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de wegen Zwijnsbergenstraat, Lunenburgstraat, Genhoesstraat en Duurstedestraat, verstrekt door de gemeente Breda, en het rekenprogramma (CAR II) dat zich baseert op de meest recente emissiefactoren voor wegverkeer, zoals deze door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu zijn vrijgegeven. Uitgaande van de voornoemde uitgangspunten zijn de concentraties fijn stof en NO<sub>2</sub> berekend, hieruit is het volgende gebleken:
  - De hoogste jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> wordt berekend langs de Zwijnsbergenstraat, te weten 22,4 µg/m<sup>3</sup>. Deze waarde ligt ruimschoots beneden de (wettelijke) grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.
  - Het hoogst aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> wordt berekend langs de Zwijnsbergenstraat, te weten 15. Deze waarde ligt ruimschoots beneden de grenswaarde van 35 toegestane overschrijdingen.
  - De hoogste jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> wordt langs de Zwijnsbergenstraat berekend, te weten 34,7. Deze waarde ligt ruimschoots beneden de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.
  - Het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt '0'. Deze waarde ligt ruimschoots beneden de grenswaarde van 18 toegestane overschrijdingen.

Uit de berekeningen volgt dat langs de omliggende wegen sprake is van concentratiewaarden PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> welke ruimschoots lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. Het gebruik van het balkon door reclamant levert dan ook geen gevaar voor de volksgezondheid op met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, noch geeft het rapport aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek naar de concentratiewaarden PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> ter plaatse van het appartement van reclamant.

2. De brasserie/lunchroom zal vanuit het bestaande deel van het winkelcentrum worden verplaatst naar de uitbreiding op het huidige voorplein aan de Zwijnsbergenstraat en zal een oppervlakte krijgen van ongeveer 140 m<sup>2</sup>. Het is nog niet bekend of en zo ja, waar de brasserie een nieuw terras gaat aanleggen. Het plaatsen van het terras bij de brasserie/lunchroom wordt niet vastgelegd in het wijzigingsplan, regels omtrent de aanleg van terrassen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In het wijzigingsplan wordt wel geregeld welk type horeca zich in het winkelcentrum mag vestigen, hierbij baseert het wijzigingsplan zich op hetgeen



in het vigerende plan 'Ijpelaar' reeds was toegestaan, te weten twee horecavestigingen in de vorm van een restaurant en/of daghoreca van maximaal 150 m<sup>2</sup> per vestiging. Voor horecagelegenheden gelden geluidsnormen, deze worden niet vastgelegd in een bestemmingsplan maar deze geluidsnormen zijn gebaseerd vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een horecagelegenheid is gebonden aan deze normen, die gelden voor geluid op de gevels van omliggende woningen van derden. Inwoners van de gemeente Breda kunnen overlast 24 uur per dag melden op het nummer 14076. Alle klachten worden geregistreerd. Deze klachten worden tijdens de reguliere werktijden in behandeling genomen.

3. Overlast als gevolg van skateboarders is geen aspect wat in het onderhavige wijzigingsplan kan worden ondervangen. Wanneer reclamant hinder ondervindt van het gedrag van (groepen) jongeren, kan dit gemeld worden bij:
  - politie, via het telefoonnummer 0900-8844. Afhankelijk van de aard en ernst van de overlast en de mogelijkheden die de politie op dat moment heeft om iemand in te zetten, onderneemt de politie actie;
  - Surplus Welzijn, (076) 522 32 20 of via [infobreda@surpluswelzijn.nl](mailto:infobreda@surpluswelzijn.nl). De jongerenwerkers van SurplusWelzijn nemen contact met reclamant op om meer informatie te krijgen over de aard van de klacht. Daarna leggen zij contact met de jongeren en andere buurtbewoners om gezamenlijk tot de oplossing van het probleem te komen.
  - het meldpunt van de gemeente op het nummer 14076.

Wij willen er hiernaast op wijzen dat het winkelcentrum na de uitbreiding afsluitbaar zal zijn, in tegenstelling tot het huidige situatie. Buiten openingstijden van de winkels zal het winkelcentrum dan ook niet toegankelijk zijn. Dit zorgt er ook voor dat het winkelcentrum na sluitingstijd geen aantrekkingskracht uitoefent op hangjongeren.

