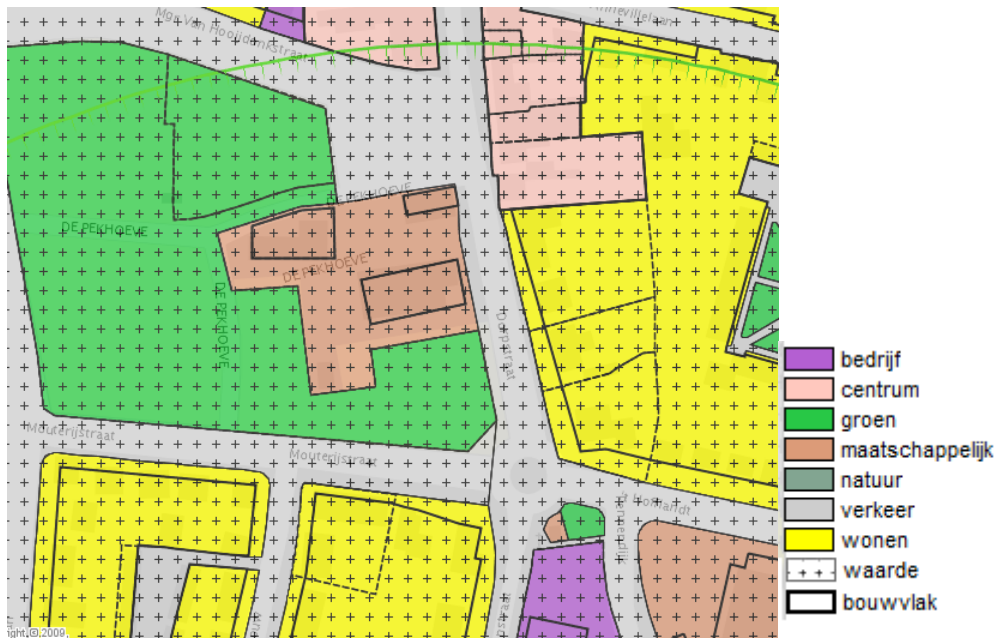


**Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiding Pekhoeve
Dorpstraat 94,
Ulvenhout**



27 oktober 2011

De Pekhoeve ligt binnen het bestemmingsplan “Ulvenhout”, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2010 en onherroepelijk vanaf 24 augustus 2011. In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan

De geplande uitbreiding ligt binnen de bestemming “Maatschappelijk”. De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorend(e): parkeren, speelvoorzieningen, groen en water. De locatie heeft de functieaanduiding “Horeca”. Dit betekent dat horecavoorzieningen ter ondersteuning van de hoofdfunctie zijn toegestaan.

Voor gebouwen gelden de volgende algemene regels:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;

Het gebouw ligt binnen de aanduiding “vrijwaringszone-molenbiotop” op een afstand tussen de 100 en 400 meter vanaf de voet van de molen. Hier mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule: maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen (in meters) / 50) + (0,2 * 20,35). Hiervan kan worden afgeweken, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. De voor “Waarde-Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, met uitzondering van:

1. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,50 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;
2. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin staat dat Burgemeester en wethouders het bouwvlak kunnen wijzigen, met dien verstande dat:

1. geen nieuwe bouwvlakken, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken tot stand worden gebracht;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

De uitbreiding past binnen deze wijziging. Er is echter gekozen om een afwijkingsbesluit in het kader van de omgevingsvergunning te doorlopen omdat de procedure hiervan een kortere doorlooptijd heeft dan de procedure van een wijzigingsplan terwijl de reactiemogelijkheden voor belanghebbenden gelijk blijven.

1.4 Procedure afwijkingsbesluit

Het Wabo-projectbesluit maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet binnen het vigerend bestemmingsplan past, toch te verlenen. Het projectbesluit stelt het bestemmingsplan niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Ieder nieuw plan zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan. Met het onderhavige projectbesluit wordt de uitbreiding van de Pekhoeve aan de Dorpstraat 94, zoals aangevraagd in de omgevingsvergunning, mogelijk gemaakt.

Voor een afwijkingsbesluit is een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad vereist. Op 21 april 2011 heeft de gemeenteraad het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" (besluit avvbg) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, de 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist is. Het besluit is op 5 mei 2011 in werking getreden.

