

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Ulvenhout geldende bestemmingsplannen zijn grotendeels ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is in samenwerking met de klankbordgroep Ulvenhout de 'Nota van Uitgangspunten Ulvenhout' opgesteld. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn niet alleen onderwerpen met een ruimtelijke component aan de orde gekomen die in het onderhavige bestemmingsplan een plek hebben gekregen, maar zijn ook andere onderwerpen die de leef- en woonkwaliteit van Ulvenhout raken, besproken. In de Nota van Uitgangspunten zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die waar mogelijk in dit bestemmingsplan verankerd zijn.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied bestaat uit de kern Ulvenhout. Deze kern ligt ten zuiden van Breda en ten zuidwesten van het Ulvenhoutsebos. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'. De grens is gelegd op de grens tussen de woonbebouwing en het onbebouwd gebied waarbij voorts is gekeken naar de grens in de vigerende bestemmingsplannen (Woongebied Ulvenhout en Buitengebied Nieuw-Ginneken).



Figuur 1 Ligging plangebied

De exacte begrenzing wordt in het noorden gevormd door het Markdal en de Rouppe van de Voortlaan en het voorzieningencomplex Jeugdland. In het oosten wordt de grens gevormd door de Van Schermbeeklaan, de Wolvenhoek, de Bosrand, het Hertespoor, de Kerkdreef, de Eikendreef en de Kraaijensbergsestraat. De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs de Kraaijensbergsestraat, de achterkant van de woningen aan de Annevillelaan, de oude Beekhoek, de Beekakker, Hoogsteen, de Pennendijk, de Nieuwe Beekhoek, de achterkant van de percelen aan het Beekdal, de J.F. Kellyweg, de Chaamseweg, de achterzijde van de percelen aan de Strijbeekseweg en de Slotlaan en de Vallei. Tenslotte zorgt het Markdal voor de westelijke begrenzing van het gebied. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel onderstaande bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de geldende bestemmingsplannen. Voor het gebied zoals hierboven beschreven zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	vaststelling	goedkeuring	Kroon / RvS (onherroepelijk)
1	Plan in hoofdzaak	30-06-1948	13-07-1949
2	Herziening Ulvenhout	07-12-1950	21-02-1951
3	Herziening Ulvenhout	14-06-1956	12-12-1956
4	Plan Pennendijk	27-02-1961	04-04-1962
5	Jeugdland	24-04-1979	05-02-1980
6	Komplan Ulvenhout	02-11-1982	05-07-1983
7	Den Donk	10-04-1984	14-11-1984
8	Buitengebied, 1 ^e herziening	22-01-1985	08-07-1985
9	't Hoekske	02-11-1982	25-01-1984 KB 04-11-1986
10	Buitengebied	24-06-1980	08-09-1981 KB 20-01-1987
11	Centrumvoorziening Ulvenhout	06-03-1990	29-05-1990
12	Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen	06-06-1993	14-09-1993
13	Kraaijenberg	21-12-1993	04-07-1994
14	Chaamseweg-Chaamsebaan	27-06-1995	17-01-1996
15	Buitengebied Nieuw-Ginneken	23-12-1996	03-07-1997 RvS 12-07-1999
16	De Donk II	22-10-1999	14-01-1999
17	Wijziging bestemmingsplan "Chaamseweg-Chaamsebaan"	05-01-1999	23-03-1999 RvS 28-05-2001
18	Wijzigingsplan Dorpstraat 87b	31-08-1999	15-10-1999
19	Woongebied Ulvenhout	20-04-2000	07-11-2000 RvS 03-10-2001
20	Wijziging bestemmingsplan Komplan Ulvenhout, Dorpstraat 32/36	19-07-2005	27-09-2005
21	Lijsterhof 5	22-03-2006	13-11-2007 RvS 30-07-2008
22	Wijziging bp Komplan Ulvenhout, Dorpstraat 19	02-10-2007	29-10-2007
23	Wijziging bp Komplan Ulvenhout, Dorpstraat 61-63	10-03-2008	16-04-2008
24	Wijzigingsplan komplan Ulvenhout, Dorpstraat 60	05-08-2008	03-09-2008
25	Wijzigingsplan komplan Ulvenhout, Dorpstraat 103	05-08-2008	03-09-2008

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke toekomstbeeld voor Ulvenhout is grotendeels gericht op behoud – en indien zich mogelijkheden voordoen tevens ter versterking- van het bestaande ‘dorpse’ en historische karakter. Hoewel in de komende periode (woningbouw)ontwikkelingen in het plangebied verwacht worden en ook gewenst zijn, kan een vertaling daarvan in het bestemmingsplan, behalve voor De Harmonie en de nieuwe locatie voor Van Hooijdonk, nog niet plaatsvinden vanwege het prille stadium van de planvorming. In paragraaf [2.4](#) wordt hier nader op ingegaan. Gelet op het voorgaande is in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling, zoals vertaald in de planregels. De regeling biedt daarbij overigens wel

voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Milieu' komen de sectorale milieuaspecten aan bod (bodemkwaliteit, water, ecologie, bedrijven en milieuzonering, geur, horeca, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid). In hoofdstuk 4 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteen gezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, de consultatie van de dorpsraad Ulvenhout en een beschrijving van de verdere bestemmingsplanprocedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

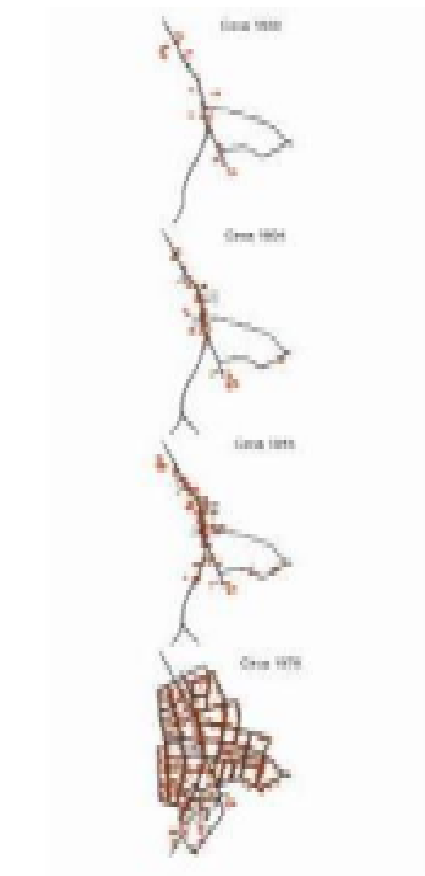
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten archeologie en cultuurhistorie, groenstructuur, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies zoals wonen, bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen die in het plangebied verwacht worden, beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedvisie (Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2008) geeft een samenhangende visie op het gebied van het cultureel erfgoed van Breda in de disciplines archeologie, architectuur, bouwhistorie, cultuurhistorie en monumentenzorg. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij identiteit. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst.



Figuur 2 ontwikkeling 1830-1975

Ontstaansgeschiedenis (figuur 2)

De geschreven geschiedenis van Ulvenhout begint met het Oud Hof. Dit was een pachthoeve in beheer van de Abdij van Thorn, gelegen aan de Mark (900-1300), in de nabijheid van de weg van Breda naar Turnhout (de huidige Dorpstraat). De hoeve kwam in Bredaas bezit en rond 1400 laat de Heer van Breda een nieuwe hoeve bouwen 'de Prinsenhoeve' en raakt het Oud Hof in verval. Bij de Prinsenhoeve ontstond het gehucht Ulvenhout dat lange tijd uit slechts acht boerderijen bestond. Aan de westzijde van de huidige Dorpstraat ontstaat in de vijftiende eeuw het landgoed Grimhuijsen. In de vijftiende en zestiende eeuw komt er bebouwing op de Heuvel (verbreding van de Dorpstraat ter hoogte van de Pekhoeve naar de splitsing Molenstraat-Pennendijk). Ook aan de Pennendijk stonden in de zestiende eeuw al meerdere boerderijen.

Het huidige parochiecentrum en de kerk hebben zich rond het landgoed Grimhuijsen ontwikkeld. Het huidige parochiecentrum (de gemeenschap) heeft zich ontwikkeld rond Grimhuizen rond 1740. De huidige kerk is pas twee eeuwen later in 1904 gebouwd. De ontwikkeling van de woningbouw die de westzijde van de Dorpstraat zijn huidige voorkomen geeft, vond plaats in de periode vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw tot aan de Tweede Wereldoorlog. Aan de oostzijde van de Dorpstraat begon de ontwikkeling aan het begin van de negentiende eeuw. Tot aan de Tweede Wereldoorlog vinden er nog kleinschalige ontwikkelingen plaats waaronder de bouw van een volkswoningbouwcomplex (Poststraat 1-27) rond 1930. Vanaf de Tweede Wereldoorlog komen er grootschalige ontwikkelingen op gang. In een aantal fasen wordt Ulvenhout uitgebreid van een dorp met lintbebouwing aan een historische doorgaande weg tot zijn huidige vorm.

Archeologie

Ulvenhout ligt in een dekzandgebied, omgeven door beekdal. Aan de westzijde buiten de kom ligt het beekdal en de waterstroom van de rivier de Mark. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart.

Ten noorden en ten westen van de kom zijn twee terreinen aanwezig met een archeologische waarde (buiten het plangebied). Anders dan bij de verwachtingsgebieden is voor deze terreinen aangetoond dat er archeologische resten aanwezig zijn of dat er zeer sterke aanwijzingen zijn dat deze zich daar bevinden. Het gaat hier om een melding van de locatie van meerdere paalsporen van een verder niet beschreven of gedateerde vindplaats. Meer naar het noorden in de kom van Ulvenhout ligt achter de pastorie en kerk het versterkte huis Grimhuijsen. Het werd in 1997 deels opgegraven. De twee waarnemingen uit de kom van Ulvenhout staan in schril contrast met de vele vondsten aan de westzijde van Ulvenhout. Op basis van het vondstmateriaal uit de beekdalzone kan niet worden uitgesloten dat er vondstmateriaal en archeologische resten (daterend vanaf het laat paleolithicum) voor kunnen komen op de hogere delen van het landschap.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde (figuur 3). Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer, is een aanlegvergunning verplicht. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

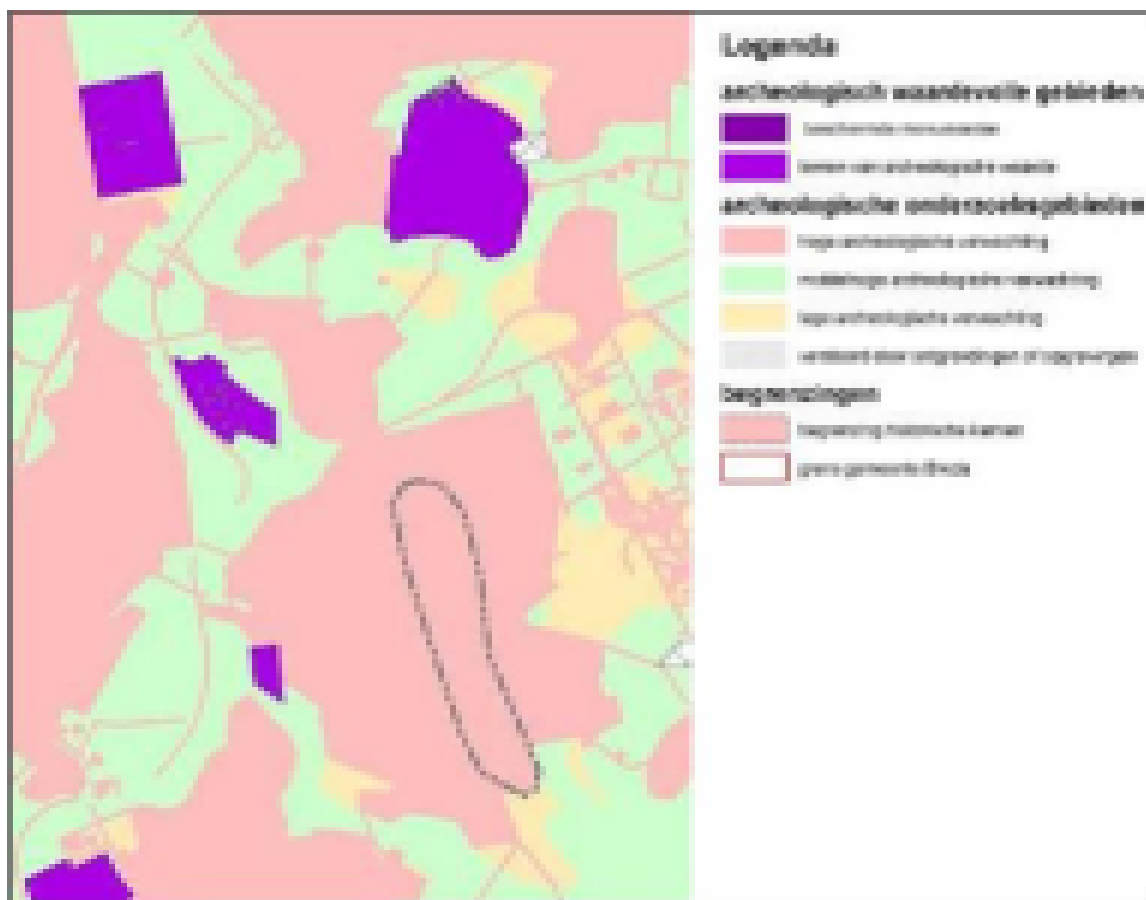
Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

Monumenten en beeldbepalende panden

In Ulvenhout komen verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten voor. In navolging van het rijk zal de gemeente Breda in 2009 een inventarisatie uitvoeren naar wederopbouwarchitectuur. Eén van de objecten binnen het plangebied dat in dit kader de aandacht heeft van Bureau Cultureel Erfgoed is het voormalige raadhuis aan het Wilhelminaplein uit 1963, een ontwerp van architect Alfons Siebers. De objecten die zijn beschermd als monument zijn in bijlage 1 opgenomen.

Het monumentenbestand in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit achttiende eeuwse boerderijen, bebouwing aan historische doorgaande wegen en lintbebouwing uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw langs de Dorpstraat. Daarnaast zijn onder andere de Laurentiuskerk, het klooster van

de zusters Franciscanessen en molen 'De Korenbloem' beschermd. De molenbiotoop dient niet (verder) te worden aangetast door bebouwing (zie hierna). De bescherming van de aanwezige monumenten vindt niet plaats via het bestemmingsplan, maar via de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. In de jaren tachtig van de vorige eeuw is door de provincie Noord-Brabant het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd. Het betrof een onderzoek naar alle bouwkunst uit de periode 1850-1940. Op basis van het MIP zijn rijksmonumenten (van nationaal belang) en gemeentelijke monumenten (van lokaal belang) beschermd. Een aantal van de panden uit het MIP is niet beschermd als monument. Deze zijn in bijlage 2 opgenomen. De MIP-lijst heeft geen juridische status. De MIP panden en overige beeldbepalende panden bepalen samen met de monumenten het historische karakter van Ulvenhout. Daarom zou het wenselijk zijn om met deze panden zorgvuldig om te gaan. Bij de selectie voor rijksmonument of gemeentelijk monument is echter geconstateerd dat de MIP panden onvoldoende cultuurhistorische waarde hebben om plaatsing op een monumentenlijst te rechtvaardigen. Gevolg van deze constatering is dat sloop van deze panden mogelijk is. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de panden alsnog te beschermen. Wel wordt opgemerkt dat het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda beter in beeld wil brengen wat de architectuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van verschillende bijzondere gebieden in Breda zijn.



Figuur 3 uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart

Hiertoe wordt met een methodiek deze kwaliteiten geïnventariseerd. Deze inventarisatie zou dan het vertrekpunt kunnen vormen van een verdere waardering van objecten en gebieden middels de Erfgoedmeetlat (zie Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015) en een eventueel daar uit voortvloeiende bescherming binnen de bestaande beleidskaders.

Molenbiotoop

De molen de Korenbloem is in 1909 gebouwd en was tot 1960 in bedrijf. Na jaren van stilstand en licht verval werd de molen in 1976 gerestaureerd. Ten behoeve van de molen is het van belang dat de (gebouwde) omgeving van de molen van invloed kan zijn op het functioneren van de molen. Om de vrije windvang en het uitzicht op de molen te beschermen:

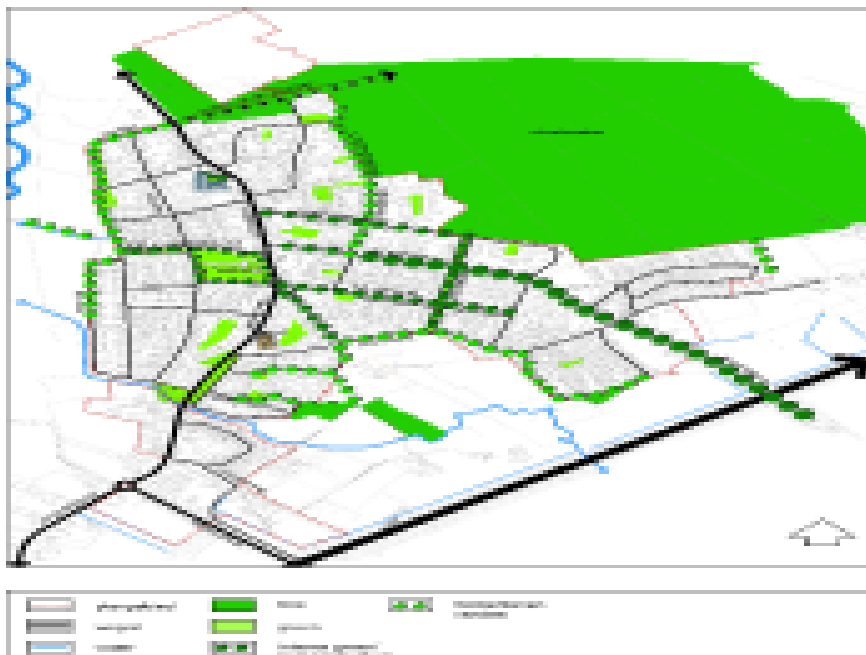
- mag binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- mag binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Bij nieuwe bebouwing in de omgeving van deze molen dient met de molenbiotoop rekening gehouden te worden. In de planregels is een regeling opgenomen die de molenbiotoop beschermd.