## *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

## **Zienswijze Stichting Wijkraad Ijpelaar/Overakker**

### *Samenvatting*

1. Reclamant wijst erop dat de uitbreiding en de modernisering van het winkelcentrum niet de enige ontwikkeling is in en nabij de wijk Ijpelaar, ook andere ontwikkelingen (de bouw van appartementencomplex 'Stack' aan de Loevesteinstraat, de aanpassingen aan de flats aan de Doenradestraat en Zorgvlietstraat, het nieuwe woonzorgcomplex 'De Kyker' aan de Loevesteinstraat) leiden tot een toename van verkeer naar het winkelcentrum. Graag aandacht hiervoor in de toelichting van het wijzigingsplan.
2. Reclamant wil een nadere uitleg over hoe met de woningen rondom het winkelcentrum wordt omgegaan, deze zijn namelijk geluidsgevoelig.
3. Reclamant vraagt aandacht voor de slecht verlichte voetgangersoversteekplaats naar het winkelcentrum in de Zwijnbergenstraat en verzoekt om betere verlichting ter bevordering van de verkeersveiligheid.

### *Beoordeling*

1. Terecht wijst reclamant naar andere ontwikkelingen binnen de wijk Ijpelaar. Deze ontwikkelingen vallen onder de autonome groei en zijn in die hoedanigheid opgenomen in het gehanteerde verkeersmodel. De uitkomsten van dit model tonen aan dat de wegen rondom het wijzigingsplan 'De Burcht', onder meer de Zwijnbergenstraat, Lunenburgstraat, Genhoesstraat en Duurstedestraat, de capaciteit hebben om de toenames van verkeersbewegingen op te vangen en dat aanpassingen aan deze wegen niet noodzakelijk zijn. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant is in hoofdstuk 5 van de toelichting van het wijzigingsplan een paragraaf opgenomen over het aspect 'verkeer'.
2. Woningen zijn inderdaad geluidsgevoelig maar in het onderhavige wijzigingsplan zijn woningen rondom het winkelcentrum in kader van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) niet toetsingsplichtig. Het wijzigingsplan voorziet namelijk niet in het mogelijk maken van nieuwe woningen of een



nieuwe weg, spoorweg of industrieterrein. Ondanks dat de Wgh niet van toepassing is op de bestaande woningen rondom het winkelcentrum, dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij is de geluidssituatie ter plaatse van belang. De toename van verkeersbewegingen zal eveneens een toename van geluid tot gevolg hebben. Deze toename is echter dusdanig gering (minder dan 1 dB) dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van geluidshinder. Tevens dient te worden opgemerkt dat de planlocatie is gelegen in een binnenstedelijke omgeving, enige mate van geluid als gevolg van verkeersbewegingen is niet onaanvaardbaar op een dergelijke locatie. Gelet op het aspect geluid ontstaat als gevolg van de uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum en de aanleg van een nieuw parkeerterrein geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als gevolg van de opmerking van reclamant is paragraaf 5.2 'Geluid' aangevuld.

3. Het plaatsen van verlichting bij zebrapaden maakt geen onderdeel uit van de procedure voor uitbreiding en renovatie van winkelcentrum de Burcht. Wel is, mede naar aanleidingen van de opmerkingen hierover in het kader van onderhavig wijzigingsplan, de locatie bezocht. Naar aanleiding van dit bezoek is geconcludeerd dat de verlichting in ieder geval technisch in orde is, momenteel wordt een verlichtingsmeting uitgevoerd.

## *Conclusie*

Deze zienswijze is gegrond, de toelichting is op de punten 'verkeer' en 'geluid' aangevuld.

## **Zienswijze mevrouw J. de Keizer**

### *Samenvatting*

1. Reclamant geeft aan dat de uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum leidt tot aantasting van het woongenot omdat het uitzicht wordt aangetast en er plekken ontstaan waar hangjongeren zich kunnen gaan ophouden.
2. Mochten de plannen toch worden uitgevoerd dan verzoekt reclamant om een vergoeding van planschade.

### *Beoordeling*

1. De afstand tussen de nieuwbouw en het appartementencomplex De Burcht blijft grotendeels gelijk, wel komt ter plaatse van het huidige voorplein aan de Zwijnsbergenstraat de bebouwing verder naar voren te liggen, hetgeen van invloed is op het uitzicht vanuit het appartementencomplex. Daarnaast kunnen hoogte-accenten tot maximaal 9 meter worden aangebracht ter plaatse van de ingangen Lunenburgstraat, Duurstedestraat, Genhoesstraat en ter plaatse van de toegangen aan de Zwijnsbergenstraat. Hier is sprake van een verruiming van de bouwhoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar', waarin de bouwhoogte maximaal 6 meter mocht bedragen. Het uitzicht van de bewoners zal wel veranderen door de nieuwbouw, maar gezien de hoogte van de nieuwbouw en afstand van de woningen tot de uitbreiding ter plaatse van het huidige voorplein aan de Zwijnsbergenstraat 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. Tevens ligt op relatief korte afstand van de zuidoost zijde van het appartementencomplex een toegang tot het winkelcentrum en door de mogelijkheid hier een hoogte-accent te mogen plaatsen kan de bouwhoogte worden verruimd van 6 meter naar 9 meter. Het uitzicht ter plaatse van deze appartementen zal dan ook veranderen door de uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum. Deze nadelige effecten van de uitbreiding zijn meegewogen bij de keuze voor het planologisch juridisch mogelijk maken van deze uitbreiding. Uiteindelijk zijn de belangen van de inwoners van de wijken Ijpelaar en Nieuw Wolfslaar en de belangen van de ondernemers in het winkelcentrum De Burcht van doorslaggevend belang geweest, zij hebben baat bij een sterke positie van het winkelcentrum als volwaardig