Algemene voorwaarden

1. De aanvraag moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. De aanvraag mag niet in strijd zijn met ruimtelijk gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid;
3. De aanvraag mag niet strijdig zijn met relevante wet- en regelgeving;

Specifieke voorwaarden

De gronden moeten gelegen zijn in het stedelijk gebied zoals aangewezen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant d.d. 7 december 2010 en voldoen aan onderstaande criteria:

1. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 25 m;
2. Het realiseren van maximaal 20 woningen, zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen, zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. Het gebruik van gronden in afwijking van de bestemming;
5. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht;
6. De aanleg of aanpassing van een weg of parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.

Overige voorwaarden

Een verklaring van geen bedenking is eveneens niet vereist voor aanvragen:

1. waarvoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waaraan de aanvraag voldoet;
2. waarvoor reeds een vrijstelling artikel 19, lid 1 of 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend;

Het onderhavige initiatief betreft een beperkte uitbouw van een bestaand gebouw (circa 30 m²) en valt derhalve binnen categorie 3 van de specifieke voorwaarden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' zijn allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod, voor zover van toepassing. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit beschreven. Tot slot is hoofdstuk 7 'Communicatie' gereserveerd voor een beschrijving van de procedure.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Cultureel Erfgoed

In de nota "Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015" is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de gebieden die conform de "Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie" zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met een hoge verwachting. Hiervoor geldt dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Omdat het oppervlak in dit geval minder dan 100 m² behelst, is een aanlegvergunning niet noodzakelijk. Overigens vindt in het kader van de procedure voor omgevingsvergunning een aparte "archeologie toets" plaats waarin beoordeeld wordt of een onderzoek noodzakelijk is

2.2.2 Bebouwingsstructuur

Op figuur 3 is de ligging van de locatie weergegeven. Het wijkgebouw is gebouwd op de plaats van een voormalige schuur bij de Pekhoeve. De Pekhoeve is een monumentale hoeve die karakteristiek is voor Ulvenhout, vanwege het besloten voorerf en het contrast tussen de besloten straatruimte en de grote open groene ruimte rondom de hoeve. Dit contrast wordt verzacht door de bomen langs de Dorpsstraat. De boerderij van de Pekhoeve op de locatie Dorpsstraat 92 is een rijksmonument.

De oorspronkelijke schuur was eveneens een monument. Deze is echter begin jaren 80 afgebrand. Het huidige gebouw is op dezelfde plaats en in dezelfde stijl als de voormalige schuur gebouwd. Het gebouw heeft echter geen monumentale status.

De groene ruimte rondom de Pekhoeve maakt onderdeel uit een belangrijke groene structuur in Ulvenhout, die mede het groene karakter van Ulvenhout bepaald. De bomen binnen dit gebied zijn belangrijke elementen in de groenstructuur van het dorp.

Het gebied rond de Pekhoeve is grotendeels ingericht als woongebied met langs de Dorpsstraat tevens centrumfuncties (winkels).



Figuur 3. Ligging Pekhoeve

2.3 Functionele structuur

De belangrijkste en meest voorkomende functie binnen Ulvenhout is wonen. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Ulvenhout aanwezig, zoals bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen, veelal gelegen aan de Dorpstraat.

Het gemeenschapshuis - de Pekhoeve - ligt aan de Dorpstraat en wordt voor meerdere sociale culturele activiteiten gebruikt. Het vormt het sociaal-culturele hart van Ulvenhout. Ook de buitenruimte wordt gebruikt voor verschillende activiteiten (jeu de boules, evenementenveld, etc.).

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1. Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2. Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de Nota Ruimte zijn 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.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Locatie Dorpsstraat 94

Het vergroten van een bouwvlak is geen onderwerp van het Rijksbeleid. Dit zijn zaken die decentraal op provinciaal en/of gemeentelijk niveau moeten worden geregeld.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie RO (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040).

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de Verordening in werking getreden. In de Verordening Ruimte heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt tot concrete regels die gemeenten in acht dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten.

De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

Locatie Dorpsstraat 94

Ulvenhout is in de structuurvisie opgenomen als "Kern in het landelijk gebied". Volgens de structuurvisie maken deze kernen meer deel uit van het omliggende landschap dan de grotere plaatsen en hebben zij nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te beperken tot de eigen behoefte van de kern. De ontwikkeling dient voor zover mogelijk het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap te versterken.

De Pekhoeve ligt in de kern van Ulvenhout. De beperkte uitbreiding voorziet in de eigen behoefte van de kern en tast het karakter van de kern niet aan. De uitbreiding past derhalve binnen de voorwaarden van de structuurvisie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

Ulvenhout is in de structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk.