2.2.2 Groen

Ulvenhout is omgeven door landschappelijk waardevol gebied. In het noordoosten vormen het Ulvenhoutsebos en het dal van de Bavelse Leij ruimtelijk een groene buffer tussen Breda en Ulvenhout. De bebouwing aan de rand wordt gekarakteriseerd door hofjes en woningen op ruime kavels met veel privé groen, waardoor er sprake is van een geleidelijke overgang tussen het dorp en het bos. Aan de westkant ligt het Markdal. Het landschapsbeeld van het dal is open waardoor de bebouwing als een harde rand wordt ervaren. De hardheid wordt verzacht door de wat hogere ligging van het dorp, de laanbeplanting en de woningtypologie (veel vrijstaande woningen op ruime kavels met veel privé groen). Ook het landschap

aan de zuidzijde langs de Pennendijk en Kraaijenbergsestraat is landschappelijk waardevol. De groenstructuur van het dorp bestaat uit bomenlanen die zich voornamelijk langs de randen bevinden (zoals aan het Markdal, de Rouppe van der Voortlaan, de Pennendijk, de Van Schermbeeklaan, etc.). Op verschillende plaatsen komt het groen het dorp binnen. In het dorp vormen de Annevillelaan, het Hofflandt, de groene ruimte rond de Pekhoeve en de Mgr. Van Hooydonkstraat belangrijke groen/bomenstructuren. Daaraan verbonden is in noord-zuid richting de Craenlaer die van het Ulvenhoutsebos naar het weidelandschap loopt. Verder komen verspreid door het dorp veel groenplekken voor zoals in de hofjes, bij de kerk, de ruimte rond de Pekhoeve, op binnenterreinen (diverse grote tuinen) en verspreid liggende groenplekken binnen de woonbuurten. Op diverse plaatsen is sprake van waardevolle (oude) bomenstructuren. Naast de hierboven bedoelde bomenlanen betreft het ook de (solitaire) bomen op en rond het Pekhoeveterrein, de bomen bij de Mariakapel en de bomen in de voormalige pastorietaan. De groenstructuur is aangegeven in figuur 4. In het bestemmingsplan zijn de structurele en waardevolle groenplekken als 'Groen' bestemd. De bomenstructuren (bomenlanen en waardevolle solitaire bomen) zullen in de toekomst beschermd worden via het Bomenstructuurplan en de lijst met waardevolle bomen. Voor bomen die daarin voorkomen is een kapvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vereist.



Figuur 4 groenstructuur

2.2.3 Verkeer

Autoverkeer

De belangrijkste dragers van de hoofdverkeersstructuur van Breda vormen de autosnelwegen A27, A58 en A16. Deze autosnelwegen zijn gelegen aan de rand van de stad en bieden via verschillende aansluitingen toegang tot de stad en de omliggende kernen. De A58 vormt voor het verkeer van en naar Ulvenhout, met name van en naar bestemmingen buiten Breda en bepaalde wijken van Breda, de belangrijkste stroomweg.

De route Fatimastraat – Allerheiligenweg – Ulvenhoutselaan – Dorpstraat – Molenstraat – Strijbeekseweg is de belangrijkste wijkontsluitingsweg voor Ulvenhout. De route heeft aanliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50 km/h. In zuidelijke richting sluit deze route aan op de stadsontsluitingsweg N639 (Chaamsebaan) richting Chaam en Baarle-Nassau en op de A58. Verder verbindt de route de kern met de Strijbeekseweg richting Strijbeek en Meerle. In noordelijke richting verbindt de route Ulvenhout met het zuidelijke deel van Breda (Ijpelaar/Ginneken) en met de Franklin Rooseveltlaan. Deze weg is een stadsontsluitingsweg en vormt een verbinding tussen de A27 en de A16. Daarnaast vormt de Rouppe van der Voortlaan – Deken Dr. Dirckxweg een wijkontsluitingsweg. Deze kent voor het overgrote deel een maximumsnelheid van 50 km/h binnen de bebouwde kom (een deel ter hoogte van Jeugdland kent een maximumsnelheid van 30 km/h) en 60 km/h buiten de bebouwde kom en heeft (deels) vrijliggende fietspaden. De route verbindt Ulvenhout met Bavel. Alle overige straten in het dorp zijn in het Verkeersplan Breda (zie ook hoofdstuk 'Beleid' en figuur 5) als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h. Het verblijfsklimaat staat hier centraal. Erftoegangswegen die direct aansluiten op de wijkontsluitingswegen vervullen een verzamelfunctie binnen het gebied. Voorbeelden hiervan zijn het Markdal, Mouterijstraat, Hofflandt, Annevillelaan en Vang.

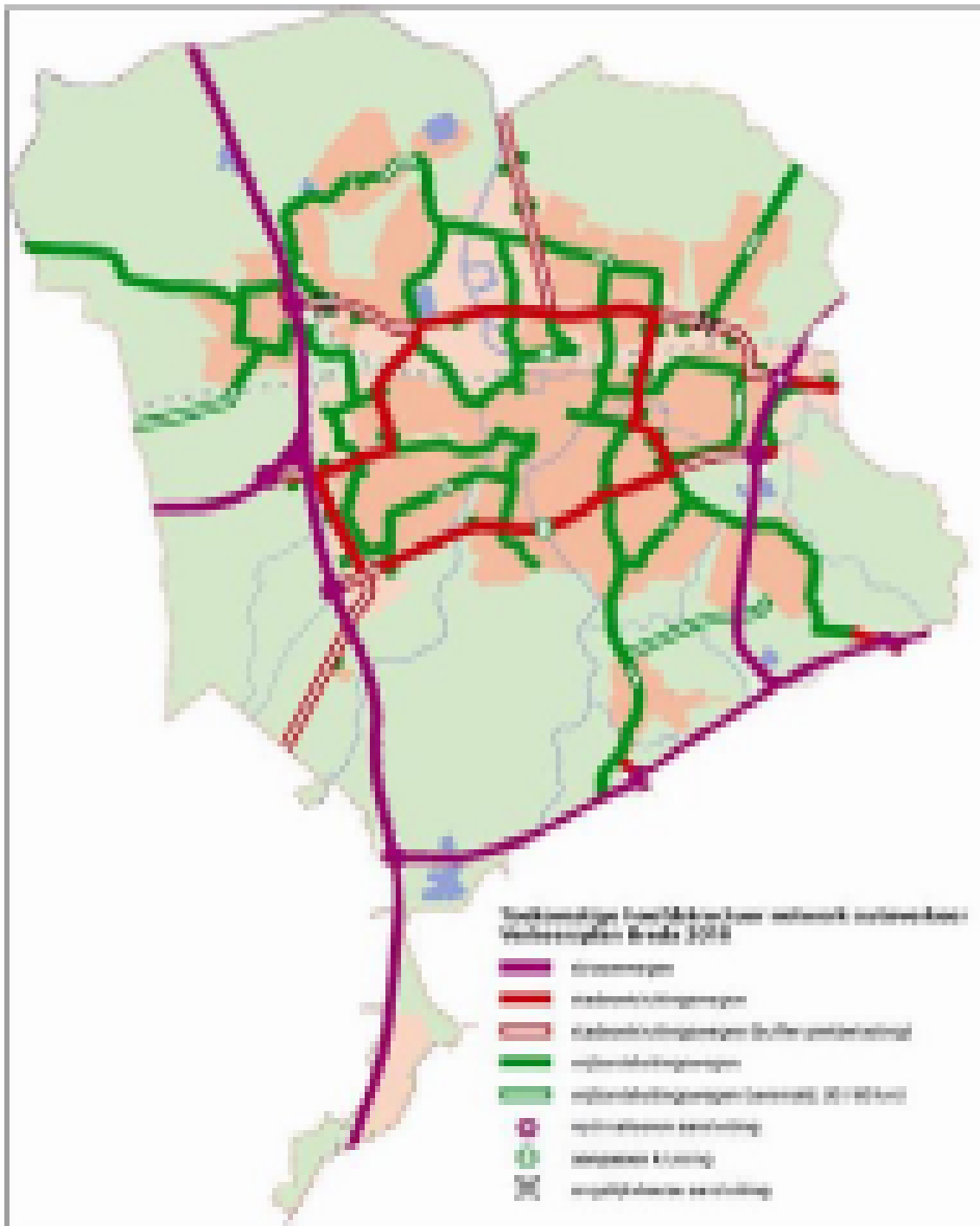
Fietsverkeer

Ulvenhout is gelegen in een bijzonder mooi landschappelijk waardevol gebied, waar graag doorheen gefietst wordt. Het fietsnetwerk kan onderscheiden worden in het hoofdfietsnetwerk en een secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route die via de Chaamseweg aansluit op de Strijbeekseweg en vervolgens zowel zuidelijk verder op de Strijbeekseweg als noordelijk via de Molenstraat – Dorpstraat – Ulvenhoutselaan naar de Allerheiligenweg loopt. Aan de Dorpstraat en Molenstraat lopen grotendeels aanliggende fietspaden. Ook de Rouppe van der Voortlaan en Deken Dr. Dirckxweg zijn hoofdfietsroutes en hebben (deels) vrijliggende fietsroutes.

Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit recreatieve routes waaronder de route vanaf het Markdal via het Sulkerpad naar de Reeptiend en de route via de Huisdreef en Sint Annadreef door het Ulvenhoutsebos.

Op basis van het Verkeersplan Breda wordt gesteld dat op stads- en wijkontsluitingswegen het fietsverkeer gescheiden van gemotoriseerd verkeer wordt afgewikkeld. De wijkontsluitingswegen binnen de kern Ulvenhout kennen aanliggende fietspaden en voldoen daarbij aan de normen van "Duurzaam Veilig". Op de rotonde Dorpstraat/Mouterijstraat/het Hofflandt wordt fietsverkeer wel gemengd met gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Conform Duurzaam Veilig wordt fietsverkeer binnen verblijfsgebieden (erftoegangswegen) gemengd met gemotoriseerd verkeer afgewikkeld.

Voor de kernen van de gemeente (waaronder Ulvenhout) is in eerdere stappen aangegeven dat fietsverkeer voor interne en lokale verplaatsingen in de kernen een rol spelen. Met name de betekenis van de auto in de bereikbaarheid is hoog. Dit houdt verband met de vaak wat grotere afstanden, de over het algemeen matige openbaar vervoervoorzieningen en de goede aansluiting op het snelwegennet.



Figuur 5 categorisering wegen

Beleidsmatig zijn voor Ulvenhout de volgende aspecten uit het Verkeersplan van belang.

- Aan de Dorpstraat, ter hoogte van het Dorpsplein, wordt extra aandacht gegeven voor voetgangers, waarbij prioriteit aan voetgangers wordt gegeven. Ter plaatse zal een 30 km/uur-regime gaan gelden.
- De Dorpstraat is een historisch lint, als onderdeel van de verbindingen die op een spontane en logische wijze zijn ontstaan uit het landschap en de daarin gegroeide nederzettingen. Het netwerk van historische linten vormt een fraai web met de historische binnenstad van Breda als spin in het midden. Dit netwerk is het waard om te behouden, te herstellen en het geschikt te maken voor onder andere te fietsen (hoofd fietsroute en toeristische route) en voor de voetganger/wandelaar.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij ontwikkelingen dienen parkeerplaatsen in principe op eigen terrein te worden aangelegd. Er zijn echter enkele ontheffingsmogelijkheden zoals parkeren in openbaar gebied of gecombineerd gebruik met derden (ontwikkelingen combineren). De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en de buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

In onderstaande tabel zijn de voor Ulvenhout relevante parkeernormen voor woningen opgenomen (Parkeerbeleid Breda, 2004). Voor parkeernormen voor overige functies wordt verwezen naar bijlage 3.

Tabel 2 Parkeernormen

Type woning	Parkeernorm per woning
Eengezinswoning	1,8
Meergezinswoning, appartement e.d.	1,3
Kamerhuur, atelier e.d.	0,6
Bejaardenzorgwoning, aanleunwoning	0,5

Openbaar vervoer

Op het gebied van openbaar vervoer doet streeklijn 132 dienst. De bus rijdt overdag twee maal per uur en 's avonds en in de weekeinden 1 keer per uur of minder. Vanuit het dorp bestaat de wens een onderzoek uit te voeren naar een optimaler openbaar vervoer.

Voor de verkeersruimte is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Hierbinnen zijn alle infrastructurale voorzieningen, waaronder wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, maar ook viaducten en groenvoorzieningen die niet behoren tot het structurele groen ondergebracht. Voor het Dorpsplein aan het dienstencentrum is daarnaast de aanduiding 'Verblijfsgebied' opgenomen.

2.2.4 Bebouwingsstructuur

De historische doorgaande weg, de huidige Dorpstraat/Molenstraat, vormt tegenwoordig nog steeds het centrum van het dorp (figuur 6). Aan deze straat zijn bijna alle voorzieningen gelegen, zoals diverse winkels, horecagelegenheden en bedrijven. Aan weerszijden van het bebouwingslint zijn sinds het begin van de vorige eeuw en door de jaren heen verschillende uitbreidingen van het dorp gerealiseerd. Met name sinds de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw is het dorp explosief gegroeid met voornamelijk planmatige woonbuurten met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Ondanks de explosieve groei heeft Ulvenhout haar dorpse en zelfstandige karakter behouden.

Historisch lint

De meest kenmerkende, stedenbouwkundige structuur van Ulvenhout is de Dorpstraat/Molenstraat met daaraan de lintbebouwing. Het historische lint loopt van het Jagthuys aan de Dorpstraat tot en met de molen aan de Molenstraat (hoek Vang). Bij dit historische lint horen ook het begin van de Grimhuijsenstraat-Annevillelaan-Pennendijk. De lintbebouwing is zeer divers en kent duidelijk individuele verschillen. Toch vormt de bebouwing een eenheid door kleinschaligheid en architectuur. Het beeld kan worden omschreven als fijnkorrelig, fijnmazig, kleinschalig en divers. In het lint komen diverse monumenten voor, wat het historische karakter onderstreept. Het dorpse karakter van Ulvenhout wordt grotendeels gevormd door het lint. Op verschillende plaatsen in het historische lint zou versterking van het historische karakter gewenst zijn, zoals ter plaatse van de relatief grootschalige autoshowroom aan de Dorpstraat 68. Voor het overige is het conserveren van het historische, kleinschalige karakter van het lint gewenst.



Figuur 6 ruimtelijke structuur

Het meest noordelijke deel van het lint tussen het Markdal en de kerk kan gekarakteriseerd worden als gesloten. Richting het centrum neemt de bebouwingsdichtheid toe. Bij de kerk is juist sprake van een open karakter. De ruimte bij de kerk kan door het grote verschil in hoogten van de straatwanden als een smal plein beschouwd worden. Het gedeelte tussen de Pastoor Vermuntstraat en de Pekhoeve heeft een meer 'stedelijk' karakter. De voorgevels staan dicht op de weg en voortuinen ontbreken. Verder naar het zuiden ligt de Pekhoeve. Deze monumentale hoeve met rieten dak is karakteristiek 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 Dorpstraat.

Het lint ten zuiden van de Pekhoeve is ruim van opzet en bestaat veelal uit vrijstaande bebouwing met een verspringende rooilijn, met verschil in oriëntatie en architectuurstijlen. In dit gedeelte van het lint staat ook de molen 'de Korenbloem'.

Karakteristieken overige gebieden

Ulvenhout heeft, buiten het historisch lint, een open en ruim karakter omdat de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Dit wordt versterkt door de vele groenplekken in de vorm van hofjes, pleintjes, plantsoenen en de brede middenbermen zoals aan de Annevillelaan. Aan de Grimhuijzenstraat en het eerste deel van de Annevillelaan zijn enkele arbeiderswoningen aanwezig uit het begin van de 20^{ste} eeuw. Door de jaren heen zijn deze straten gegroeid tot een gevarieerd dicht bebouwingsbeeld met veel vroeg naoorlogse bebouwing in sobere architectuurstijlen en incidenteel wat oudere bebouwing. Voorts liggen aan de oude wegen, zoals de Chaamseweg, de Oude Beekhoek, de Annevillelaan, de Kraaijenbergsestraat en de Ulvenhoutselaan ruime kavels, met oude en nieuwere bebouwing in verschillende architectuurstijlen, variërend van oude boerderijen, moderne bedrijfspanden tot een brandweerkazerne. Deze bebouwing vormt een overgang van het dorpse karakter van Ulvenhout naar het natuurlijke karakter van bos en open landschap. Aan de randen van het dorp is sprake van verschillende doorzichten naar het omliggende landschap.

In het plangebied zijn diverse hofjes aanwezig die afwijken van het rechtlijnige en repeterende patroon in de rest van Ulvenhout. In Ulvenhout zijn vier hofjes te vinden (20^{ste} eeuw), namelijk Lijsterhof, Berkenhof, Beukenhof en de Roskam. Het Lijsterhof en het Berkenhof liggen aan de rand van Ulvenhout, aan het Ulvenhoutsebos. Ze zorgen voor een geleidelijke overgang van het bos naar het dorp. Het Beukenhof en de Roskam liggen in de bebouwde kom. De bebouwing aan de hofjes bestaat uit vrijstaande woningen, met uitzondering van de Roskam, waar de bebouwing uit aaneengebouwde woningen bestaat.

2.3 Functionele structuur

In Ulvenhout is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn verschillende andere functies in Ulvenhout aanwezig zoals bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Hierna wordt op de verschillende functies nader ingegaan.

2.3.1 Wonen

In deze paragraaf is achtereenvolgens ingegaan op de beleidsuitgangspunten, bevolkingsanalyse, de prognose en de woningvoorraad.

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie (september 2007) geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de visie op wonen zijn vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en samen doen, de centrale thema's. Breda wil in 2020 een vitale stad zijn en gegroeid zijn naar 185.000 inwoners. De woonvisie Breda 2007-2010 wordt verder uitgewerkt in 'Gebiedsdoelen wonen' en prestatieafspraken met corporaties.

Vanuit de Woonvisie Breda 2007-2010 zijn de volgende uitgangspunten voor wonen benoemd:

- versterken identiteit: een dorpse uitstraling binnen een stedelijke context;
- slaagkansen vergroten: bereikbare huur en koopwoningen, geschikt voor ouderen en starters;
- een wooncarrière mogelijk maken.

Identiteit versterken: samen doen in een groen dorp/groene wijk.

Hiermee wordt de waarde van een 'groene dorpse wijk' uitgewerkt door voorzieningen en ontmoetingsplekken. Dorps verwijst hier niet naar dorpse dichtheden, maar naar een overwegend laagbouw woonmilieu met eengezinswoningen.

In feite gaat het om het versterken van sociale samenhang in het gebied. Ook ruimte bieden aan gelijkgestemden op straat of woningcomplexniveau is een beproefde werkwijze. Een goed voorbeeld hiervan is bouwen in eigen beheer in groepen (collectieven).

Slaagkansen verbeteren

Bereikbaar wonen (financieel) is ook een belangrijk kenmerk. Voor het totale plangebied geldt dat er naar een eindbeeld wordt gestreefd van minimaal 25% en maximaal 35% bereikbare woningen (huur maximaal € 527,-, prijspeil 2008 en koop maximaal €168.000,- prijspeil 2008). Dit betekent een aandeel van tussen de 30% en 35% bereikbaar in de nieuwbouw. Om de bereikbare koopwoningen ook in de toekomst bereikbaar te houden is een koopconstructie vereist. De nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de Nota Kwaliteit Wonen en verhogen de slaagkans van een oudere of gehandicapte op een geschikte woning.

Wooncarrière maken

In het algemeen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor nieuwe woningen wordt de volgende verdeling aangehouden (prijzen zijn prijspeil 2008):
 - 10% bereikbare eengezinskoopwoningen voor starters tot 168.000 euro;
 - 20-25% bereikbare huurwoningen zowel in appartementen als eengezinswoningen (voor starters en ouderen);
 - 45-55% middeldure woningen;
 - 0-10% duur;
- 1 woonzorgcentrum met levensloopbestendige ouderenwoningen in de bereikbare en middeldure huur.