wijkwinkelcentrum. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 3.2 in de toelichting van het wijzigingsplan aangevuld ter verduidelijking van de invloed die de verruiming van het bouwvlak heeft op het appartementencomplex De Burcht.

Zoals onder beoordeling a. 3 reeds is aangegeven kan op diverse manieren hinder van hangjongeren worden gemeld. Daarnaast is eerder reeds opgemerkt dat het winkelcentrum, na sluiting van de winkels, niet toegankelijk zijn. Dit zorgt er ook voor dat het winkelcentrum na sluitingstijd geen aantrekkingskracht uitoefent op jongeren.

2. Een verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van de schadeveroorzakende planologische maatregel, in dit geval na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan 'Ijpelaar, wijzigingsplan De Burcht'. Wij willen hierbij wel wijzen op het feit dat ontwikkelingen die in de lijn der verwachting liggen veelal niet voor tegemoetkoming in aanmerking komen. Het gaat dan met name om ontwikkelingen die aansluiten op de plaatselijke situatie en in overeenstemming zijn met het ruimtelijk beleid van de gemeente, de inbreiding in een bestaande woonkern kan worden gerekend tot een normale maatschappelijke ontwikkeling.

### *Conclusie*

Deze zienswijze is gegrond voor zover het een verduidelijking van de toelichting onder paragraaf 3.2 betreft, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

## **Zienswijze Bewoners en Eigenaren van het appartementencomplex De Burcht**

### *Samenvatting*

1. Reclamanten voeren aan nimmer betrokken te zijn geweest bij de plannen voor uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum De Burcht.
2. De bewonersgroep treedt graag in overleg over de plannen omdat de gepresenteerde plannen een toename van de verkeersintensiteit tot gevolg zullen hebben, hetgeen nadelig is voor de (verkeers)veiligheid.
3. De bewoners van het appartementencomplex De Burcht nummer 34 en 35 zullen een verzoek om planschade indienen.

### *Beoordeling*

1. Vanaf 2005 is sprake geweest van een uitbreiding en upgradering van het winkelcentrum De Burcht. De mogelijkheid voor uitbreiding van het winkelcentrum is planologisch voor het eerst verankerd in het bestemmingsplan 'Ijpelaar'. Tijdens deze bestemmingsplanprocedure waren de uitbreidingsplannen nog onvoldoende concreet om rechtstreeks toe te staan, vandaar dat gekozen is om de uitbreiding middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Met het bestemmingsplan 'Ijpelaar' is gestart in 2009. Omwonenden zijn op de gebruikelijke wijze geïnformeerd gedurende deze procedure, met publicaties in het Stadsblad en de Staatscourant, de verspreiding van een BredaBericht en een informatieavond op 26 november 2009. Omwonenden hebben kennis kunnen nemen van de wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden in het kader van het totale bestemmingsplan 'Ijpelaar'. Op het moment dat de plannen concreet genoeg zijn geacht is de procedure voor het onderhavige wijzigingsplan opgestart. In deze procedure zijn omwonenden wederom geïnformeerd, het ontwerp van het wijzigingsplan 'Ijpelaar, wijzigingsplan De Burcht' heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen. Tevens is op 7 februari 2013 een informatieavond georganiseerd om omwonenden en andere geïnteresseerden nader te informeren. Tijdens deze informatieavond is zowel door de gemeente, als door Den Dekker, projectmanagement een toelichting gegeven op de uitbreidingsplannen, tevens is ruimte geweest voor het stellen van vragen. Het verslag van deze avond is later toegestuurd aan aanwezigen. Wij bestrijden dan ook de stelling dat reclamanten niet zijn betrokken bij de plannen voor uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum.
2. De toename van verkeersintensiteit in de omgeving van het winkelcentrum De Burcht zijn vrij recent volledig in beeld gebracht, mede ten behoeve van het onderzoek naar de luchtkwaliteit door Cauberg-Huygen, Raadgevende Ingenieurs BV. Dit onderzoek heeft reeds als bijlage bij de