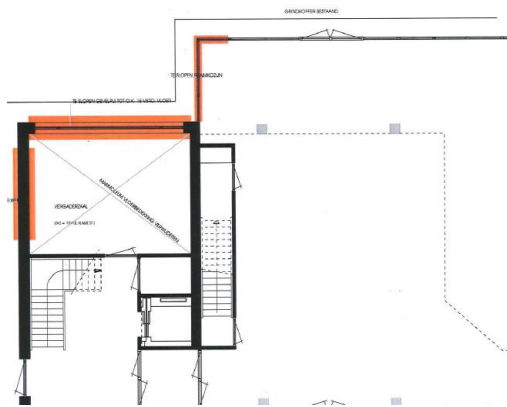
Locatie Dorpsstraat 94

Een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De functionele kwaliteit van het gebouw wordt met de uitbreiding vergroot. De invloed van de nieuwbouw op de parkeerdruk is beperkt (volgens de norm betreft het 0,39 extra parkeerplaats, afgerond 0 parkeerplaatsen). Al met al past het binnen de gemeentelijke structuurvisie.

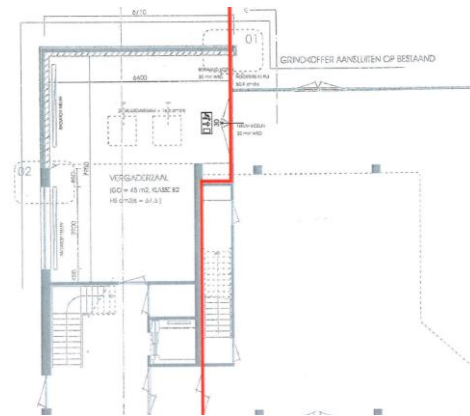
4. Planmotivering

4.1 Planbeschrijving

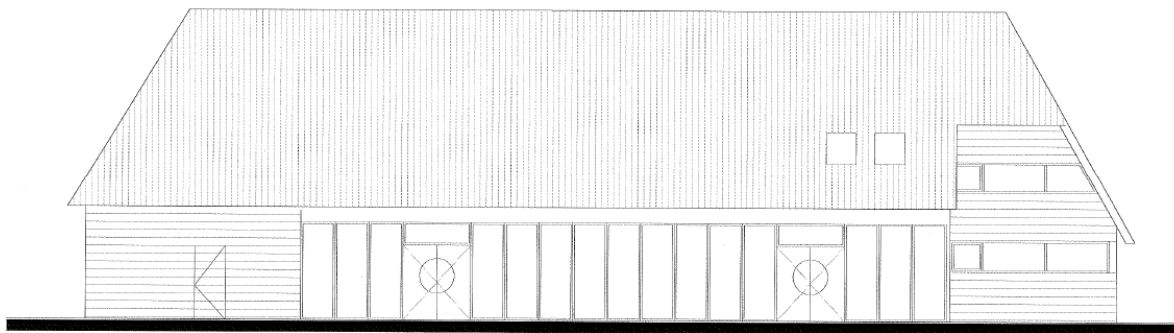
Het plan betreft een kleine uitbreiding van circa 30 m² in de zuidoost hoek van het bestaande gebouw. Met deze uitbreiding wordt een bestaande vergaderruimte vergroot. Op onderstaande figuren zijn de plattegronden en tekeningen van de zuid gevel weergegeven in de huidige en de nieuwe situatie.



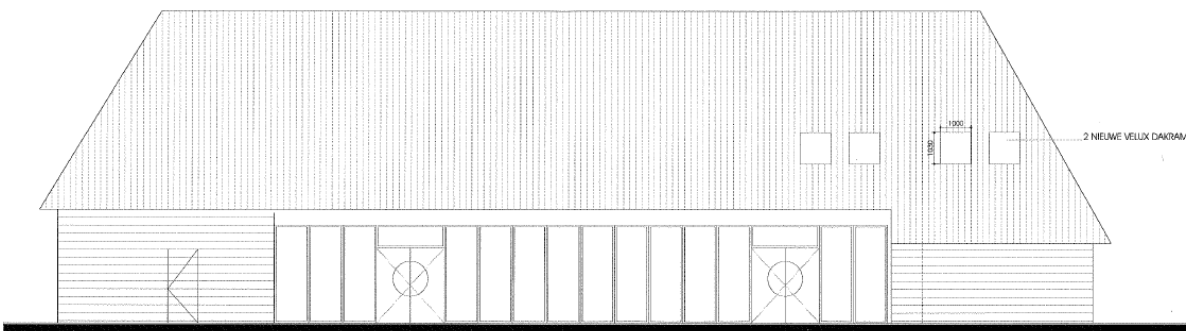
Figuur 4. Plattegrond huidige situatie



Figuur 5. Plattegrond nieuwe situatie



Figuur 6: Zuid gevel huidige situatie



Figuur 7: Zuid gevel nieuwe situatie

4.2 Planmotivering

De voornaamste redenen voor het college om medewerking aan dit plan te verlenen zijn:

1. Uit een door SOAB uitgevoerd behoefte-onderzoek naar de huidige en toekomstige ruimtebehoefte voor sociale en culturele activiteiten in Ulvenhout (projectnummer: 22690, juli 2009) is naar voren gekomen dat in Ulvenhout behoefte is aan een vergaderruimte die geschikt is voor 15 tot 30 mensen;
2. De aanpassing van de Pekhoeve zoals voorgestaan met deze uitbreiding voorziet in deze behoefte;
3. De uitbreiding doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en/of zijn omgeving, waaronder het rijksmonument op de locatie Dorpstraat 92 (de oude boerderij);
4. Omdat de uitbreiding van het cultureel centrum beperkt is, is de invloed op de parkeerdruk beperkt. De parkeernorm voor culturele centra is 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo, wat neerkomt op 0,39 extra parkeerplaats, afgerond 0 parkeerplaatsen.

5 Milieu en Landschap

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving.

Dit projectbesluit maakt een beperkte uitbreiding van de Pekhoeve mogelijk. Het feitelijk gebruik van het gebouw zal niet veranderen. De impact van het plan op de diverse milieuaspecten zal derhalve nihil zijn. Hieronder worden de verschillende milieuaspecten kort toegelicht.

Bodem

Voor zover bekend hebben op de locatie geen bodemverontreinigende activiteiten plaats gevonden. In 1997 is er een bodemonderzoek verricht op de locatie. Hierbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de uitbreiding van het gebouw. Er zijn geen aanwijzingen dat er sindsdien nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan.

Water

Ten gevolge van de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak met circa 30 m² toe. Omdat het dakoppervlak wordt aangesloten op een grindkoffer, zal het hemelwater infiltreren naar het grondwater. De nieuwbouw zal dan ook vrijwel geen invloed hebben op de waterhuishouding en/of de waterkwaliteit.

Ecologie

De locatie ligt niet binnen een ecologisch waardevol gebied. Wel zijn op de locatie enkele waardevolle bomen aanwezig die geschikt zijn voor vogels en/of vleermuizen. Omdat het slechts een beperkte uitbouw betreft en omdat de bomen blijven staan, zal de nieuwbouw geen invloed hebben op de ecologische waarde van het gebied. Vanuit ecologische oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

De ontwikkeling betreft geen geluidgevoelige bestemming. Omdat het gebruik van de locatie niet verandert en er geen sprake is van een toename van het verkeer, zal de nieuwbouw niet leiden tot een toename van de geluidbelasting van de omgeving. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een verslechtering van het akoestische klimaat in de omgeving.

Luchtkwaliteit

Het gebruik van de locatie wordt niet gewijzigd en zal dan ook niet leiden tot een toename van het verkeer. De invloed op de luchtkwaliteit is derhalve nihil.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig afwijkingsbesluit. Indien het afwijkingsbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De uitbreiding van de Pekhoeve is een uitbreiding van een hoofdgebouw met een kleiner oppervlak dan 1.000 m². Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.3 Financiële haalbaarheid

Dit besluit is gekoppeld aan een concreet bouwplan. De kosten zijn geheel voor de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

Het projectbesluit (ook wel afwijkingsbesluit genoemd) is onderdeel van de omgevingsvergunning. De mogelijkheden om beroep in te dienen en/of hoger beroep aan te tekenen zijn dan ook verankerd in de procedure van deze omgevingsvergunning. In dit hoofdstuk wordt deze procedure toegelicht

7.2 Procedure

7.2.1 Ter visie legging

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Het projectbesluit en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van deze vergunning. Eventuele bezwaren tegen het afwijkingsbesluit kunnen als zienswijze tegen het verlenen van de omgevingsvergunning worden ingediend. Op basis van de zienswijzen neemt het college een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

7.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening wordt de omgevingsvergunning voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank in Breda en later hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.