Het Geschikt Wonen voor Iedereen-beleid is vastgesteld door het College van B&W in maart 2009 en richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen extra aandacht voor senioren en mensen met beperkingen. In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Deze gebieden zijn opgebouwd uit meerdere wijken en hebben een gemiddelde omvang van ongeveer 10.000 inwoners. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-gebied, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Voor de realisatie van GWI is draagvlak voor het model nodig bij alle relevante partijen, zoals bewonersorganisaties, betrokken gemeentelijke diensten, corporaties, zorginstellingen, winkeliers en basisgezondheidsvoorzieningen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, OV, bank/postkantoor e.a.);
- de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Stedelijk Manifest

De gemeente Breda heeft voor de GWI-gebieden gezamenlijk met de maatschappelijke partners een Stedelijk Manifest opgesteld, waarin de visie op de ontwikkeling van wonen, welzijn en zorg is vastgelegd. In het Manifest zijn per sector algemene prestatie-afspraken geformuleerd tot 2011. Met het Manifest geeft de gemeente Breda samen met de maatschappelijke partners in de periode 2007-2011 een flinke impuls aan de verdere uitwerking van GWI. Het vastleggen van afspraken op gebiedsniveau vormt een belangrijke onderlegger voor het manifest. Op gebiedsniveau geven partijen concreet aan welke prestaties zij in de woongebieden tot 2011 kunnen realiseren en geven zij ook aan met wie ze dat willen realiseren. Dit wordt verrat in een Wijkconvenant.

In het GWI rapport Ulvenhout is een eerste aanzet gegeven. Op dit moment zijn al veel ontwikkelingen en initiatieven gaande, maar bestaat er nog onvoldoende samenhang en samenwerking tussen ontwikkelingen en partijen. De gebiedsbeschrijving en de afbakening van de opgave dient als houvast

voor de maatschappelijke partijen voor de verdere uitwerking van de plannen, samenwerking en afspraken.

Uitgangspunten GWI

Vanuit het rapport 'Maatstaven voor een levensloopbestendige woonwijk' zijn onderstaande elementen benoemd, die belangrijk zijn bij de realisering van GWI-wijken. In de daarop volgende beschrijving en analyse van Ulvenhout wordt beoordeeld in hoeverre Ulvenhout voldoet aan dit ideaaltypische beeld en waar de opgave voor de komende jaren ligt:

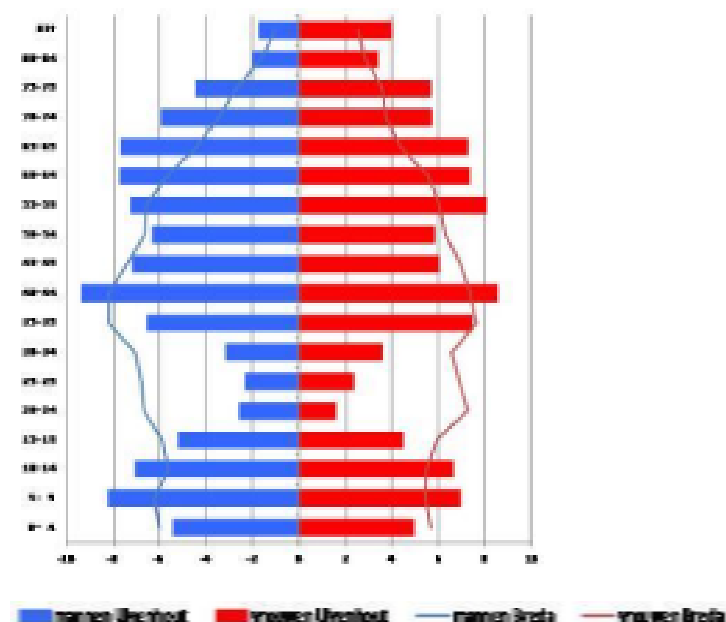
- voldoende aangepaste woningen in de wijk (dus toegankelijk voor rollators en rolstoelgebruikers);
- belangrijkste voorzieningen (gezondheidszorg, primaire winkels, postkantoor/bank) aanwezig in de Centrale Zone;
- goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen;
- goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van openbaar vervoer;
- verhoogde gebruiks- en verblijfskwaliteit van de woonomgeving voor senioren en gehandicapten, in de vorm van heldere, toegankelijke en veilige looproutes;
- goede gebruiks- en belevingswaarde van de buurt voor bewoners;
- voorzieningen voor zorg, dienstverlening, welzijn en ontmoeting gelegen in Centrale Zone.
- aanwezigheid van een multifunctioneel zorgkruispunt met haal- en brengfuncties en 24-uurszorg in de Centrale Zone.
- aanwezigheid van een informatie- en adviespunt voor bewoners voor informatie, advies en bemiddeling in de Centrale Zone.
- aanwezigheid van één of meerdere activiteitencentra.
- positieve gebruiks- en belevingswaarde van de dienstverlening en de welzijns- en zorgvoorzieningen bij bewoners.

Bevolking

In Ulvenhout woonden op 1 januari 2008 4.411 personen. Opvallend is (zie onderstaande grafiek) de duidelijke ondervertegenwoordiging van de leeftijdsgroep 20-30 jaar en de oververtegenwoordiging van de groep 55 jaar en ouder.

Als gekeken wordt naar de demografische ontwikkeling over de periode 2001-2008 kunnen hieraan de volgende conclusies verbonden worden (bron: Bredadata):

- aantal inwoners is met 1,5% afgenomen (01-01-2001: 4653 inwoners);
- aantal woningen is nagenoeg constant gebleven (1956 woningen);
- aandeel 0-19 jarige toegenomen van 22% naar 24,5%;
- aandeel 65+ toegenomen van 20,5% naar 24%;
- aandeel 20-64 jaar sterk afgenomen van 57,5% naar 51,5%.



Prognose (vooruitberekening van de bevolking)

Provinciale prognose

In het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg (2004) wordt uitgegaan van een indicatieve toename van maximaal 290 woningen in de periode tot 2020. Het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbouwbehoefte prognose die om de twee jaar wordt geactualiseerd. Aan de hand van deze actualisatie worden ook de in het uitwerkingsplan gemaakte afspraken bijgesteld. De provinciale prognose is berekend op basis van de huidige bevolkingssamenstelling, woningvoorraad, sterftcijfers, geboortecijfers, migratie en trends zoals gezinsverdunding. In de prognose zelf wordt geen onderscheid gemaakt naar de specifieke dorpen omdat een gemeente zelf de verdeling van de woningen bepaald. In het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg zijn evenwel Effen als Ulvenhout specifiek benoemd omdat het beleid ten aanzien van woningbouw hier gelijk is als van andere dorpen.

De provincie Noord-Brabant heeft als beleid dat elke gemeente tenminste voor de eigen behoefte woningen mag bouwen. Voor de gemeente Breda als geheel houdt dit in dat woningen gebouwd moeten worden voor zowel de eigen behoefte als voor de migratie (woningen voor mensen vanuit buiten Breda). Omdat Ulvenhout en Effen als kern in het buitengebied worden beschouwd, mogen deze dorpen alleen bouwen voor de natuurlijke groei. De prognose van de provincie wordt om de twee jaar geactualiseerd en als gevolg hiervan worden in regionaal verband de gemeentelijke programma's bijgesteld. De nieuwe prognose uit 2008 maakt duidelijk dat het programma doorschuift voor een langere periode omdat de behoefte lager uitvalt. Voor Ulvenhout betekent dit dat er maximaal 290 woningen aan de voorraad toegevoegd zouden kunnen worden om aan de natuurlijke woningbehoefte te kunnen voldoen en dat dit aantal over een langere periode dan 2020 kan worden uitgesmeerd. De provincie heeft in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg opgemerkt dat het niet waarschijnlijk is dat de geprognoseerde aantallen in Ulvenhout ruimtelijk gezien realiseerbaar zijn, omdat Ulvenhout geheel binnen een Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) ligt en geen uitbreidings- en weinig inbreidingsmogelijkheden kent.

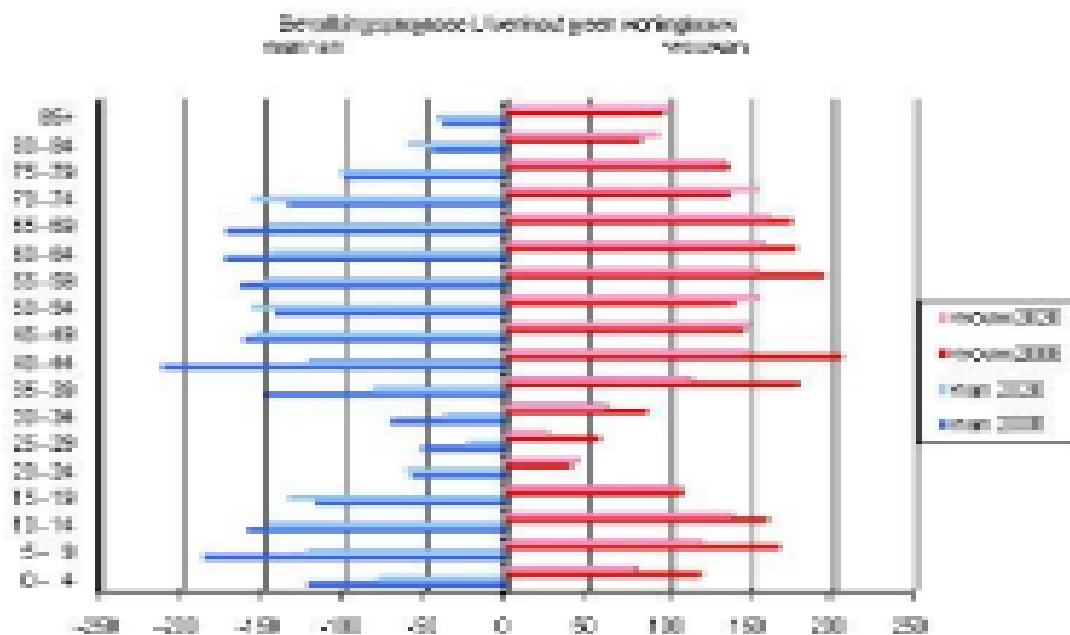
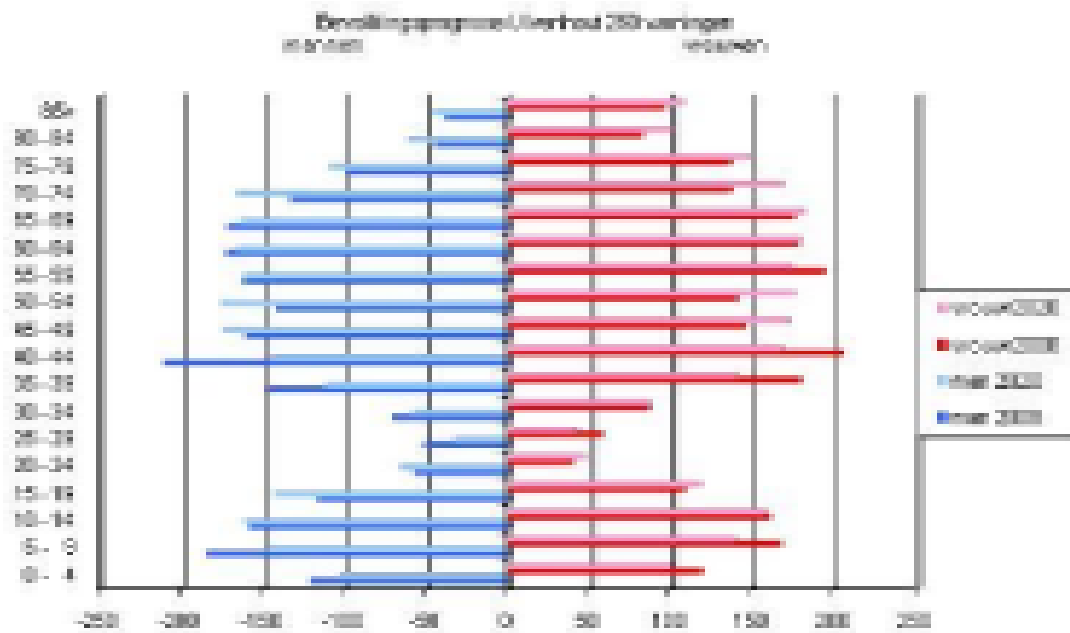
Eind 2008 heeft de provincie de 'bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, actualisering 2008' gepubliceerd. Uit de prognose van de provincie blijkt dat de groei index voor de woningbouw in landelijke gebieden in de periode 2008- 2019 toeneemt van 100 tot 111,6 en dat de bevolking in die periode afneemt met 0,7%. Indien deze groei index op Ulvenhout wordt toegepast, dan zijn voor Ulvenhout maximaal 230 woningen extra nodig tot 2020. Ook voor Ulvenhout valt deze prognose lager uit dan eerder voorzien. De provinciale prognose moet nog regionaal afgestemd worden en op basis hiervan worden nieuwe afspraken gemaakt (verwachting zomer 2009). In onderstaande tekst en tabellen is nog wel uitgegaan van het cijfer 290.

Gemeentelijke prognose

De gemeente Breda maakt ook om de twee jaar een bevolkingsprognose. Hieraan is niet meteen een woningbouwbehoefteprognose gekoppeld. Per wijk worden vooruitberekeningen gemaakt aan de hand van bouwinitiatieven om als zodanig daar het voorzieningenniveau op aan te passen.

In de hier navolgende grafieken is de bevolkingsprognose voor 2020 opgenomen indien de door de provincie genoemde 290 woningen daadwerkelijk gebouwd worden en indien er geen woningen gebouwd zouden worden.

Op basis van de gemeentelijke prognose tot 2020 gaat de bevolking in Ulvenhout afnemen met ongeveer 2%. Dit is enerzijds een gevolg van de vergrijzing (zoals dat een trend is in meerdere dorpen) en anderzijds een gevolg van berekenen met een beperkt bouwprogramma voor de komende jaren. De ontwikkeling van de bevolking is dan ook afhankelijk van de realisatie van woningen. Er is evenwel een trend van gezinsverdunding, waardoor een afname van de vraag naar woningen in Ulvenhout nog niet aan de orde zal zijn. De vraag naar woningen voor alleenstaanden (waaronder senioren) zal toenemen. Zij vragen naar kwalitatief goede en ruime woningen. Hiervoor zal flexibel gebouwd moeten worden.



Een prognose van de bevolkingsontwikkeling en woningbouwbehoefteprognose maakt duidelijk dat er kwantitatief voldoende woningen aanwezig zijn in Ulvenhout. Gelet op de huidige woningvoorraad met veel vrijstaande en grote/dure woningen ontstaat er echter een 'mismatch' tussen de woningvraag en de woningvoorraad. Vooral senioren en starters kunnen kwalitatief gezien geen geschikte woning vinden waardoor ze mogelijk naar elders uitwijken. Om te kunnen bepalen hoeveel woningen wenselijk zijn om te kunnen bouwen voor de juiste doelgroepen is een berekening gemaakt waarbij het uitgangspunt is dat de bevolking van Ulvenhout stabiel blijft.

Hieronder zijn de conclusies opgenomen uit een door de gemeente opgestelde cijfermatige onderbouwing van de bevolkingsprognose met 290 nieuwbouwwoningen en indien sprake is van geen nieuwbouw. De conclusies zijn hieronder in tabel 3 weergegeven.

Tabel 3 Conclusies vergelijking varianten

	Startjaar 2008	Prognose 2020 bouw 290 woningen	Prognose 2020 woningtoevoeging geen
Mannen	2129	2205	1921
Vrouwen	2282	2400	2092
Totaal	4411	4605 (+4%)	4013 (-9%)
Aantal woningen	1982	2272	1982
Gemiddelde woningbezetting	2.23	2.03	2.03

Conclusies:

- de bevolking neemt af als er niet gebouwd wordt;
- doordat er nauwelijks gebouwd is afgelopen jaren hebben bepaalde doelgroepen noodgedwongen buiten Ulvenhout een woning betrokken. In verband hiermee is een inhaalslag nodig, voor met name de doelgroep starters, waardoor een meer evenwichtige bevolkingsopbouw kan ontstaan;
- de groep vanaf 65 jaar zal groter worden;
- doordat de bevolking afneemt, zou de eenvoudige conclusie kunnen zijn dat hierdoor in principe minder woningen nodig zijn. Echter kwalitatief is er een 'mismatch' tussen vraag en aanbod;
- er zijn in Ulvenhout weinig geschikte woningen voor senioren (zie ook GWI nota) en er zijn weinig betaalbare woningen voor starters;
- er is kwalitatief een tekort aan geschikte woningen voor senioren en starters. Indien geen geschikte woningen worden toegevoegd of aanpassingen worden gedaan in de bestaande woningen voor deze doelgroepen, zullen ze naar elders uit moeten wijken;
- de ontwikkeling van de bevolking is mede afhankelijk van de realisatie van woningen;
- Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te creëren zouden 120 /130 woningen in een bepaald segment moeten worden gebouwd. Immers er ontstaan dan kansen om de juiste typen woningen te bouwen die tegemoet komen aan de vraag in aansluiting op de bestaande voorraad.

Als gekeken wordt naar de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (zonder migratie) en er worden geen nieuwe woningen gebouwd, dan neemt de bevolking af met 398 inwoners. Er zouden theoretisch gezien 290 woningen leeg kunnen komen staan. In de praktijk is het natuurlijk zo dat deze woningen niet leeg komen te staan (er staat immers geen hek rondom Ulvenhout). Van groot belang is om de juiste type woningen toe te voegen en daarbij rekening te houden met doorstromingseffecten. Om tegemoet te komen aan de vraag van het type woning voor de juiste bevolkingsgroepen, zijn woningen voor jonge mensen nodig (25-30 jaar). Om aan de uitgangspunten voor het beleid 'Geschikt Wonen voor Iedereen' (GWI) te voldoen is er behoefte aan specifieke seniorenwoningen (voor 70 plussers). In de GWI nota Ulvenhout (maart 2009) is aangegeven dat er een tekort is aan specifieke woonvormen met zorg voor senioren. Uitgaande van de huidige woonvoorraad wordt voor de periode tot 2020 uitgegaan van een tekort van 80 wooneenheden. Dit tekort kan opgevangen worden door aanpassingen te plegen in de bestaande voorraad en/of dit type woningen toe te voegen aan de voorraad. Het effect van bouwen voor senioren is een doorstroom vanuit gezinswoningen naar seniorenwoningen. Hierdoor komt er ruimte voor gezinnen die in de eengezinswoningen kunnen gaan wonen. De bewoners die eengezinswoningen verlaten, maken weer ruimte vrij voor starters. Daarnaast moet bij de ontwikkellocaties expliciet aandacht worden besteed aan de starters. Er moet een gewogen selectie worden gemaakt tussen starters en seniorenwoningen. Hiermee komt er meer evenwicht in de bevolkingsopbouw, wat bijdraagt aan de leefbaarheid in Ulvenhout.

Woningvoorraad

Op 1 januari 2008 had Ulvenhout een woningvoorraad van 1.982 woningen. Dit is ongeveer 2,5% van de totale woningvoorraad van de gehele gemeente Breda. Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor 24% bestaat uit huurwoningen en 76% uit koopwoningen (tabel 4). De verhouding tussen meergezinswoning en eengezinswoning is 10% tegen 90%. Door het dorpse karakter is het aandeel meergezinswoningen dus laag.