toelichting ter inzage gelegen. De toename van 1.900 m<sup>2</sup> aan winkeloppervlakte leidt tot een afgeronde toename 1.300 verkeersbewegingen per weekdag. Hiervan komen er circa 1.000 via de Zwijsbergenstraat en circa 300 via andere wegen (met name Groot IJpelaardreef). De 1.000 extra bewegingen op de Zwijsbergenstraat verdelen zich gelijkmatig over de twee richtingen. Dus 500 bewegingen extra op de Zwijsbergenstraat richting Loevesteinstraat en 500 bewegingen extra op de Zwijsbergenstraat richting Allerheiligenweg. De capaciteit van omliggende wegen kan deze toename en de autonome groei aan. In het algemeen kan worden opgemerkt dat een toename van het verkeer niet perse leidt tot een toename van de verkeersveiligheid, het uitgangspunt is natuurlijk dat mensen zich aan de verkeersregels dienen te houden. Wel is het belangrijk dat wij uit de wijk zelf signalen blijven krijgen over de verkeersonveiligheid, hierbij verwijzen wij naar beoordeling b.3. Naar aanleiding van deze opmerkingen van reclamanten is in hoofdstuk 5 van de toelichting van het wijzigingsplan een paragraaf opgenomen over het aspect 'verkeer'.

3. Voor wat betreft het indienen van een verzoek om planschade verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen onder beoordeling c.2.

### *Conclusie*

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het aspect 'verkeer', voor het overige ongegrond.

### **Zienswijze Familie Froger**

#### *Samenvatting*

1. Met de heer Froger is tijdens de informatieavond reeds gesproken over de wegenstructuur rondom de planlocatie. De heer Froger heeft een voorstel voor de aanpassing van de inrichting gedaan, waarbij de omliggende straten rondom het winkelcentrum ingericht worden als eenrichtingsverkeer. Hierbij wordt het verkeer vanaf de Zwijsbergenstraat, over de Genhoesstraat naar Duurstedestraat geleidt, waarbij dit verkeer het parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porche-garage kan bereiken via de toegang aan de Duurstedestraat. Het parkeerterrein kan vervolgens alleen via de uitgang aan de Lunenburgsestraat linksaf slaan naar de Zwijsbergenstraat. De ingediende zienswijze vormt hierop een aanvulling.
2. Reclamanten stellen voor de Lunenburgstraat in te richten als éénrichtingsverkeer, enkel toegankelijk vanaf de Duurstedestraat. Dit in verband met de verkeersveiligheid.
3. Reclamanten zouden graag zien dat het nieuwe parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porche-garage enkel toegankelijk is vanaf de Muiderslotstraat en de Duurstedestraat. De ontsluiting van dit parkeerterrein zou plaats moeten vinden via de Lunenburgstraat, rijrichting linksaf naar de Zwijsbergenstraat. Aan de Duurstedestraat zijn garageboxen gesitueerd, verkeersbewegingen in beide richtingen vanaf het parkeerterrein en vanuit de garageboxen leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.
4. Reclamanten merken op dat het onwenselijk is de parkeerhavens aan de Duurstedestraat te situeren naast de toegang van het nieuwe parkeerterrein vanaf de Muiderslotstraat en de Duurstedestraat. De geparkeerde auto's zullen bij het verlaten van de parkeerhavens aan de Duurstedestraat een verkeersonveilige situatie creëren op het kruispunt, Duurstedestraat/Rijnauwenstraat/Lunenburgstraat.
5. Reclamanten uiten hun zorgen over de verkeersdruk op het kruispunt Duurstedestraat/Rijnauwenstraat/Lunenburgstraat. Reclamanten bezitten garageboxen aan de Duurstedestraat, regelmatig worden hiervoor auto's geparkeerd waardoor het niet meer mogelijk is de garageboxen te verlaten of te bereiken.
6. Reclamanten wijzen op de overlast vanwege laad- en losbewegingen, deze vorm van overlast (draaiende motoren) zal niet worden weggenomen door het intern laden en lossen, deze overlast zal zich ook dichterbij woningen van reclamanten verplaatsen.
7. De woning van reclamanten bevindt zich op zeer korte afstand van het winkelcentrum, de woonkeuken en woonkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Het woongenot en uitzicht wordt aangetast als gevolg van de overlast van de uitbreiding. Reclamanten vragen dan



ook aandacht voor het behoud van veel groenstroken en bomen om zo het zicht op auto's en de uitbreiding van het winkelcentrum te camoufleren.