Tabel 4 Woningvoorraad Ulvenhout en gemeente Breda per 1-1-2008

Woningvoorraad	Ulvenhout		Gemeente Breda	
	aantal	%	Aantal	%
Huur	447	24	30.788	41
Koop	1.426	76	44.485	59
Onbekend	6	0	46	0
Totaal	1.879 (excl. 103 wooneenheden in verzorgingstehuis)	100	75.319	100
Meergezins	178	10	25.625	34
Eengezins	1.674	89	49.529	66
Onbekend	27	1	165	0
Totaal	1.879 (excl. 103 wooneenheden in verzorgingstehuis)	100	75.319	100

De huurwoningen in het woongebied vallen met name in het bereikbare segment, het grootste deel van de koopwoningen valt in de prijsklasse 'middelduur hoog' en 'duur'. Van de totale woningvoorraad behoort in totaal slechts 17% tot de bereikbare categorie. De bereikbare categorie bestaat voornamelijk uit huurwoningen van woningbouwcoöperaties. Dit lage percentage hangt samen met het feit dat de gemeente pas vanaf 2000 erop toe is gaan zien dat er voldoende bereikbare (qua inkomen) woningen bijkomen. Daarbij komt overigens dat er vanaf 2000 weinig tot geen woningbouwontwikkelingen in Ulvenhout hebben plaats gevonden.

Bij een juist aantal en een juiste mix van woningen kan de doorstroming groter zijn hetgeen een positief effect heeft op de gewenste bevolkingssamenstelling. Op basis van de gewenste demografische ontwikkeling en het effect dat het aantal wooneenheden heeft op deze ontwikkeling, is het wenselijk om minimaal 120/ 130 en maximaal 290 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Doorstroming

In Ulvenhout is de doorstroming erg laag. Wanneer alleen gekeken wordt naar de vrijkomende woningen in de bereikbare sector dan komt jaarlijks 5% van de totaal bereikbare voorraad vrij. Het absolute aantal is erg klein, het gaat in totaal om 14 vrijkomende bereikbare huurwoningen en slechtst 1 bereikbare koopwoning. Van het totaal aan vrijgekomen woningen in Ulvenhout gaat het slechts om 5% bereikbare (qua inkomen) woningen. Dit heeft er mee te maken dat een vrij dure woningvoorraad aanwezig is in Ulvenhout. Mensen kunnen deze woningen pas later in hun wooncarrière betrekken en blijven daarom langer in hun woning wonen. In combinatie met de beperkte woningbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren heeft dit ervoor gezorgd dat er nagenoeg geen doorstroming is.

Gebiedsdoelen Wonen Ulvenhout

Gelet op de uitkomsten van voorliggende analyse is het van belang dat de Gebiedsdoelen Wonen van Ulvenhout (verwachting 2^e kwartaal 2009) in overeenstemming zijn met de conclusies uit de Nota van Uitgangspunten. Uit de stadsgesprekken die zijn gehouden in dit kader (oktober 2008) is een vraag naar woningen voor senioren en starters gebleken. Dit is in overeenstemming met de bevindingen uit deze paragraaf.

Relatie met bestemmingsplan

Hoewel het op grond van de bovenstaande bevindingen wenselijk is om woningen voor de doelgroepen starters en senioren te bouwen, maakt het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk. Indien mogelijkheden zich voordoen tot het splitsen van percelen dient een afweging te worden gemaakt per initiatief of medewerking wordt verleend. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij een randvoorwaarde. Gelet op de ruimtelijke structuur van Ulvenhout is het niet wenselijk om dit ongebreideld overal toe te staan.

Ontwikkelingen dienen middels een afzonderlijk (postzegel)bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. De nieuwbouwmogelijkheden bevinden zich op particuliere gronden en de planvorming van de verschillende locaties is nog niet afgerond. In paragraaf [2.4](#) wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2 Bedrijven en kantoren

Om inzicht en afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda te krijgen is de Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020 opgesteld en door de gemeenteraad in december 2008 vastgesteld. De gemeente Breda wil in de periode tot 2020 over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Bij ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar vier type gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

In het zuiden van het dorp aan de Chaamsebaan/Chaamseweg bevindt zich een (kleinschalig) bedrijventerrein. Het is een klein gemengd bedrijventerrein waar voornamelijk bedrijven in de dienstverlenende sector voorkomen, zoals een installatiebedrijf, een drukkerij, een administratiekantoor etc. Het bedrijventerrein is ingedeeld als consolidatiegebied. Dit betekent dat een (actieve) vorm van beheren wordt uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging.

In het algemeen leveren deze kleinschalige bedrijventerreinen nabij woonwijken/buurtten/ dorpen relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor differentiatie en diversiteit. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). In het zuiden van het plangebied, tussen het Hoekske en de autosnelweg ligt momenteel een agrarisch bestemd perceel, dat mogelijk op termijn naar bedrijventerrein getransformeerd kan worden, mits de lokale behoefte daarom vraagt. Indien een concreet bouwplan wordt ingediend voor deze locatie, die vanuit het maatschappelijk belang voor de kom van Ulvenhout een toegevoegde waarde heeft (bijvoorbeeld herontwikkeling in de kom van bedrijfslocatie naar woonlocatie) of als over enige jaren de lokale behoefte aan bedrijvenlocatie in Ulvenhout dat nodig maakt, zal een en ander middels een planherziening doorlopen kunnen worden. In onderhavig bestemmingsplan blijft het huidige agrarisch gebruik gehandhaafd.

Verspreid door het plangebied zijn enkele bedrijfs- en kantoorvestigingen gelegen. De bedrijfsvestigingen bestaan onder andere uit aannemers en autobedrijven. De kleinschalige kantoorvestigingen bestaan onder andere uit een makelaar, notaris, advocatenkantoor en andersoortige kleinschalige kantoorvestigingen, al dan niet in de vorm van aan huis verbonden bedrijvigheid. Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden toelaatbaar geacht in woningen, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat. Grotere kantoren genereren relatief veel verkeer en hebben een relatief grote parkeerbehoefte. Deze aspecten zijn moeilijk inpasbaar in een woongebied. Ook in het centrumgebied zijn nieuwe zelfstandige kantoren ongewenst. Dit omdat dit de detailhandelstructuur en daarmee de sfeer van het dorpscentrum kan aantasten.

Nieuwe bedrijfslocaties in de kern worden, gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, niet wenselijk geacht. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met verplaatsing van het bedrijf Van Hooijdonk naar de nieuwe locatie aan de Chaamsebaan. Voor de beschrijving van deze ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf [2.4](#).

De bestaande bedrijven en kantoren zijn als zodanig bestemd. Nieuwe zelfstandige kantoren en bedrijven zijn in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

2.3.3 Detailhandel

In de Detailhandelsnota (2002) geeft de gemeente Breda haar visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de detailhandelsvoorzieningen, en de daarmee samenhangende aspecten. Een belangrijk uitgangspunt is een zodanige detailhandelsstructuur dat deze voorziet in een goede verzorging op het gebied van dagelijkse artikelen voor in ieder geval alle inwoners van Breda. De gemeente Breda wenst een zodanige detailhandelsstructuur dat men op korte afstand van de woning boodschappen kan doen. De centra dienen ook te functioneren als ontmoetingspunt binnen buurten, wijken en dorpen. De buurt-, wijk- en dorpscentra dienen te voldoen aan de wensen van de hedendaagse consument, met onder andere moderne supermarkten van voldoende grootte.

In de Detailhandelsnota wordt aangegeven dat de winkelstructuur in Ulvenhout langgerekt is en hoofdzakelijk gesitueerd is aan de Dorpstraat. Rondom Super de Boer (Chaamseweg) is sprake van een kleine, wat perifeer gelegen concentratie met meer grootschalige detailhandel. Hier is onder andere een supermarkt, een beddenspeciaalzaak en een Boerenbond gevestigd.

In Ulvenhout wordt gestreefd naar een concentratie van kleinschalige detailhandelvoorzieningen (bakker, kaaswinkel, boekhandel, boetiekjes etc.) in de Dorpstraat/Molenstraat. De vestiging van dergelijke (nieuwe) winkels wordt wenselijk geacht. De huidige supermarkt aan de Dorpstraat functioneert als drager van omliggende winkelvoorzieningen. Meer grootschalige winkels zijn in het centrum niet gewenst.

In de Dorpstraat/Molenstraat (tussen de rotondes ter hoogte van het Hofflandt en het Jagthuijs) is de bestemming 'Centrum' opgenomen, waarbinnen onder andere detailhandel is toegestaan. Ter plaatse van de concentratie van meer grootschalige detailhandelsvestigingen op het terrein tussen Beekdal en de Chaamseweg is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Hier is geen sprake van een combinatie met andere functies (zoals wonen op de verdieping).

2.3.4 Horeca

Het merendeel van de horecavestigingen binnen het plangebied is geconcentreerd aan de Dorpstraat/Molenstraat (tussen de rotondes aan het Hofflandt en het Jagthuijs). De horecavoorzieningen bestaan vooral uit enkele restaurants, cafés en snackbars. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang, hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten. Er zijn bouwplannen voor café/restaurant De Harmonie aan de Dorpstraat. In paragraaf [2.4](#) wordt deze ontwikkeling verder toegelicht.

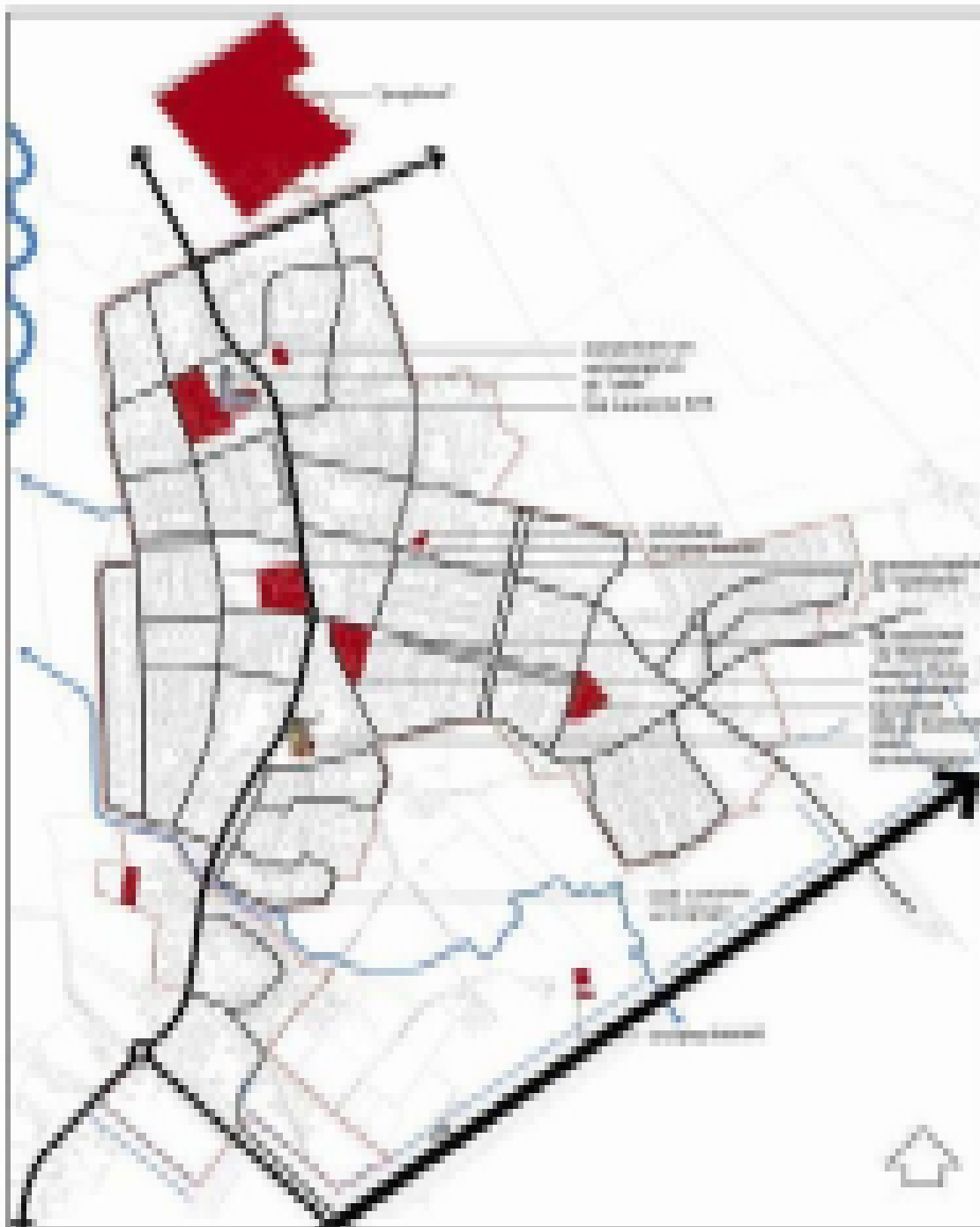
Gelet op het overwegende woonkarakter van de rest van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten het centrum horecavoorzieningen worden gevestigd. De bestaande horecavestigingen zijn in dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrum' met een restrictie in aantal en categorie, opgenomen. Op de milieuaspecten van de horecabedrijven wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder andere scholen, zorginstellingen en sportvoorzieningen verstaan. Verspreid in Ulvenhout komen verschillende maatschappelijke en sportvoorzieningen voor (zie figuur 7):

- gemeenschapshuis 'de Pekhoeve';
- verzorgingshuis 'de Donk';
- basisonderwijs OBS de 'Klokkebei' en de RK basisschool 'de Rosmolen';
- bibliotheek;
- het dienstencentrum;
- de loods aan de Slotlaan;
- Amarant aan de Annevillelaan en J.F. Kellyweg (woonzorgboederij ligt buiten het plangebied);
- Laurentiuskerk;
- museum Paulus van Daesdonk;
- molen de Korenbloem;
- sport/spelcomplex Jeugdland.

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.). In 2009 wordt er in opdracht van de gemeente, door het adviesbureau SOAB, in samenwerking met het bestuur van de Pekhoeve en de Dorpsraad Ulvenhout een dorpsbreed onderzoek gedaan naar de behoefte aan accommodatie van het Ulvenhoutse verenigingsleven voor het heden en voor de toekomst. Naar verwachting zal dit onderzoek in het tweede kwartaal van 2009 zijn voltooid en zal het een beeld geven van de accommodatiebehoefte.



Figuur 7 maatschappelijke voorzieningen

In Ulvenhout zijn twee basisscholen gevestigd, dit zijn: OBS de Klokkebei aan de Sterstraat en de RK basisschool de Rosmolen aan de Roskam. De scholen voldoen bovengemiddeld aan de gestelde kwaliteitsnormen. Aan de Annevillelaan is de bibliotheek gevestigd.

De intra- en extramurale voorzieningen voor Ulvenhoutse ouderen zijn geconcentreerd rondom het verzorgingshuis 'de Donk'. Sinds kort is er ook een wijkinformatiepunt/zorgkruispunt gevestigd, waardoor het verzorgingshuis een bredere wijkfunctie heeft gekregen. De gemeente Breda heeft haar beleid ten aanzien van ouderenwoningen en de benodigde voorzieningen vertaald in het GWI-beleid (Geschikt Wonen voor Iedereen). Dit beleid is erop gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun huis te laten wonen. In het kader van het GWI-beleid is een analyse gemaakt van de levensloopbestendigheid van woningen in verschillende GWI-gebieden en zijn de behoeftes geïnventariseerd. De conclusies hiervan zijn beschreven in paragraaf [2.3.1 Wonen](#).

In Ulvenhout zijn twee woongroepen van de stichting Amarant gevestigd, één aan de Annevillelaan en een aan de J.F. Kellyweg (buiten het plangebied). In de Dorpstraat is tevens een lunchroom gevestigd die door cliënten van Amarant wordt gerund.

Een andere maatschappelijke voorziening is het dienstencentrum aan het Dorpsplein. Het huisvest een aantal diensten op medisch en sociaal terrein. Behalve voor het gemeenteloket kan men in het dienstencentrum terecht voor een aantal medische diensten, zoals een huisartsengroep, apotheek, osteopathie, fysiotherapie etc.

De loods aan de Slotlaan is een belangrijke voorziening voor Ulvenhout. De loods wordt onder andere door de carnavalsverenigingen van Ulvenhout gebruikt en voor opslag (o.a. vlooiemarkt, toneelvereniging en paardentram).

De molen de Korenbloem is tegenwoordig een maatschappelijke voorziening. De molen is in 1909 gebouwd en was tot 1960 in bedrijf. Na jaren van stilstand en licht verval werd de molen in 1976 gerestaureerd. Sindsdien is de molen regelmatig door vrijwilligers in bedrijf en te bezoeken.

Het Museum Paulus van Daesdonck bewaart en bewaakt de geschiedenis van de dorpen in de voormalige gemeente Ginneken, Bavel en later de gemeente Nieuw-Ginneken.

Tot slot zijn de sportvoorzieningen geconcentreerd rondom het complex Jeugdland, dat van goede parkeergelegenheid is voorzien. Hier zijn onder andere enkele voetbalvelden, handboogschutterrijbanen, tennisbanen en squashbanen gelegen. Daarnaast is er een taverne die als sport-, feest- en ontmoetingscentrum functioneert.

Voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

2.4 Ontwikkelingen

In de Nota van Uitgangspunten is een aantal ontwikkellocaties beschreven, die in het plangebied te verwachten zijn (zie figuur 8). In deze paragraaf komen deze locaties ook aan bod. Bij de locaties is sprake van verschillende stadia van planvorming. Omdat de planvorming van de ontwikkelingen nog niet is afgerond, zijn de ontwikkelingen, met uitzondering van De Harmonie en de nieuwe locatie voor Van Hooijdonk, niet in onderhavig bestemmingsplan verankerd. Nieuwbouwiniciatieven die passend en wenselijk zijn, worden middels een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. De nieuwbouw van De Harmonie en de nieuwe locatie voor garagebedrijf Van Hooijdonk zijn wel in onderhavig bestemmingsplan verankerd.

Locatie 1: Chinees, Schlecker, Marskramer

Deze locatie ligt centraal aan de Dorpstraat vlak bij het merendeel van de voorzieningen. Deze locatie kan geschikt zijn voor woningbouw voor senioren in combinatie met detailhandel en/of horeca op de begane grond, waarbij een combinatie met de buitenruimte (versterken pleinfunctie) gewenst is. Gezien de ligging van de locatie aan het dorpsplein en de groene ruimte rond de kerk, verdient

inpassing van groen extra aandacht. Van belang is dat er aansluiting gezocht wordt met de bestaande omliggende bebouwing. Kleinschalig, fijnkorrelig en diversiteit zijn hierbij kernbegrippen. De planvorming van de herontwikkeling van deze locatie is nog erg prematuur. Bovendien is niet zeker of de ontwikkeling zal plaatsvinden binnen de planperiode. De ontwikkeling is dan ook niet in dit bestemmingsplan verankerd.

Locatie 2: Showroom Van Hooijdonk

De locatie ligt aan de Dorpstraat dicht bij de voorzieningen en het verzorgingshuis de Donk. Gezien de ligging komt deze locatie onder andere in aanmerking voor seniorenwoningen en/of starterswoningen, waarbij een combinatie met detailhandel op de begane grond aan de orde kan zijn. Ook een combinatie met zorgwoningen is gezien de ligging op korte afstand van het verzorgingshuis (GWI-beleid) gewenst. De planvorming van de herontwikkeling van deze locatie is nog erg prematuur. De ontwikkeling is dan ook niet in dit bestemmingsplan verankerd.

Locatie 3: Parkeerterrein gemeente, garage Van Hooijdonk en derden

Deze locatie ligt gedeeltelijk aan de Dorpstraat en voor het overgrote deel tussen de Annevillelaan en de Dorpstraat en de Grimhuijsenstraat. Deze locatie kan geschikt zijn voor diverse doelgroepen, met name starters en senioren. Gestapelde bouw, accenten op de hoek van de Dorpstraat-Annevillelaan en een terugliggende rooilijn zijn stedenbouwkundig gewenst. De nieuwe bebouwing dient overigens wel qua maat, schaal, bouwhoogte en massa aan te sluiten/afgestemd te zijn op de omliggende bebouwing. Voorts dient een verbetering van de entree van de Annevillelaan in het plan meegenomen te worden. De planvorming van de herontwikkeling van deze locatie bevindt zich nog in een vroeg stadium. De ontwikkeling is dan ook niet in dit bestemmingsplan verankerd.

Locatie 4: De Harmonie

Momenteel is er een café-restaurant, inclusief zalenverhuur, gevestigd aan de Dorpstraat 53-55. De Harmonie wil graag verbouwen. De ontwikkeling is in dit bestemmingsplan opgenomen. De zalen aan de achterzijde van het perceel worden gesloopt en hier zal een long-term hotel gebouwd worden met maximaal 20 kamers. In het cafégedeelte aan de voorzijde, is een café-restaurant met circa twee kleinere zalen op de verdieping gepland.

Bij de planontwikkeling wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing (maximale hoogte 8 meter, langskap aan de straatzijde). Voor het hotel is het van belang dat deze zo min mogelijk overlast geeft voor de omgeving.

Randvoorwaarden

Het college heeft de volgende randvoorwaarden gesteld aan de nieuwbouw:

- Bij voorkeur het bestaande hoofdgebouw aan de straatzijde behouden. Hoewel het pand niet is aangewezen als monument, versterkt het pand de karakteristiek van de Dorpstraat.
- Het bestaande hoofdgebouw mag ook op de verdieping worden uitgebreid, maar alleen aan de noordzijde.
- Het achterste deel van het perceel kan benut worden voor een complex met hotelkamers. De hoogte van de nieuwbouw mag, gemeten vanaf het maaiveld, maximaal 5 meter bedragen. Omdat een gebouw met twee verdiepingen minimaal een hoogte van 6 meter nodig heeft, dient de nieuwbouw dan ook verdiept aangelegd te worden.
- Er dient op eigen terrein voorzien te worden in minimaal 1 parkeerplaats per hotelkamer. Het is wenselijk uit te gaan van een halfverharding om inzijging van regenwater mogelijk te maken.

Parkeren

Het huidige café-restaurant met een zalencomplex heeft geen parkeergelegenheid op eigen terrein. Er ligt dus reeds een 'parkeerclaim' op het openbaar gebied. In de nieuwe situatie zijn de zalen verdwenen, op twee kleine zalen op de verdieping na. De 'parkeerclaim' op het openbaar gebied neemt dus af. Voor het hotel geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per kamer. Gesteld is dat op eigen terrein 1 parkeerplaats per hotelkamer gerealiseerd moet worden. De overige plaatsen kunnen gevonden worden in het openbaar gebied, de 'parkeerclaim' van De Harmonie op het openbaar gebied is immers afgenomen.

Huidige situatie

		norm	benodigd aantal parkeerplaatsen
Restaurant/café zalencomplex (350 m ²)	met	12 pp per 100 m ² bvo	42
Vergaderruimte, zaal (700 m ²)		6 pp per 100 m ² bvo	42
Woning		1,3 pp per woning	1,3
TOTAAL			85,3

Nieuwe situatie

		norm	benodigd aantal parkeerplaatsen
Restaurant/café zalencomplex (348 m ²)	met	12 pp per 100 m ² bvo	42
Vergaderruimte, zaal (143 m ²)		6 pp per 100 m ² bvo	42
Woning		1,3 pp per woning	1,3
Hotel met 20 kamers		1,4 pp per woning	28
TOTAAL			79,7

In totaal vraagt de nieuwe situatie minder parkeerbehoefte dan de oude situatie. In de oude situatie vond het parkeren geheel op openbaar gebied plaats. Daarnaast wordt per hotelkamer 1 parkeerplaats op eigen terrein gesitueerd, zodat de parkeerbehoefte voor het openbaar gebied $79,7 - 20 = 59,7$ (afgerond 60) parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerclaim op het openbaar gebied is in de nieuwe situatie (60 parkeerplaatsen) minder dan de oude situatie (85 parkeerplaatsen).

Locatie 5: Hertespoor

Deze locatie is grotendeels in bezit van een projectontwikkelaar die reeds een bouwplan heeft ontwikkeld voor deze locatie (dat past binnen het vigerende bestemmingsplan). De ontwikkelaar is bereid om aanpassingen aan zijn plan te verrichten. Op verzoek van de gemeente wacht de ontwikkelaar met de verdere realisatie. Omdat er nog geen definitief bouwplan gereed is, kan de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen. De gronden op de ontwikkellocatie Hertespoor worden conform de geldende bestemmingsplannen bestemd, omdat de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van deze locatie nog onvoldoende concreet zijn. Zodra dat wel het geval is, zal een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht. In dat plan wordt ook rekening gehouden worden met de bestaande groenstructuur.

Locatie 6 Chaamsebaan

Deze locatie ligt naast de nieuwe brandweerkazerne/ambulancepost aan de Chaamsebaan. Dit terrein is gereserveerd voor de uitplaatsing van garagebedrijf Van Hooijdonk vanuit de Dorpstraat. Inmiddels is een bouwplan voor de Chaamsebaan 2 gereed, dat opgenomen is in onderhavig bestemmingsplan. Contractueel (de locatie is in bezit bij de gemeente) wordt vastgelegd dat de locatie aan de Chaamsebaan 2 uitsluitend in gebruik kan worden genomen, indien het garagebedrijf/tankstation wordt verplaatst en de bedrijfsactiviteiten op de oude locatie aan de Dorpstraat 97 opgeheven worden. Het is onwenselijk dat de locatie aan de Dorpstraat 97 opnieuw als tankstation in gebruik kan worden genomen. Daarom zal, zodra het tankstation van Van Hooijdonk aan de Dorpstraat 97 is verplaatst naar de Chaamsebaan 2, zonodig een voorbereidingsbesluit worden genomen. Indien er concrete bouwplannen zijn voor woningbouw zal de gemeente haar medewerking verlenen door een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te brengen.

Locatie 7: Pennendijk

Het betreft hier een inbreidingslocatie gelegen achter de percelen Pennendijk 6 t/m 18. Gelet op de omliggende stedenbouwkundige structuur dient het woonprogramma zorgvuldig te worden bepaald. Hierbij kan gedacht worden aan starterswoningen en woningen voor senioren (patio's). Omdat er nog geen randvoorwaarden of een definitief bouwplan gereed is, kan de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Herziening bestemmingsplan

Het College heeft op 23 juni 2008 ingestemd met een aantal keuzen als gevolg van de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Eén daarvan is dat initiatieven die niet

passen in het bestemmingsplan worden beoordeeld aan de hand van de zogenaamde 'Koninklijke Weg'. De 'Koninklijke Weg' beschrijft de werkwijze en enkele criteria om al dan niet medewerking te verlenen aan het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan. Omdat de komende jaren voor de Gemeente Breda de meeste energie gaat zitten in het actualiseren van bestemmingsplannen, is besloten dat terughoudend wordt omgegaan met het maken van kleine bestemmingsplannen voor aparte initiatieven. Het College heeft gekozen zo efficiënt mogelijk te werken en aansluiting te zoeken bij bestemmingsplanprocessen. Afgesproken is onder andere dat voor initiatieven in een gebied waarvoor een bestemmingsplan jonger dan 3 jaar geldt, in principe geen aparte bestemmingsplanherziening wordt opgestart.

In deze paragraaf zijn zeven ontwikkelingslocaties benoemd, waarvan vijf locaties niet in dit bestemmingsplan juridisch worden verankerd. Een ontwikkeling moet al behoorlijk concreet zijn, wil deze vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan.

Het is duidelijk dat er een woonbehoefte is in Ulvenhout voor de doelgroepen starters en senioren die niet direct geaccmodeerd kan worden door het ontbreken van concrete plannen. Indien een initiatief zich aandient en past binnen de randvoorwaarden van de Nota, dan is het wenselijk dat in Ulvenhout medewerking wordt verleend aan het initiatief middels het opstellen van een apart bestemmingsplan. Dit is in afwijking van de in de 'Koninklijke weg' opgenomen afspraak die door het college is gemaakt dat gedurende 3 jaar na vaststelling geen postzegelplannen worden gemaakt. In Ulvenhout wordt van deze afspraak afgeweken en mogen binnen de termijn ook postzegelbestemmingsplannen worden gestart. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de gestelde uitgangspunten (in de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout) ter verbetering van de woonkwaliteit in Ulvenhout.

Strijbeekseweg 11b

Naast bovengenoemde ontwikkelingslocaties, is in dit bestemmingsplan een bouwplan voor een nieuwbouwwoning (na sloop van de bestaande woning) aan de Strijbeekseweg 11b meegenomen. Deze locatie lag voorheen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. In het buitengebied gelden striktere regels voor het bouwen van woningen. Het bouwplan paste dan ook niet binnen de regelgeving voor het buitengebied. Inmiddels ligt de locatie binnen de plangrenzen van dit komplan en zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw ruimer. Er bestaat dan ook geen reden om geen medewerking aan dit bouwplan te verlenen.

't Hoekske 4 en 6

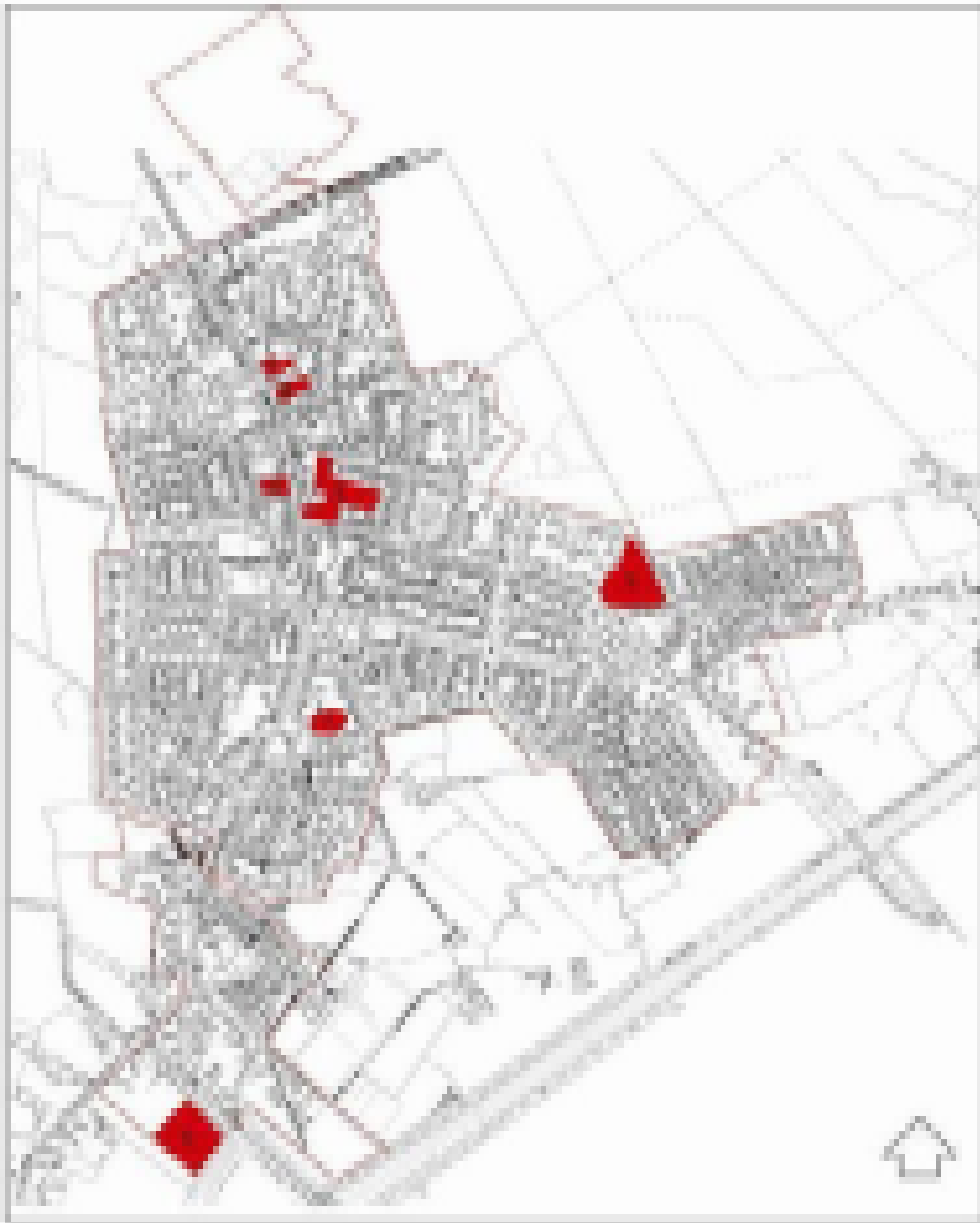
Voor 't Hoekske 4 en 6 zijn in maart 2009 verzoeken ingediend voor de bouw van een aantal woningen. Voor 't Hoekske 4 is de bouw van een twee-onder-één-kapwoning gevraagd en voor 't Hoekske 6 is de bouw van een vrijstaande woning met kantoorruimte gevraagd. De beide verzoeken voldoen niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Chaamseweg – Chaamsebaan'. De afwijking is zodanig dat er vrijstelling van het bestemmingsplan gegeven kon worden in de vorm van twee aparte artikel 19, lid 2 WRO vrijstellingsprocedures. Deze twee verzoeken om vrijstelling van het bestemmingsplan hebben van 8 oktober tot en met 18 november 2009 met de daarbij uitgevoerde (milieu)onderzoeken voor iedereen terinzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen beide plannen. Dit betekent dat beide vrijstellingen verleend kunnen worden. In onderhavig bestemmingsplan zijn beide bouwplannen daarom opgenomen als 'bestaand'.

't Hoekske 4

Het project voor 't Hoekske 4 omvat de bouw van twee woningen onder één kap tussen de bestaande woningen 't Hoekske 2 en 4. De bouwhoogte is circa negen meter en de woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, waarbij de eerste verdieping visueel in de kap is verwerkt. Het betreft twee identieke, maar gespiegelde woningen. De vier benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Dit is conform gemeentelijk parkeerbeleid.

't Hoekske 6

Het project omvat de bouw van een vrijstaande woning met een kleinschalige kantoorruimte ten zuiden van de bestaande woning 't Hoekske 6. Op de begane grond zal worden gewoond, terwijl op de verdieping het kantoor wordt ingericht. Het kantoor wordt een aan-huis-gebonden beroep. De bouwhoogte van de nieuwbouw is circa negen meter (één bouwlaag met kap). De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.



-----	plangebied	■	100 m
1	Overeen, Schiedamsche, Moutonvlei	■	Wolvenpoel
2	Overeen verbindingsgebied	■	Overeenpoel
3	Parkstrawijk, garage en berden	■	Reeuwijk

Figuur 8 ontwikkelingen

Poststraat / Jachtlaan

Op 3 juli 2008 heeft Laurentius Wonen een verzoek om vrijstelling ingediend voor de bouw van 26 woningen aan de Poststraat/Jachtlaan. Van 5 februari tot en met 18 maart 2009 heeft het plan met de bijbehorende (milieu)onderzoeken terinzage gelegen. Op 30 september 2009 is de vrijstelling verleend. Begin december 2009 is een bouwvergunning ingediend. Het plan bestaat uit een kleinschalig appartementencomplex met negen appartementen in drie bouwlagen (circa 9,5 meter) op de hoek van de Poststraat/Jachtlaan en vier appartementen aan de Jachtlaan in twee bouwlagen (circa 6,5 meter). Daarnaast worden aan de Poststraat tien appartementen in twee bouwlagen (circa 6,5 meter) gerealiseerd en worden er drie grondgebonden woningen in twee bouwlagen (circa 6,5 meter) gerealiseerd. De grondgebonden (aaneengebouwde) woningen worden gebouwd in de rooilijn van de woningen aan de Poststraat 29 t/m 35. Aan de achterzijde zijn de benodigde parkeerplaatsen van de woningen gelegen, evenals de bergingen. De woningen die op de begane grond zijn gesitueerd hebben een tuin of terras. De woningen zijn bedoeld voor starters en senioren. Voor beide doelgroepen zijn in Ulvenhout weinig geschikte woningen aanwezig. Bouwen voor deze doelgroep sluit aan bij de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout. In onderhavig bestemmingsplan zijn beide bouwplannen opgenomen als 'bestaand'.

Kraaijbergsestraat 15

De gemeenteraad heeft op 24 september 2009 besloten het perceel Kraaijbergsestraat 15 uit het bestemmingsplan Buitengebied Zuid te halen en op te nemen in onderhavig bestemmingsplan voor de kom van Ulvenhout. Bovendien is door de raad besloten dat een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie in de planregels opgenomen dient te worden op grond waarvan de bedrijfsbestemming omgezet kan worden naar een woonbestemming (met de mogelijkheid waarin 3 woningen aanwezig mogen zijn). In de wijzigingsbevoegdheid is daarbij onder andere als randvoorwaarde opgenomen dat maximaal 2 woningen aan de Vossendreef en maximaal 1 woning aan de Kraaijbergsestraat aanwezig mogen zijn. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal in dat kader verschillende onderzoeken uitgevoerd moeten worden op welke manier woningbouw mogelijk is.

Conclusie

In deze paragraaf zijn zeven ontwikkelingslocaties benoemd. Een ontwikkeling moet al behoorlijk concreet zijn, wil deze vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan. Twee van de zeven locaties (De Harmonie en Chaamsebaan Van Hooijdonk) zijn concreet genoeg om in dit bestemmingsplan te vertalen. De andere vijf zijn niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Indien zich initiatieven voordoen die op dat moment wenselijk zijn en passend zijn binnen de Nota van Uitgangspunten, worden deze in een aparte bestemmingsplanprocedure beschreven en doorlopen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader in dit hoofdstuk is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die in deze paragraaf niet worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de Nota Ruimte worden 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.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De nadruk ligt op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Stedelijk netwerk

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Ulvenhout maakt als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is er op gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken.

Uitgangspunten Nota Ruimte (2006):

- Bundeling van economische activiteiten.
- Bouwen in bestaand stedelijk gebied.
- Verdichting binnen stedelijk gebied.