## *Beoordeling*

1. Het voorstel voor de aanpassing van de inrichting, waarbij de omliggende straten rondom het winkelcentrum ingericht worden als eenrichtingsverkeer, is voorgelegd aan de afdeling Mobiliteit en Milieu. Het voorstel is helder en duidelijk uiteengezet. Herhaaldelijk is echter gebleken dat met het instellen van eenrichtingsverkeer er altijd een verplaatsing van verkeer naar de omringende straten optreedt, daarnaast zal er ook meer zgn. 'zoekverkeer' ontstaan; niet iedere gebruiker van de wegen rondom het winkelcentrum zal een bezoeker van het winkelcentrum zijn, niet iedere gebruiker van de wegen zal dan ook naar het parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porche-garage willen. Het gevolg van het instellen van eenrichtingsverkeer is dat de verkeersdruk toeneemt in omliggende straten, dit zijn veelal straten waar vele woningen aan gesitueerd zijn, deze toename van verkeersbewegingen wordt hier niet wenselijk geacht. Daarnaast is gebleken dat de snelheid van verkeer in een eenrichtingsstraat omhoog gaat. Hoewel verkeersdeelnemers zich aan de maximum snelheid moeten houden en hierop ook gehandhaafd dient te worden nemen we dit effect wel mee in de afweging of het inrichten van eenrichtingssituaties rondom het winkelcentrum een goed alternatief is. Tenslotte kunnen de omliggende wegen qua capaciteit verkeer in twee richtingen aan, vanwege de afwikkeling van verkeer is het inrichten van eenrichtingsverkeer niet nodig. Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat het inrichten van de omringende straten rondom het winkelcentrum als eenrichtingsverkeer niet bijdraagt aan de verkeersveiligheid en ook geen bijdrage levert aan een goede afwikkeling van het verkeer. Wij komen dan ook niet tegemoet aan deze zienswijze.
2. Zie hetgeen hiervoor is opgenomen onder 1.
3. Vele bezoekers van het winkelcentrum zijn afkomstig vanaf de Zwijnsbergenstraat. Wanneer het parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porche-garage enkel toegankelijk zou zijn vanaf de Duurstedestraat heeft dit tot gevolg dat deze bezoekers een langere afstand moeten afleggen voordat zij de auto kunnen parkeren, dat leidt tot meer ongewenste verkeersbewegingen (zoekverkeer door woonstraten). Mede naar aanleiding van deze zienswijze is wel geconcludeerd dat de ingang van het parkeerterrein in de Lunenburgstraat ook een uitgang mag worden. Als het parkeerterrein via beide kanten beschikt over een uitgang dan wordt het uitgaande verkeer minder geconcentreerd aan de Duurstedestraat. Gevolgen hiervan zijn onder meer minder verkeersbewegingen ter plaatse van de uitgang van het parkeerterrein aan de Duurstedestraat en minder verkeersbewegingen door de Lunenburgstraat, omdat de auto's die het parkeerterrein verlaten direct linksaf de Zwijnsbergenstraat kunnen bereiken.
4. De situering van de parkeerhavens is nader bezien, er ontstaat echter geen onveilige situatie door de parkeerhavens langs de Duurstedestraat. Daarnaast hangt de veiligheid ook af van het gedrag van verkeersdeelnemers.
5. Zoals onder punt 3. reeds is aangegeven zal het nieuwe parkeerterrein via twee zijden worden ontsloten, hiermee zullen minder verkeersbewegingen ter plaatse van de uitgang van het parkeerterrein aan de Duurstedestraat optreden. De gewijzigde parkeer- en verkeerssituatie rondom het winkelcentrum kan van invloed zijn op de ongewenst geparkeerde auto's voor de garageboxen aan de Duurstedestraat. Mocht het ongewenst parkeren ter plaatse van de garageboxen echter aanhouden na realisatie van het nieuwe parkeerterrein dan zal in overleg met de rechtstreeks betrokkenen worden gezocht naar een oplossing.
6. In het algemeen zal het bevoorraden van het winkelcentrum altijd enige mate van hinder kunnen opleveren, het realiseren van een inpandige laad- en losplaats zorgt ervoor dat een groot deel van de hinder wordt weggenomen. De Jumbo (nu nog C1000) en de Albert Heijn zullen een inpandige laad- en losplaats krijgen, om hinder naar de omwonenden (onder meer in de vorm van geluidsoverlast) zoveel mogelijk te beperken. Het laden en lossen van onder meer de Zeeman en Marskramer zal niet inpandig plaatsvinden, deze winkels worden bevoorraad via de achterzijde van het winkelcentrum, aan de Duurstedestraat. Winkels vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Dit houdt in dat zij gebonden zijn aan wettelijk regels



omtrent geluidsnormen. Bij klachten vanuit de buurt kan er vanuit de gemeente handhavend worden opgetreden als blijkt dat winkels zich niet houden aan de normering.