In de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout en onderhavig bestemmingsplan is uitgangspunt dat toekomstige ontwikkelingen alleen plaats vinden op inbreidingslocaties in het stedelijk gebied en dat het bestaande bedrijventerrein gehandhaafd blijft. In paragraaf [2.4](#) zijn de potentiële ontwikkellocaties aangegeven die wenselijk zijn. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan verankerd zijn, passen binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte (bouwen en verdichting in stedelijk gebied). Daarnaast wordt door de verplaatsing van Van Hooijdonk een kwaliteitsslag gemaakt in de dorpskern, waardoor de leefbaarheid verbeterd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie (2008) anticipeert de provincie op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met het beleid uit het Streekplan Brabant in Balans (2002).

In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld: *'In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant.'*

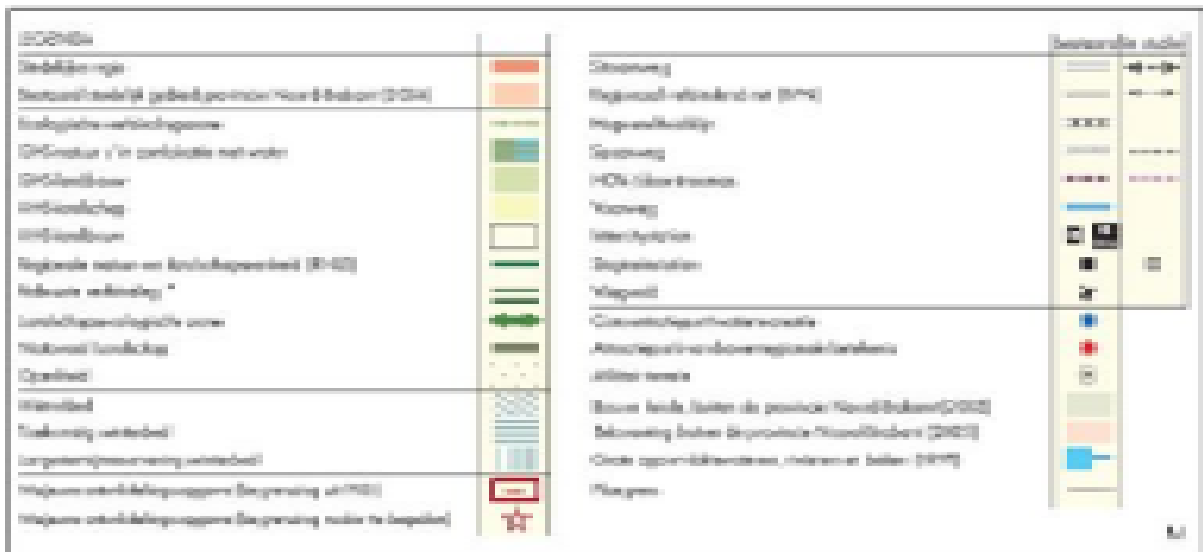
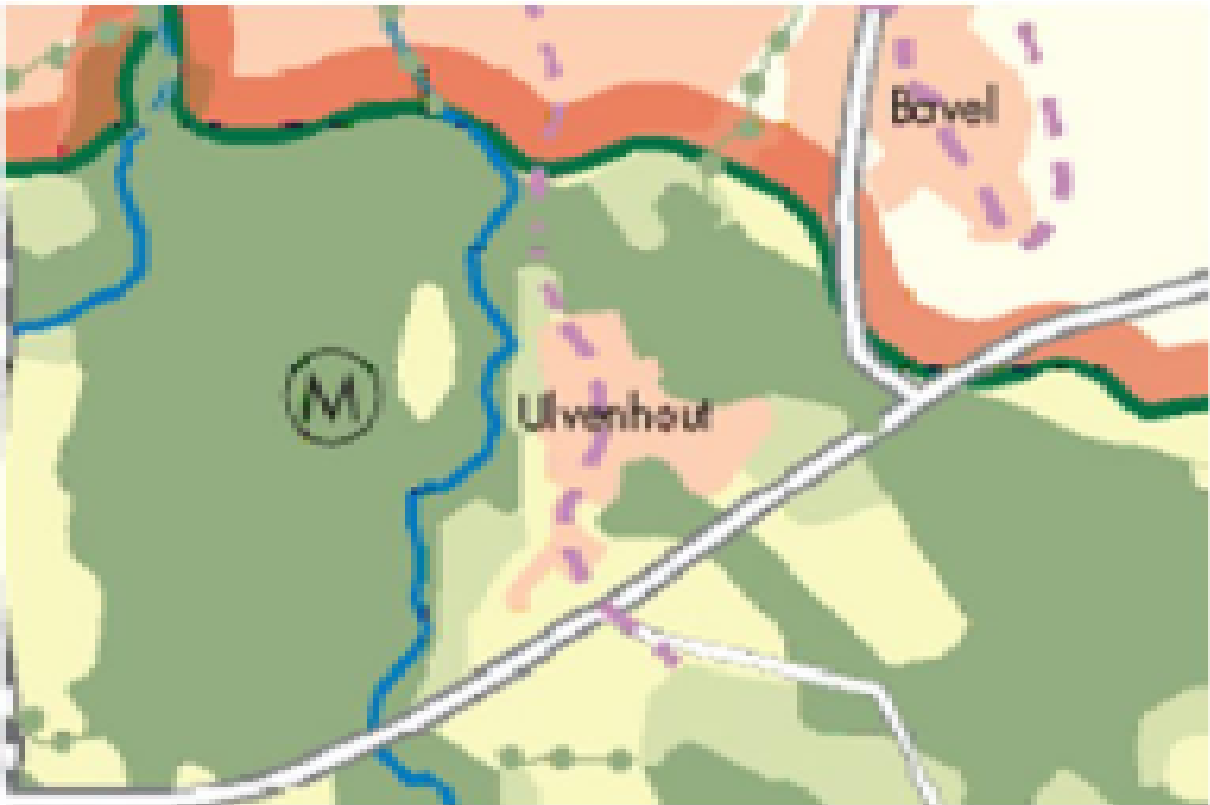
De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn, passen binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtelijk gebruik is het uitgangspunt. Door de sloop van de bestaande woning aan de Strijbeekseweg 11b wordt geen extra woning toegevoegd. Door de herontwikkeling van De Harmonie op de bestaande locatie, wordt de ruimte intensiever gebruikt. De mogelijkheden op de bestaande locatie zijn op die manier efficiënt gebruikt. Daarnaast wordt door de verplaatsing van Van Hooijdonk een kwaliteitsslag gemaakt in de dorpskern, waardoor de leefbaarheid verbeterd.

In figuur 9 is een fragment opgenomen van plankaart 1 uit de Interimstructuurvisie. Hieruit blijkt dat de kern Ulvenhout in het streekplan is aangegeven als bestaand stedelijk gebied Noord-Brabant (2004).

De kern Ulvenhout ligt geheel in een Regionale Natuur en Landschapseenheid (RNLE – in bovenstaand aangeduid met de groene lijn). De RNLE is een gebied dat bestaat uit één of meer natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussengelegen of omringende landbouwgronden. Het beleid voor de RNLE is gericht op het beschermen en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische (landschaps)waarden, recreatie met een groen karakter en een bij de schaal en de aard van het gebied passende landbouw.



Figuur 9 uitsnede plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur

[Bron: Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling', provincie Noord-Brabant, 27 juni 2008]

Als onderdeel van de RNLE grenzen aan Ulvenhout onderdelen van de GHS en de AHS. De belangrijkste (potentiële) natuurwaarden en de daarmee verbonden landschapswaarden komen voor in de GHS-natuur, de GHS-landbouw en in de AHS-landschap. De planologische bescherming van de natuur- en landschapswaarden in deze hoofdzones bestaat uit twee onderdelen:

- de zones moeten worden beschermd tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking (externe bescherming);
- de natuur- en landschapswaarden binnen de zones worden beschermd tegen ruimtelijke ingrepen die thuishoren of thuis kunnen horen in het buitengebied, zoals agrarische bebouwing (interne bescherming).

Ulvenhout is omringd door GHS-natuur, GHS-landbouw en AHS-landschap (RNLE gebied), wat inhoudt dat deze zones beschermd moeten worden tegen intensieve vormen van ruimtelijk gebruik. In de RNLE-gebieden zijn geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De grens tussen stedelijk en landelijk gebied is in dit bestemmingsplan vastgesteld op basis van de mogelijkheden welke de Interimstructuurvisie biedt. De grens is gelegd op de grens tussen de woonbebouwing en het onbebouwd gebied waarbij voorts is gekeken naar de grens in de vigerende bestemmingsplannen (Woongebied Ulvenhout en Buitengebied Nieuw-Ginneken). In onderhavig bestemmingsplan liggen geen gronden met een GHS- of AHS-status (met uitzondering voor een deel van de gronden van sport- en spelcomplex Jeugdland). De provinciale kaart uit de Interimstructuurvisie is op gemeentelijk niveau vertaald in de gemeentelijke GHS-kaart (figuur 13).

De planologische bescherming van natuur- en landschapswaarden

Externe bescherming van de GHS en de AHS-landschap: 'Nee' en 'nee, tenzij'

De externe bescherming van de GHS en de AHS-landschap tegen de uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur, hierna aangeduid als de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag, houdt het volgende in. In de RNLE'n en in de natuurparels buiten deze eenheden geldt het 'nee-principe'. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier uitgesloten, afgezien van de aanleg en de (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur, waarvoor het 'nee, tenzij-principe' geldt. Beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden, zijn toegestaan in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. Buiten de regionale natuur- en landschapseenheden en de natuurparels geldt in de GHS en de AHS-landschap het 'nee, tenzij-principe'. Hier is uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum worden beperkt en worden gecompenseerd. Voor alle vormen van ruimtegebruik die niet kunnen worden beschouwd als een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag en evenmin onder het hierna te beschrijven interne beschermingsregime vallen, geldt in de GHS en de AHS-landschap het 'nee, tenzij-principe'.

Zwaarwegende maatschappelijke belangen

Onder zwaarwegende maatschappelijke belangen moeten in dit verband in ieder geval openbare belangen worden verstaan, dus niet uitsluitend of overwegend particuliere belangen of belangen van bepaalde kleinere groepen van burgers. Veiligheids-, volksgezondheids- en wezenlijke milieubelangen zijn zonder meer zwaarwegend. Belangen die worden gediend door de aanleg van (inter) nationale, provinciale en regionale infrastructuur zijn dat ook, als nut en noodzaak daarvan zijn komen vast te staan. Sociale en economische belangen kunnen ook zwaarwegend zijn. Louter financiële belangen van een overheidslichaam zijn in het algemeen niet als een zwaarwegend maatschappelijk belang te beschouwen.

In Ulvenhout is bouwen buiten het stedelijk gebied vrijwel onmogelijk. Er geldt voor een groot deel van het aangrenzende gebied een 'nee-principe' vanwege de ligging in de RNLE. Aan de zuidoost- en zuidwestrand van het stedelijk gebied binnen de aanduiding 'AHS-landschap, RNLE-landschapsdeel', geldt dat beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden, zijn toegestaan.

3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota ruimtelijke ordening (2008) is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Tot het verschijnen van de Verordening Ruimte, medio 2010, vormt de Paraplunota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

In de paraplunota (figuur 10) worden de RNLE's zoals deze in de Interimstructuurvisie zijn opgenomen verder uitgewerkt in een aantal subzones. Een deel van de GHS-natuur dat grenst aan Ulvenhout, is aangemerkt als de subzone natte natuurparel. Daarnaast blijkt uit de paraplunota dat een deel van de gronden in de omgeving van Ulvenhout is aangewezen als een reserveringsgebied voor waterberging.

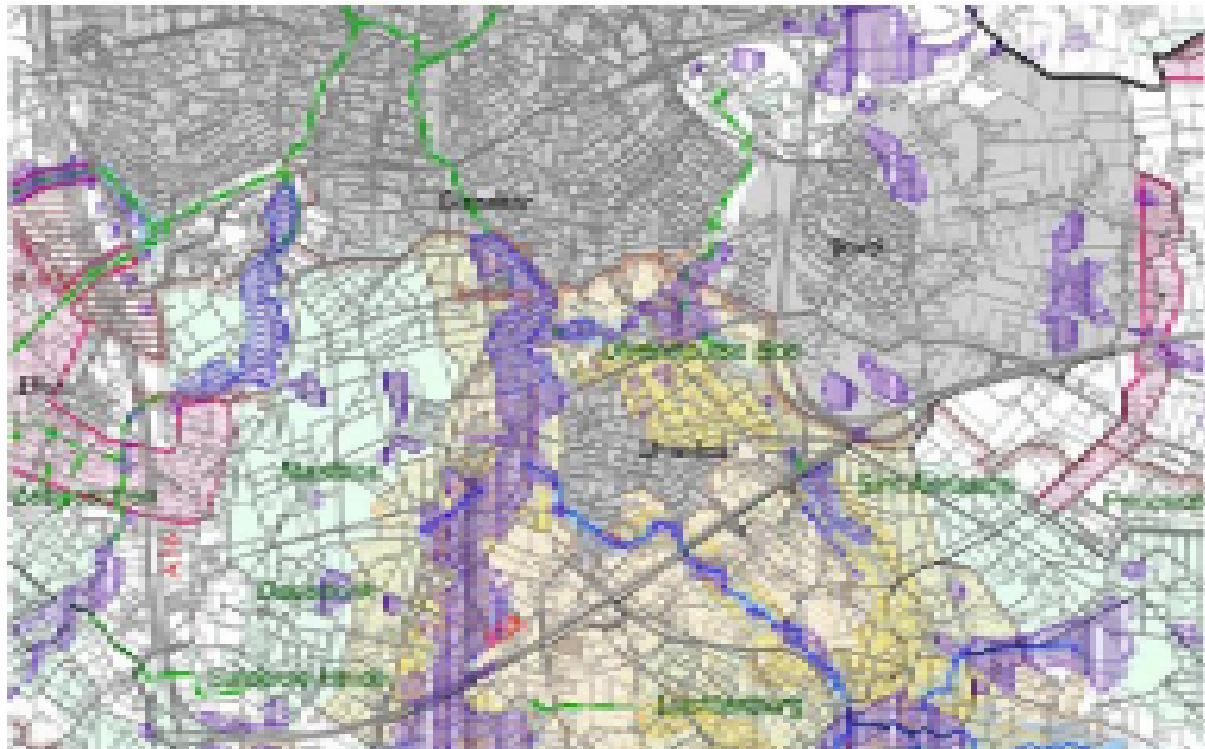
Voor het woningbouwprogramma wordt verwezen naar de uitwerkingsplannen. In het uitwerkingsplan komt Ulvenhout met name aan bod bij de geprognosticeerde toename van de woningvoorraad. De kern Ulvenhout maakt geen onderdeel uit van de stedelijke regio. Voor Ulvenhout is, als landelijke kern, aangegeven dat in de periode 2002-2019 behoefte is aan 290 woningen. Hierbij wordt aangetekend dat de geprognosticeerde aantallen in Ulvenhout waarschijnlijk niet realiseerbaar zijn, omdat deze kern binnen een Regionale Natuur- en Landschapseenheid ligt.



Figuur 10 uitsnede plankaart Zonering van het buitengebied
 [Bron: Parapluplan ruimtelijke ordening, provincie Noord-Brabant, 1 juli 2008]

3.3.3 Reconstructieplan De Baronie

Het reconstructieplan is op 22 april 2005 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het reconstructieplan is naast een integrale zonering voor de intensieve veehouderij, beleid opgenomen voor verschillende deelaspecten waaronder water en bodem, natuur, milieukwaliteit, landbouw en recreatie en toerisme. In onderstaand figuur is een fragment opgenomen van plankaart 1 uit het reconstructieplan. Hieruit blijkt dat de kern Ulvenhout omgeven wordt door een aantal belangrijke pijlers.



Legende

Natuur	Wandeling (planologische bestemming)	Topografie & Toponomie
Ecologische leefstructuur (ELS)	Bovenland leefstructuur (planologische bestemming)	Beschikt gebied
Ecologische verbindingzone (EVZ)	In- en uitvalverkeersgebied (planologische bestemming)	Behouding
Zandgebied (ZG)	Wateraanwinninggebied (WAG) 2005 2015	Provinciegrens
Regionale natuur- en landschapswaarde (RLN)	Waterbodem	Gemeentegrens
RNL-sterren en tuinen (Baronie)	Nieuw natuurplan (planologische bestemming)	Gemeentestructuurgebied
Landschapswaardegebied*	Beschermingszone natuurruimte (planologische bestemming)	Gemeente
Landschapswaardezone (LWZ)	Beschermingszone natuurruimte (planologische bestemming)	Kruis
Zandkwaliteitsbehoefte	Beschermingszone natuurruimte (planologische bestemming)	Binnengrens
Water	Bodemtoestand	Water
Beveiliging	Te herontwikkelen	Streek
Zandgebiedbeveiliging	Ruimte voor land- en bosbouw	Hooft
	Gemeentegrenzen leefstructuur (planologische bestemming)	

Figuur 11 uitsnede plankaart 1 Reconstructieplan de Baronie

[Bron: provincie Noord-Brabant, april 2005]

Het Ulvenhoutsebos, de Chaamse beek (dal) en de Mark (dal) zijn aangewezen als natte natuurparels. Dit betekent onder andere dat de waterhuishouding in deze gebieden worden hersteld zodat de na te streven natuurdoelen zich kunnen ontwikkelen. Om te voorkomen dat de hydrologische situatie van de natte natuurparels verder verslechtert, is er een beschermingszone natte natuurparel rond de natte natuurparel gelegd waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. De Mark en de Chaamse beek zijn tevens aangewezen voor beek- en kreekherstel (voor 2016 gereed). De ecologische en landschappelijke kwaliteiten van de beken en beekdalen, inclusief bijbehorende brongebieden worden hersteld. Projecten rondom het beekherstel van de Mark en de Chaamse beek zijn momenteel gaande.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is geheel gelegen in het stedelijk gebied. Er gelden voor het stedelijk gebied geen beperkingen vanuit de beschermingszone rond de natte natuurparel.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie breda

In deze vastgestelde visie (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. Ulvenhout is in de structuurvisie aangegeven als een gebied waar consolidatie zal plaatsvinden. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke woon- en GWI-doelen (Geschikt Wonen voor Iedereen) met name in die gebieden waar de actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde is.

Ulvenhout is een consolidatiegebied. Er wordt vanuit de Structuurvisie geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen. In de Structuurvisie is aan Ulvenhout ook geen woningbouwprogramma toegekend. Naar aanleiding van het bepaalde in de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout is geconcludeerd dat er een kwalitatief tekort bestaat aan geschikte starters- en seniorenwoningen. Indien geen geschikte woningen worden toegevoegd of aanpassingen worden gedaan in de bestaande woningen voor deze doelgroepen, zullen ze naar elders uit moeten wijken. Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te creëren zouden circa 120 /130 woningen in een bepaald segment moeten worden gebouwd.