7. De bestaande bosschages op het terrein van de voormalige Porsche garage worden voor het overgrote deel gekapt, dit is noodzakelijk om ruimte te maken voor voldoende parkeergelegenheid. De groenstrook aan de rand van het terrein langs de Wijdenesstraat blijft behouden.

## *Conclusie*

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het aspect van het verlaten van het parkeerterrein via de ontsluiting aan de Lunenburgstraat.

## **Zienswijze de heer/mevrouw R. Hamers**

### *Samenvatting*

Reclamant oppert dat schuin opgestelde parkeerplaatsen op het parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porsche-garage ertoe leidt dat auto's een parkeerplek sneller kunnen indraaien en uitrijden. De verkeersafwikkeling wordt bevorderd door de schuine opstelling van parkeerplaatsen. Daarnaast is op deze manier minder ruimte nodig tussen de parkeerstroken en leidt deze opstelling mogelijk tot minder beschadigingen aan de auto's.

### *Beoordeling*

De optie van het schuin opstellen van parkeerplaatsen is bij de gemeente in overweging genomen. Per te realiseren parkeerterrein zal de gemeente beoordelen welke wijze van positioneren van parkeervakken passend is voor die betreffende locatie. Hier spelen een aantal aspecten een belangrijke rol, zoals de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit, de gestelde parkeernorm en de verkeersveiligheid.

- Het schuin intekenen van parkeerplaatsen leidt er veelal toe dat er minder plaatsen per parkeerterrein gerealiseerd kunnen worden dan wanneer de parkeerplaatsen recht worden ingetekend. Voor de uitbreiding van het winkelcentrum is berekend dat er in totaal 121 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Er wordt in totaal ruimte voor 124 parkeerplaatsen extra gecreëerd, hiermee wordt voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen. Het schuin positioneren van parkeerplaatsen leidt ertoe dat er een tekort aan parkeerplaatsen kan ontstaan.
- Hoewel auto's wellicht sneller in- en uit kunnen draaien, blijkt het zicht bij het schuin inparkeren niet altijd te verbeteren ten opzichte van het recht inparkeren.
- Een vaste rijrichting op het parkeerterrein wordt niet wenselijk geacht. In eerste instantie is het terrein ruim genoeg voor twee richtingen, daarnaast wordt met twee richtingen aan de automobilist de keuze gelaten links- of rechtsaf te slaan, afhankelijk van de bestemming en wenselijke route van de automobilist en de automobilist heeft de keuze om zowel vooruit als achteruit in te parkeren. Het schuin positioneren van parkeerplaatsen beperkt de automobilist op het betreffende parkeerterrein onnodig.

## *Conclusie*

Deze zienswijze is ongegrond.

## **Zienswijze de heer/mevrouw J.H. Severens**

### *Samenvatting*

1. Reclamant wijst op toename van verkeersoverlast en een verzwaring van verkeersintensiteit op de Zwijnsbergenstraat omdat het verzorgingsgebied en aantal potentiële klanten van het winkelcentrum fors is uitgebreid als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk Nieuw Wolfslaar, het appartementencomplex 'Stack' aan de Loevesteinstraat en de aanpassingen aan de flats aan de Doenradestraat en Zorgvlietstraat. Ook zullen de bewoners van het appartementencomplex aan de Overakkerstraat en het verzorgingstehuis IJpelaar gebruik maken van het winkelcentrum De Burcht. Daarnaast zijn er plannen voor een nieuw woonzorgcomplex 'De Kyker' aan de





Loevesteinstraat, hetgeen ook zorgt voor nieuwe bezoekers van het winkelcentrum. Kan de Zwijnsbergenstraat de toename van verkeer aan?

2. Reclamant vreest dat de twee verschillende verkeersstromen op de Zwijnsbergenstraat, te weten het doorgaand verkeer en het verkeer richting het winkelcentrum, elkaar in toenemende mate gaan hinderen als er meer verkeer bijkomt richting het winkelcentrum. Een extra factor hierbij vormen de diverse verkeersoversteekplaatsen op de Zwijnsbergenstraat. Kan het verkeersoriëntatieplan bij het wijzigingsplan zorgen dat het verkeer op de Zwijnsbergenstraat soepeler kan doorrijden en loopt de belastbaarheid op de Zwijnsbergenstraat als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum geen gevaar?
3. Reclamant meent dat een toename van verkeer leidt tot het ontstaan van meer verkeersonveilige situaties (gevaarlijke oversteekplaatsen).
4. Door de toename van het aantal bezoekers naar het winkelcentrum ontstaat meer verkeersoverlast in de vorm van verkeerslawaaï en fijnstof. Wat is de huidige mate van fijnstof ten gevolge van de Zwijnsbergenstraat, met name ter hoogte van de Zuiderborg? Wat is de huidige gemeten geluidsbelasting vanwege de Zwijnsbergenstraat, ter hoogte van de Zuiderborg?
5. Hoeveel voertuigen rijden er per etmaal over de Zwijnsbergenstraat?
6. Het verkeer op de Zwijnsbergenstraat houdt zich niet aan de snelheidslimiet, dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede, kunnen er meerdere snelheidscontroles plaatsvinden?

## Beoordeling

1. Wij verwijzen hiervoor naar de beoordeling b.1 en d.2. De wegen rondom het winkelcentrum De Burcht, waaronder de Zwijnsbergenstraat, hebben de capaciteit om de toename van verkeersbewegingen op te vangen. Hoofdstuk 5 van de toelichting van het wijzigingsplan is aangevuld met een paragraaf over het aspect 'verkeer'.
2. Wij verwijzen hierbij naar de beoordeling onder d.2. De circa 1.000 extra bewegingen op de Zwijnsbergenstraat verdelen zich gelijkmatig over de twee richtingen. Dus 500 bewegingen extra op de Zwijnsbergenstraat richting Loevesteinstraat en 500 bewegingen extra op de Zwijnsbergenstraat richting Allerheiligenweg. De capaciteit van deze weg is hierop berekend. Wat reclamant bedoeld met een verkeersoriëntatieplan is ons niet duidelijk. De doorstroming en afwikkeling van het verkeer op de Zwijnsbergenstraat zijn in orde, zeker nu de verkeerslichten daar weg zijn en de oversteekvoorzieningen zijn verbeterd. Ook de veiligheid is geen probleem op deze weg.
3. Zoals eerder reeds is aangegeven leidt een toename van het verkeer niet per definitie tot een toename van de verkeersonveiligheid, het uitgangspunt is natuurlijk dat mensen zich aan de verkeersregels dienen te houden. Wel is het belangrijk dat wij uit de wijk zelf signalen blijven krijgen over de verkeersveiligheid, zie ook de beoordeling b.3.
4. Voor wat betreft het aspect fijnstof verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen onder a.1 en in het bijzonder naar het onderzoek van Cauberg-Huygen, Raadgevende Ingenieurs BV. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting van het wijzigingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat langs de Zwijnsbergenstraat sprake is van een maximale jaargemiddelde concentratie PM10 van 22,4 µg/m<sup>3</sup>. Deze waarde ligt ruimschoots beneden de (wettelijke) grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM10 langs de Zwijnsbergenstraat bedraagt 15. Deze waarde ligt eveneens ruimschoots beneden de grenswaarde van 35 toegestane overschrijdingen.  
De geluidsbelasting vanwege de Zwijnsbergenstraat kan geraadpleegd worden via de geluidbelastingkaarten, zie hiervoor de site van de gemeente Breda, [www.breda.nl](http://www.breda.nl) > 'Wonen, wonen en vervoer' > 'Wijken' > 'Duurzaamheid en milieu' > 'Milieuthema's' > 'Geluid' > 'Breda stelt geluidkaart vast' of via de rechtstreekse link <http://gis.breda.nl/geluid/wegverkeer/>. Hierbij is relevant dat de Zwijnsbergenstraat (vanaf de Loevesteinstraat tot de Overakkerstraat) is voorzien van stil asfalt.
5. De verkeersgegevens van de Zwijnsbergenstraat in de jaren 2013, 2015 en 2020, inclusief de uitbreiding van het winkelcentrum bedragen 9098, 9364 en 10088 per etmaal. Het etmaalgemiddelde in voertuigverdeling per categorie bedraagt daarbij 96,0% voor licht verkeer,



3,8% voor middelzwaar vrachtverkeer en 0,2% voor zwaar vrachtverkeer. Deze gegevens zijn te raadplegen in het onderzoek van Cauberg-Huygen, Raadgevende Ingenieurs BV, dit onderzoek heeft reeds als bijlage bij de toelichting ter inzage gelegen.

6. Het verrichten van snelheidscontroles is geen taak van de gemeente Breda, wij verwijzen reclamant hiervoor naar de politie.

## *Conclusie*

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het aspect 'verkeer', voor het overige ongegrond.