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn, passen eveneens binnen de gemeentelijke beleidskaders. De ontwikkelingen betreffen geen grootschalige integrale ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Ulvenhout wordt door haar inwoners en bezoekers zeer gewaardeerd om de 'dorpse' sfeer en het nog aanwezige historische karakter. De 'dorpse' sfeer wordt onder andere bepaald door het ontbreken van hoogbouw, de landschappelijke ligging en het vele aanwezige groen in het dorp. Het historische karakter van Ulvenhout komt onder andere tot uiting in de kleinschalige, individuele en afwisselende bebouwing in het oude dorpslint (tussen het Jagthuys aan de Dorpstraat en de molen aan de Molenstraat) en de vele monumenten die Ulvenhout rijk is. Het voorgaande betekent dat de (bouw)regeling in het bestemmingsplan voor het historische dorpslint gericht is op de bescherming van de karakteristieken. Buiten dit historische lint zal de regeling meer flexibiliteit bevatten.

Om de leefbaarheid van het dorp te garanderen is het van belang dat het voorzieningenniveau op peil blijft. Dit betekent onder andere dat er voldoende (kleinschalige) winkels en horeca aanwezig zijn en blijven in het dorpscentrum. Daarnaast is er in Ulvenhout een bloeiend verenigingsleven dat voldoende mogelijkheden en ruimte moet blijven behouden om haar activiteiten uit te oefenen. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat voor het centrumgebied de bestemming 'Centrum' is opgenomen waarbinnen detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk is en dat de verschillende maatschappelijke voorzieningen de bestemming 'Maatschappelijk' krijgen.

4.2 Beheer / beperkte ontwikkelingen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Ulvenhout is het behoud en versterking van de bestaande kwaliteit van het dorp. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie. In het plangebied zijn (woningbouw)ontwikkelingen gewenst met name om de bevolkingssamenstelling meer in balans te krijgen. Derhalve zijn er diverse ontwikkelingslocaties benoemd. Bij deze ontwikkelingslocaties is sprake van verschillende stadia van planvorming. Het is niet mogelijk gebleken om de ontwikkelingen, gelet op het prille stadium van de planvorming, te verankeren in dit bestemmingsplan. Een uitzondering geldt voor de ontwikkellocaties Chaamsebaan (verplaatsing Van Hooijdonk) en de herontwikkeling voor De Harmonie. Deze zijn concreet genoeg om in dit bestemmingsplan op te nemen. Tevens is de sloop van de bestaande woning en nieuwbouw aan de Strijbeekseweg 11b opgenomen. Voor de bouwplannen op de locaties 't Hoekske 4 en 6 en Poststraat/Jachtlaan zijn inmiddels vrijstellingen verleend. Om die reden zijn de plannen in dit bestemmingsplan opgenomen. Ook is voor het perceel Kraaijenbergsestraat 15, conform het raadsbesluit d.d. 24 september 2009, een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

5.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

5.2.3 Onderzoek

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteit- en functiekaart vastgesteld, in overeenstemming met het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een bouwvergunning (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is).

5.2.4 Conclusie

Bij de mogelijk gemaakte ontwikkelingen (nieuwbouw Chaamsebaan Van Hooijdonk, sloop/nieuwbouw Strijbeekseweg 11b, herontwikkeling De Harmonie) dient, voordat een bouwvergunning kan worden verleend, een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

5.3.2 Regelgeving

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. Dit betekent dat er geen sprake is van wateroverlast en dat de chemische en ecologische waterkwaliteit voldoet aan de normen. Tevens dienen natuurlijke waterstromen (in dit geval: ondiepe kwel naar Ulvenhoutsebos) te worden hersteld of in stand gehouden te worden. Voor dit plangebied betekent dit dat de huidige kwaliteit van het watersysteem niet mag verslechteren en waar mogelijk verbeteringen worden aangebracht. Om dat te bereiken is het beleid erop gericht om waar mogelijk het gemengde rioolstelsel te vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Hiermee blijft het schone regenwater gescheiden van het vuilwater waardoor het aantal overstortgebeurtenissen wordt verminderd en in de toekomst voorkomen. Tevens zal de rioolwaterzuivering hierdoor beter functioneren.

De overstap naar een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel zal geleidelijk gebeuren en plaats vinden op 'natuurlijke momenten', dat wil zeggen op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt gereconstrueerd wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient gelijk een (verbeterd) gescheiden stelsel aangelegd te worden.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. Daarom wordt bij de toepassing van een gescheiden rioolstelsel dan ook een voorziening geëist om dit te voorkomen. Hierbij heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is, moet het water worden opgevangen in retentievoorzieningen. In overleg met de waterbeheerders zal dan bepaald worden hoe dit water moet worden afgevoerd. Om de kwelstroom naar het Ulvenhoutsebos te herstellen, is het uitgangspunt in Ulvenhout dat het regenwater waar mogelijk wordt geïnfiltreerd. Door de hoge grondwaterstanden is dit echter lang niet altijd mogelijk.

De ecologische functie van de Chaamse beek (buiten het plangebied gelegen maar wel van invloed bij mogelijke ontwikkelingen) dient behouden te blijven en indien mogelijk te worden versterkt. Om de ecologische functie te waarborgen dient de huidige groene zone langs de beek behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt.

5.3.3 Onderzoek

Ulvenhout ligt op de grens van het Markdal en het relatief hoog gelegen dekzand ten zuidoosten van het plangebied. Door het zuidelijke deel van Ulvenhout stroomt de Chaamsebeek die onderdeel uitmaakt van de Groene hoofdstructuur. Deze beek stroomt van oost naar west en mondt uit in de Mark (ligt buiten het plangebied). Ten noordoosten van het plangebied ligt het Ulvenhoutse bos, een Natura 2000 gebied. De ecologische waarde van het bos is hoog doordat ondiepe kwel aan de oppervlakte komt. De ecologische waarde van dit gebied is voor een groot deel afhankelijk van de waterhuishouding. Het inzijgingsgebied voor de ondiepe kwel ligt onder het dorp Ulvenhout. Om de kwelstroom naar het Ulvenhoutsebos te herstellen, is het uitgangspunt in Ulvenhout dat het regenwater waar mogelijk wordt geïnfiltreerd (door de hoge grondwaterstanden is dit echter lang niet altijd mogelijk). Behoudens enkele sloten aan de randen is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Een deel van het plangebied, de gronden van het sport-/spelcomplex Jeugdland, ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van drinkwaterwinning Ginneken. Geheel Ulvenhout ligt binnen het volledig beschermde gebied vanuit de waterschapskeur.

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn bedoeld om het grondwater rondom waterwinningen te beschermen. De Provinciale Milieuvordering (PMV) is hiervoor een belangrijk instrument. De provincie zorgt voor een goede kwaliteit van het grondwater door beschermingsmaatregelen in en

rondom de waterwingebieden. Het is in grondwaterbeschermingsgebieden dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten te ontplooiën. Het is wel mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing te krijgen. In bijlage 10B van de Provinciale Milieuverordening zijn speciale milieuregels opgenomen, die er toe moeten leiden dat de kwaliteit van het grondwater ook op termijn goed blijft en er voor moeten zorgen dat het grondwater met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. Een grondwaterbeschermingsgebied is opgebouwd uit zones: het waterwingebied direct rond de pompputten, de beschermingszone(s) en/of de boringsvrije zone. De PMV bevat kaarten van de waterwingebieden en de beschermingszones, zodat duidelijk is of een activiteit binnen de grenzen van een beschermingszone valt.

De provincie is op het gebied van ontheffingverlening en handhaving voor bodembedreigende activiteiten (die niet afkomstig zijn van een inrichting, die onder de Wet milieubeheer valt) het bevoegde gezag. Het grondwaterbeschermingsgebied is met een aanduiding opgenomen op de verbeelding en in de planregels zijn regels opgenomen ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied.

Het grootste deel van Ulvenhout is voorzien van een gemengd rioelstelsel (zie figuur 12). Dit betekent dat het regenwater samen met het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioelwaterzuivering. Alleen de oostelijke uitbreiding Kraaijenberg en het gebiedje langs de Beekdal, ten noorden van de Chaamsebaan zijn voorzien van een verbeterd gescheiden rioelstelsel. Het gemengde stelsel heeft twee overstorten op de Mark en één op de Chaamse beek. Hier stort het rioelwater over indien het rioelstelsel het water niet kan verwerken ten gevolge van een hevige regenbui.



Figuur 12 rioelstelsel Ulvenhout

Om het aantal overstortgebeurtenissen te beperken, is bij de meest werkende overstort, in de noordwest hoek van het plangebied, aan het Markdal een bergbezinkbassin aangelegd.

In de omgeving van de Annevillelaan en Craenlaer wordt bij hevige neerslag water op straat gemeld. Om dit op te lossen wordt op dit moment in Ulvenhout 'noordwest' een gescheiden rioelstelsel aangelegd. Hierdoor zal meer rioelwater van Ulvenhout zuid-oost naar Ulvenhout noord-west gaan stromen.

5.3.4 Conclusie

Omdat het plangebied binnen de attentiezone van het Ulvenhoutsebos ligt, mogen ontwikkelingen geen invloed hebben op de waterhuishouding van het Ulvenhoutsebos. Daarom dient bij een toename van het verhard oppervlakte het afstromende hemelwater bij voorkeur te worden geïnfiltreerd.

Watertoets

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg (zie paragraaf [8.3.1](#)) een reactie gegeven. Zij heeft, met inachtneming van haar opmerkingen, een positief advies gegeven in het kader van de watertoets. De opgenomen ontwikkelingen (nieuwbouw Chaamsebaan Van Hooijdonk, sloop/nieuwbouw Strijbeekseweg 11b, herontwikkeling De Harmonie) worden nog separaat aan het waterschap voorgelegd.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Ulvenhout is gelegen in het groen, tussen het beekdal van de Mark en het Ulvenhoutsebos. Aan de noordzijde van het plangebied vormen de Bavelsche Leij en Wolfslaar een groene buffer tussen de stad en het dorp Ulvenhout. Ten oosten van het plangebied is het Ulvenhoutsebos gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de rijksweg A58. Aan de westzijde van Ulvenhout is het Markdal gelegen.

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

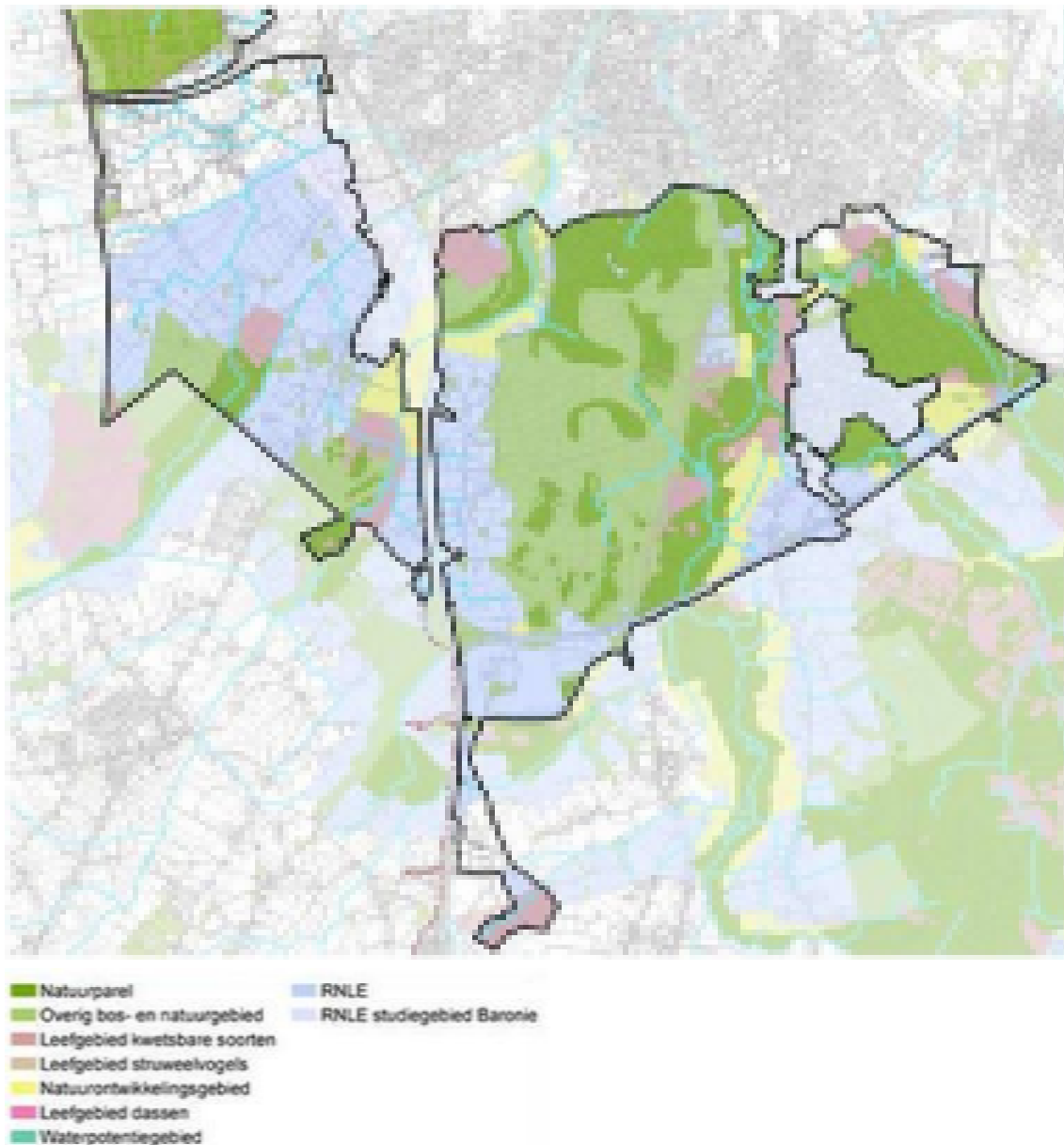
De doelstelling voor 2015 in de milieuvisie betreffende groen luidt: *'Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen.'*

5.4.2 Regelgeving

Het Ulvenhoutsebos maakt (als enige natuurgebied binnen de gemeente) onderdeel uit van Natura 2000. Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het netwerk is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn (bijvoorbeeld de Noordse woelmuis). Voor alle Natura 2000-gebieden moeten beheerplannen worden opgesteld. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en rond die gebieden. Ook staat in de beheerplannen hoe de doelen moeten worden gehaald. Het beheersplan voor het Ulvenhoutsebos wordt in 2009 opgesteld. Alle activiteiten dienen te worden beoordeeld op mogelijke effecten op de natuurwaarden waarvoor het natuurgebied is aangewezen. Dit betekent ook dat activiteiten buiten het gebied die mogelijk effecten hebben binnen het gebied moeten worden beoordeeld vanuit dit kader.

De planologische begrenzing van de Groene Hoofdstructuur (GHS) is door het rijk in de Nota Ruimte (2006) vastgelegd. Op provinciaal niveau heeft de begrenzing plaatsgevonden in de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' (zie ook paragraaf [3.3.1](#) en figuur 9) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf [3.3.2](#) en figuur 10). Op gemeentelijk niveau heeft een vertaling plaatsgevonden in de gemeentelijke GHS-kaart (figuur 13). De GHS is het samenhangende netwerk van bestaande bos- en natuurgebieden alsmede de landbouwgronden met aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. De doelstelling van de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen. Naast de GHS die in principe niet aangetast mag worden door nieuwe ontwikkelingen, bestaat het voornemen om de ecologische hoofdstructuur uit te breiden met de zogeheten 'robuuste verbindingen'. Op de kaarten is te zien dat de Chaamse beek, het Markdal en de Ulvenhoutse bossen de belangrijkste delen zijn van de GHS. Deze gebieden grenzen aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en zijn geheel

opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Een uitzondering vormt het sport- en spelcomplex Jeugdland dat in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien, die de GHS zouden aantasten.



Figuur 13 uitsnede gemeentelijke GHS-kaart

Aansluitend op de EHS en de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

De Chaamse beek vormt een belangrijke waterverbinding van oost naar west (buiten het plangebied gelegen en opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Zuid). De beek heeft volgens het provinciale beleid de functie waternatuur. De ecologische functie van de Chaamse beek dient behouden te blijven. Daarnaast bevinden zich binnen het dorp diverse groene hofjes en privé-groen. Vanuit de Pekhoeve is via de Mgr. Van Hooijdonkstraat een doorkijk naar het Markdal mogelijk. Via de Craenlaar is een groenverbinding aanwezig tussen het Ulvenhoutsebos en het dal van de Chaamse beek. Nabij de rand van de kom van Ulvenhout zijn bij de Annevillelaan enkele belangrijke landschapselementen aanwezig. De landschapselementen zorgen voor een geleidelijke overgang van

het dorp naar het bos. De natuurdoelen voor het Ulvenhoutsebos zijn belangrijk bij mogelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen binnen Ulvenhout dient de eventuele externe werking die de ontwikkelingen kunnen hebben op het Natura 2000-gebied in beeld te worden gebracht. Per ontwikkeling dienen de eventuele effecten en benodigde maatregelen bekeken te worden.



Figuur 14 Gemeentelijke ecologische groenstructuur
[Bron: Elementplan Openbaar groen; deelplan Ecologische groenstructuur]

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

5.4.3 Onderzoek

De natuurdoelen voor het Ulvenhoutsebos zijn belangrijk voor de mogelijke ontwikkelingen. In 2009 wordt door de gemeente een beheerplan voor het Ulvenhoutsebos opgesteld. Daarin zal duidelijk worden omschreven welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en rond het Ulvenhoutsebos. Alle activiteiten in en rond het Ulvenhoutsebos moeten worden beoordeeld op mogelijke effecten op de natuurwaarden waarvoor het natuurgebied is aangewezen. Ook activiteiten die buiten het gebied plaatsvinden maar mogelijk effecten hebben binnen het gebied moeten worden beoordeeld aan dit beheerplan. Bij ontwikkelingen binnen Ulvenhout dient de eventuele externe werking die projecten kunnen hebben op het Natura 2000-gebied in beeld te worden gebracht.

In dit bestemmingsplan zijn geen EHS of GHS gronden gelegen. Een uitzondering hierop is een deel van de gronden van sport- en spelcomplex Jeugdland. Deze gronden en de gemeentelijke groenstructuur worden middels de bestemmingslegging beschermd in dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt (nieuwbouw Chaamsebaan Van Hooijdonk, sloop/nieuwbouw Strijbeekseweg 11b, herontwikkeling De Harmonie). Een quickscan flora en fauna voor deze locaties is uitgevoerd. Geconcludeerd is dat er zich geen populaties van beschermde planten en dieren bevinden, die door de ruimtelijke ingreep in hun voortbestaan worden bedreigd.

Indien in de toekomst andere ontwikkelingen plaatsvinden via aparte procedures, dient rekening gehouden te worden met de externe werking op het Natura 2000-gebied en de mogelijke effecten op

de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient dan ook een quick-scan te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen bouwactiviteiten buiten het broedseizoen plaats te vinden.

5.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard waardoor in algemene zin geconcludeerd kan worden dat er geen effecten zijn op het Natura 2000-gebied (Uivenhoutse bos) en de EHS en GHS. Daarnaast is voor de realisatie van de ontwikkelingen geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 Bedrijven

5.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

5.5.2 Regelgeving

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

'Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.'