## **Zienswijze mevrouw I.T.H.R. van der Werf-Smit.**

### *Samenvatting*

1. Reclamant voert aan dat de in- en uitrit van het nieuwe parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porsche-garage ongelukkig is geplaatst. Ten behoeve van de afwikkeling van verkeer, ter bevordering de verkeersveiligheid en het verminderen c.q. voorkomen van overlast voor omwonenden is het wenselijk dat de Duurstedestraat eenrichtingsverkeer wordt.
2. Reclamant meent dat markeringen moet worden aangebracht, zodat duidelijk is waar parkeren wel en niet is toegestaan. Hiermee kan worden voorkomen dat de garageboxen aan Duurstedestraat niet geblokkeerd worden door geparkeerde auto's van derden.
3. Reclamant wijst erop dat de glascontainers niet te dicht bij de woonbebouwing moeten worden geplaatst in verband met de geluidsoverlast.
4. Een zijde van het parkeerterrein wordt voorzien van een groenstrook, reclamant ziet graag dat ook aan de Duurstedestraat een groenstrookvoorziening wordt gerealiseerd zodat de geparkeerde auto's op het parkeerterrein uit het zicht zijn.

### *Beoordeling*

1. Wij verwijzen hierbij naar hetgeen is opgenomen onder e.1 en e.3. Geconcludeerd is dat het inrichten van straten rondom het winkelcentrum als eenrichtingsverkeer leidt tot een toename van de verkeersdruk in omliggende woonstraten, daarnaast is gebleken dat de snelheid van verkeer in een eenrichtingsstraat omhoog gaat. Het inrichten van straten als eenrichtingsverkeer draagt derhalve niet bij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid en een verbeterde afwikkeling van het verkeer.
2. De parkeer- en verkeerssituatie rondom het winkelcentrum wijzigt als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum en de realisatie van een parkeerterrein ter plaatse van de voormalige Porsche-garage, dit kan van invloed zijn op de ongewenst geparkeerde auto's voor de garageboxen aan de Duurstedestraat. Er wordt vooralsnog niet overgegaan tot het aanbrengen van wegmarkering ter plaatse van de Duurstedestraat. Mocht het ongewenst parkeren ter plaatse van de garageboxen aanhouden na realisatie van het nieuwe parkeerterrein dan zal in overleg met de rechtstreeks betrokkenen worden gezocht naar een oplossing.
3. De plaatsing van glasbakken wordt niet geregeld in bestemmingsplannen. Op de inrichtingschets voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de glasbakken gesitueerd aan de rand van het nieuwe parkeerterrein in de Lunenburgstraat nabij de nieuwe voetgangersoversteekplaats tussen het winkelcentrum en het nieuwe parkeerterrein. Hierbij is rekening gehouden met de situering ten opzichte van de woonbebouwing.
4. De bestaande bosschages op het terrein van de voormalige Porsche garage worden voor het overgrote deel gekapt, dit is noodzakelijk om ruimte te maken voor voldoende parkeergelegenheid. De groenstrook aan de rand van het terrein langs de Wijdenesstraat blijft behouden.

## *Conclusie*

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het aspect verkeer, voor het overige ongegrond.



gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wro en hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan 'Ijpelaar' besluiten burgemeester en wethouders;

1. De ingediende zienswijzen van de heer/mevrouw W. van den Broeck en de heer/mevrouw R. Hamers tegen het ontwerpwijzigingsplan ongegrond te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen van mevrouw de Keizer en familie Froger tegen het ontwerpwijzigingsplan deels gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
3. De ingediende zienswijze van de Stichting Wijkraad Ijpelaar/Overakker tegen het ontwerpwijzigingsplan gegrond te verklaren voor wat betreft de aspecten 'verkeer' en 'geluid' en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen van de Bewoners en Eigenaren van het appartementencomplex De Burcht, de heer/mevrouw J.H. Severens en mevrouw I.T.H.R. van der Werf-Smit tegen het ontwerpwijzigingsplan gegrond te verklaren voor het aspect 'verkeer' en voor het overige ongegrond te verklaren;
5. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting van het wijzigingsplan 'Ijpelaar, wijzigingsplan De Burcht':
  - Paragraaf 3.2: Toevoeging betreft een verduidelijking van de invloed die de uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum De Burcht heeft op het appartementencomplex De Burcht;
  - Paragraaf 5.2: Aanvulling met betrekking tot de toename van geluid als gevolg van de uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum De Burcht en de invloed hiervan op de omliggende woningen;
  - Paragraaf 5.11: Nieuwe paragraaf betreffende het aspect 'Verkeer' is toegevoegd.
6. Het wijzigingsplan 'Ijpelaar, wijzigingsplan De Burcht' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BW2012027004-0401, vast te stellen, zoals dat van 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter inzage heeft gelegen en met inachtneming van de onder 5 genoemde wijzigingen.

Breda, – 9 JULI 2013

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.