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

Categorie 1	grootste afstanden 0 en 10 meter;
Categorie 2	grootste afstand 30 meter;
Categorie 3	grootste afstanden 50 en 100 meter;
Categorie 4	grootste afstanden 200 en 300 meter;
Categorie 5	grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

5.5.3 Onderzoek

In het plangebied is iedere bestemming met bedrijven verantwoord middels de algemene richtlijnen conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van bedrijven met specifieke onderzoeken naar de relevante milieuaspecten. Voor deze bedrijven is er sprake van maatwerk. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven (categorie 1 en 2) binnen het plangebied. In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bestaande aanwezige bedrijven zijn naast bedrijven die voorkomen in de algemene categorie opgenomen in bijlage 2 van de planregels. In de planregels is

aangegeven dat deze bestaande bedrijven zijn toegestaan. Nieuwe bedrijven met deze categorie op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied, maar met een ontheffing die in de planregels is opgenomen.

Voor de sloop en nieuwbouw aan de Strijbeekseweg 11b wordt ten aanzien van de brandweerkazerne (categorie 3.1 met grootste afstand 50 meter) een richtafstand van 50 meter in acht genomen. De afstand vanaf de perceelgrens van de brandweer tot het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt meer dan 60 meter.

5.5.4 Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

Binnen het bestemmingsplan wordt de bedrijfsverplaatsing van garagebedrijf Van Hooijdonk mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet milieubeheer zal Van Hooijdonk aan de vigerende regelgeving moeten voldoen. Het bedrijf dient zich conform de richtlijn bedrijven en milieuzonering in te passen in zijn nieuwe omgeving. Concreet betekent dit dat in de milieuvergunning de GR- en de PR-contour worden beoordeeld en vastgelegd.

Voor de nieuwbouw aan de Strijbeekseweg 11b wordt ten aanzien van de brandweer een voldoende grote afstand aangehouden.

5.6 Horeca

5.6.1 Algemeen

In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig in de Dorpstraat. Het gebruik van deze vestigingen wordt gecontinueerd en zijn dan ook positief bestemd.

5.6.2 Regelgeving

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisureaanbod, kan ter ondersteuning van betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners.

5.6.3 Onderzoek

Bij horeca wordt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de (Bredase) Staat van Horeca-activiteiten. Aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze Staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. In het plangebied zijn uitsluitend in het centrumgebied, horeca uit eenzelfde categorie of lager toegestaan. De horecabedrijven zijn bestemd met de bestemming 'Centrum' waarbinnen maximaal 8 horecabedrijven in de categorie I en maximaal 2 horecabedrijven in de categorie II zijn toegestaan. Met de toevoeging van een hotel bij De Harmonie wordt geen horecabedrijf toegevoegd aan het bestaande aantal vestigingen (overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten), maar worden de horeca-activiteiten uitgebreid.

5.6.4 Conclusie

De bestaande horecavestigingen zijn binnen de bestemming 'Centrum' met een restrictie in aantal en categorie, opgenomen. Hierdoor is een goede inpassing in de woonomgeving gewaarborgd.

5.7 Geluid

5.7.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

5.7.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is:

'In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.'

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. De gemeente Breda heeft een ontheffingenbeleid Wet geluidhinder opgesteld in 2007. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hieronder nader ingegaan.

5.7.3 Onderzoek

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt.



Figuur 15 geluidscontouren relevante wegen (excl. correcties art 110g Wgh) in 2020

In het bovenstaande figuur is een globale weergave gegeven van de geluidsbelasting zonder aftrek van artikel 110g Wet geluidhinder in 2020. Wanneer er ontwikkelingen worden beoogd binnen het plangebied dienen deze separaat te worden beschouwd. In het globale onderzoek zijn de volgende gezoneerde wegen meegenomen: Rijksweg A58, Rouppe van der Voortlaan, Ulvenhoutselaan, Dorpstraat, Molenstraat, Chaamsebaan, Strijbeekseweg, Annevillelaan. De Rijksweg heeft afhankelijke van het aantal rijstroken een zone van 400 meter of 600 meter (nabij in- en uitvoegstroken). De binnenstedelijke gezoneerde wegen hebben een zone van 200 meter. Voor een groot aantal straten geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder hoeven deze wegen niet meegenomen te worden een het akoestisch onderzoek. Indien een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt beoogd binnen een gezoneerde weg dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Binnen het bestemmingsplan is aan de Strijbeekseweg 11b een nieuw geluidgevoelig object gepland. Voor de Strijbeekseweg 11b wordt separaat een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van deze woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de desbetreffende nieuwbouwwoning dient derhalve een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

De overige ontwikkelingen (nieuwbouw Chaamsebaan Van Hooijdonk, herontwikkeling De Harmonie) worden niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Hiervoor hoeft verder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.7.4 Conclusie

In het plangebied wordt aan de Strijbeekseweg 11b een nieuw geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Strijbeekseweg en de Chaamsebaan de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Een hogere waarde wordt verleend gelijktijdig met dit bestemmingsplan conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

De overige ontwikkelingen (nieuwbouw Chaamsebaan Van Hooijdonk, herontwikkeling De Harmonie) worden niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Akoestisch onderzoek hoeft hiervoor niet te worden uitgevoerd.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.'*

5.8.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

5.8.3 Onderzoek

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is geen luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De luchtkwaliteitgegevens uit de jaarrapportage 2007 geeft hier geen aanleiding toe. Enkel de bijdragen van NO₂ (expositieafstand 10 meter) en PM₁₀ (expositieafstand 10 meter) zijn bepaald, voor overige stoffen zal ten allen tijden worden voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit. In het onderzoek zijn betrokken de Dorpstraat, Molenstraat, Rouppe van der Voortlaan, Chaamsebaan en de A58. De gemiddelde jaarconcentraties alsmede het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ staan weergegeven in bijlage 4 conform de jaarrapportage over het jaar 2007. De rekenresultaten tonen aan dat de A58 en het viaduct over de A58 (Chaaamsebaan) verhogingen geven ten opzichte van de normering conform de jaarrapportage 2007. Dit wegdeel is gelegen buiten het plangebied.

De ontwikkelingen die binnen het plan mogelijk zijn, genereren een lager aantal voertuigbewegingen dan wat er in het kader van 'niet in betekenende mate' wordt geaccepteerd. Een deel van de voertuigen die naar het nieuwe garagebedrijf van Van Hooijdonk gaan, rijden reeds over de weg. Er zal een 'niet in betekenende mate' verkeersaantrekkende werking worden gerealiseerd door het garagebedrijf (naar verwachting maximaal 2000 bezoekers per dag). Daarnaast wordt door de sloop van de bestaande woning aan de Strijbeeksweg 11b geen extra woning toegevoegd. Het aantal woningen blijft gelijk, waardoor deze ontwikkeling geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Bij De Harmonie worden de zalen aan de achterzijde gesloopt, waarvoor maximaal 20 hotelkamers in de plaats komen. De (eventuele) toename van het aantal voertuigbewegingen naar aanleiding van deze ontwikkeling is dermate lager dan wat er in het kader van 'niet in betekende mate' wordt geaccepteerd. Dit betekent dat deze ontwikkeling eveneens geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Voor het overige is het bestemmingsplan consoliderend en heeft het geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.8.4 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt verplaatsing van het bedrijf Van Hooijdonk mogelijk, evenals herbouw van De Harmonie. Ook kan er een woning worden herbouwd aan de Strijbeekseweg 11b. De ontwikkelingen binnen het plan zijn dusdanig beperkt dat de ontwikkelingen binnen het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.9 Geur

5.9.1 Algemeen

De geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid.

5.9.2 Regelgeving

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit stallen van veehouderijen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moeten worden meegenomen. De wet heeft ook consequenties voor de wijze waarop in ruimtelijke plannen het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

Tabel 5 Vaste wettelijke waarden zijn:

	concentratiegebied	niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	3 Ou	2 Ou
Buiten bebouwde kom	14 Ou	8 Ou

In 2008 is door de gemeente een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld, waarbij wordt afgeweken van de wettelijke norm. De normen uit de gebiedsvisie zijn opgenomen in tabel 6.

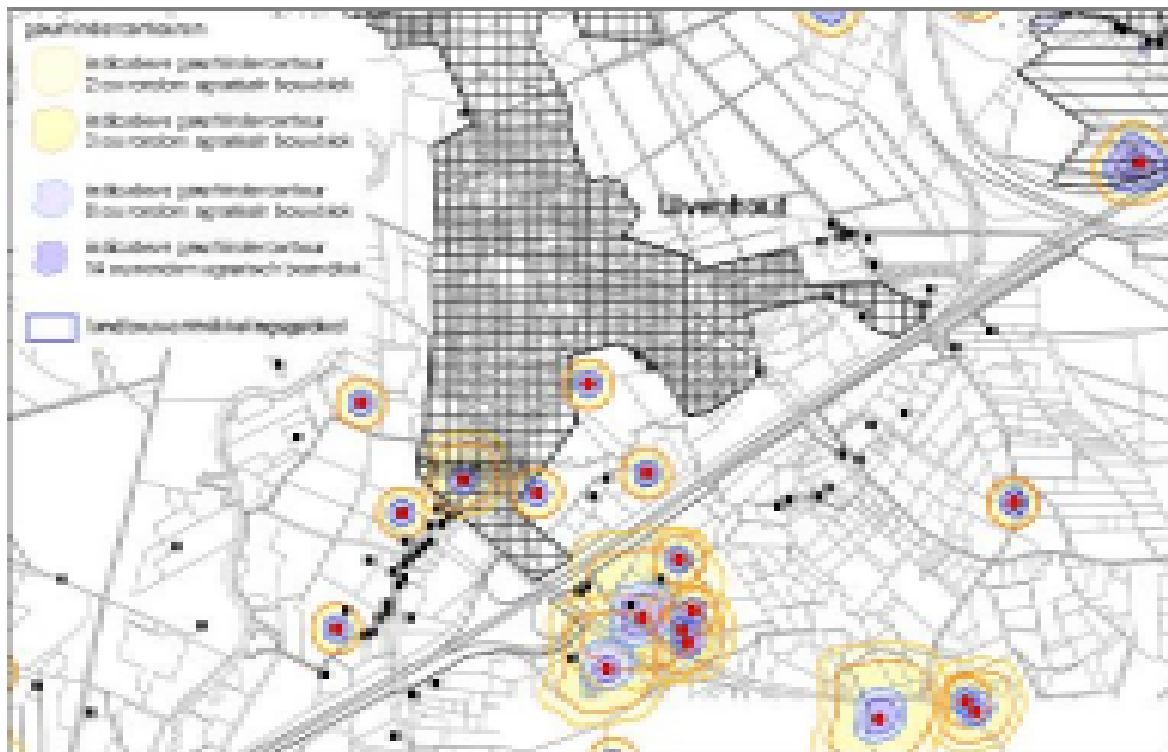
Tabel 6 Norm gebiedsvisie:

	Norm
Bestaande bebouwde kom	3 Ou
Nieuwe woon- en werklocaties meegenomen in de Structuurvisie 2020	8 Ou
Buitengebied	14 Ou

De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: *'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor.'*

5.9.3 Onderzoek

Het plangebied is grotendeels gelegen in de bebouwde kom en gedeeltelijk buiten de bebouwde kom. Binnen het plangebied zijn enkele geurcontouren gelegen, waaronder één veehouderij met een geurcontour in de bebouwde kom (Strijbeekseweg 6). Binnen de oranje contour (tweede contour, bij het woordje Pennendijk) mogen in principe geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Mochten in deze contour wijzigingen plaatsvinden, dan is het raadzaam om het bedrijf apart door te rekenen met concretere gegevens, zodat de contour nauwkeuriger bepaald kan worden. Dan kan alsnog bepaalde worden of een ontwikkeling mogelijk is.



Figuur 16 geurcontouren

Aan de rand van de kom Ulvenhout is een aantal rundveehouderijen aanwezig, waarbij de 100 meter cirkel binnen het plangebied valt. Hiervoor geldt dat in deze contour geen stedelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Ten tijde van de verlening van de bouwvergunning wordt getoetst aan de vigerende geurverordening.

5.9.4 Conclusie

In het bestemmingsplan wordt aan de Strijbeekseweg 11b een nieuwe geurgevoelig object mogelijk gemaakt binnen de geurcirkels. In het kader van de aanvraag van de bouwvergunning wordt getoetst aan de vigerende geurverordening. Indien de komgrens in de geurverordening wordt aangepast kan nieuwbouw aan de Strijbeekseweg 11b onmogelijk worden.

De overige ontwikkelingen betreffen geen geurgevoelige objecten of zijn niet gelegen binnen de geurcirkels. De Wet geurhinder en veehouderij heeft nagenoeg geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.'*

5.10.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr 147;
- Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad 2004 nr. 250;
- Circulaire Zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen van 26 november 1982.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

5.10.3 Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied is het Tankstation Berkman met LPG tankstation aan de Molenstraat 1a te Ulvenhout aanwezig. Dit tankstation valt onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en heeft derhalve een invloedsgebied.

In het bestemmingsplan wordt verplaatsing van de huidige locatie van het bedrijf Van Hooijdonk mogelijk gemaakt naar de Chaamsebaan (naast de brandweer). Op deze locatie kan een tankstation met een LPG tank en vulpunt worden gerealiseerd mits:

- de doorzet wordt beperkt tot 1000 m³,
- er geen (beperkt)kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de 10⁻⁶ contour (plaatsgebonden risico). Voor een nieuwe situatie is dit 45 meter.

Het bedrijf valt onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en heeft derhalve een invloedsgebied.

Daarnaast valt het invloedsgebied van het vervoer van transport gevaarlijke stoffen over het plangebied. De invloedsgebieden strekken zich uit tot over het bestemmingsplangebied. Deze invloedsgebieden zijn opgenomen in figuur 17. Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op mogelijke toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 17 invloedsgebieden LPG tankstation en vervoer transport gevaarlijke stoffen (A58)

Binnen de invloedsgebieden van bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Inrichting/Bedrijf

Berkman

Het LPG-tankstation Berkman valt onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Voor de Plaatsgebonden Risico-contour (10^{-6} -contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor het onderhavige tankstation, waarbij een reservoir van 20 m³ aanwezig is, is de doorzet begrensd tot 1.000 m³. Voor het plaatsgebonden risico gelden derhalve de volgende afstanden (figuur 18):

- afstand vanaf het LPG-vulpunt, 35 meter;
- afstand vanaf ondergronds reservoir, 25 meter;
- afstand vanaf de afleverzuil, 15 meter.

Plaatsgebonden risico

Op 15 juni 2009 is het vulpunt enkele meters verplaatst zodat zich binnen een afstand van 35 meter geen kwetsbare objecten meer bevinden. Binnen de contour rondom het reservoir en de afleverzuil bevinden zich ook geen kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op.

Groepsgebonden risico

Binnen de 150 meter (figuur 18) van het vulpunt liggen verschillende woningen, bedrijven en een school. Voor het bepalen van het groepsrisico is een berekening uitgevoerd. Belangrijke uitgangspunten bij deze berekening zijn:

- De doorzet is maximaal 1000 m³ lpg per jaar;
- De in de milieuvergunning opgenomen lostijden buiten schooluren.

Omdat er tijdens de schooluren geen lpg gelost wordt, is het aantal personen dat in de school aanwezig kan zijn, niet relevant voor het bepalen van het groepsrisico.

Uit de berekening blijkt derhalve dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij mogelijke inbreiding binnen de invloedssfeer dient het groepsrisico getoetst te worden.



Figuur 18 risico-afstanden LPG-tankstation

Van Hooijdonk

In het bestemmingsplan wordt verplaatsing van de huidige locatie van het bedrijf Van Hooijdonk mogelijk gemaakt naar de Chaamsebaan. Op de nieuwe locatie kan een tankstation met een LPG tank en vulpunt worden gerealiseerd onder voorwaarden. Voor de nieuwvestiging is een berekening [Quickscan onderzoek externe veiligheid LPG installatie, IOB Bouwplantoetsing, doc nr 90500R01, 8 juli 2009] uitgevoerd waarin is nagegaan of voor de omliggende bebouwing veiligheidsknelpunten optreden met het oog op de nabijheid van een nieuwe LPG tankstation.

Voor het onderhavige tankstation, waarbij uitgegaan is van een reservoir van 20 m³, is uitgangspunt dat de doorzet in de milieuvergunning begrensd wordt tot 1.000 m³. Voor het plaatsgebonden risico gelden derhalve de volgende afstanden:

- afstand vanaf het LPG-vulpunt, 45 meter;
- afstand vanaf ondergronds reservoir, 25 meter;
- afstand vanaf de afleverzuil, 15 meter.

Deze contouren vallen binnen de inrichtingsgrenzen van het bedrijf. Binnen deze contouren bevinden zich kwetsbare objecten meer. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op.

Het groepsrisico moet worden bepaald in het invloedsgebied van 150 meter vanaf bovengrondse gasvoerende onderdelen van de LPG-installatie van zowel de tank als het vulpunt. De contour van 150 meter bestrijkt gebieden die buiten de inrichtingsgrenzen vallen. Buiten de inrichtingsgrenzen, maar binnen het invloedsgebied, vallen een kantoor (voormalig waterschap kantoor) en de brandweerkazerne (beperkt kwetsbare objecten). Er vallen geen woningen binnen het invloedsgebied. De nieuwe bedrijfslocatie aan de Chaamsebaan dient te worden ingepast conform de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Conform het BEVI moet bij elke verhoging van het groepsrisico een verantwoording worden gegeven. Bij vestiging en inbreiding dient het groepsrisico bepaald te worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De gemeente Breda heeft verschillende routes vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen mag uitsluitend over deze wegen plaatsvinden. Om van deze vaste routes af te wijken heeft de vervoerder een ontheffing nodig. De meest voorkomende stoffen die over

de aangegeven routes binnen Breda rijden, zijn LPG-transporten en propaan transporten. LPG en propaan worden vervoerd naar tankstations, enkele industrieterreinen, bouwlocaties, agrarische bedrijven en/of woningen in het buitengebied. Ook gelden de voorgeschreven routes voor het vervoer van andere gevaarlijke stoffen van en naar bedrijven.

Binnen het plangebied is geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan ligt echter gedeeltelijk binnen de zone van het transport over de rijksweg A58 (figuur 17). Over de A58 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de zone moet het risico beoordeeld worden.

Voor dit onderdeel van de externe veiligheidstoetsing heeft de gemeente Breda besloten om geen aparte risicoanalyse uit te laten voeren, maar aan te sluiten bij de resultaten van het Basisnet Weg. Begin 2006 is begonnen met de vorming van het zogenaamde Basisnet voor de modaliteiten spoor, weg en water, om een toekomstvast oplossing voor de borging van veiligheid bij toenemende ruimtelijke ontwikkelingen en toenemende transporten van gevaarlijke stoffen te bieden. Dit beleid is gericht op de vermindering van de spanning tussen vervoersbelangen enerzijds en op belangen op het terrein van ruimtelijke ordening anderzijds. Die vermindering moet plaatsvinden door vaststelling van gebruiksruimtes en veiligheidszones en de wettelijke verankering daarvan.

Bij het project Basisnet Weg zijn risicoberekeningen uitgevoerd om de externe veiligheidsrisico's in zowel de huidige als toekomstige situatie in beeld te brengen, zo ook voor de A58. Uitgangspunten bij deze berekeningen waren:

- Tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen voor de Rijkswegen;
- Inschatting van het toekomstige vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Inventarisatie van ruimtelijke ontwikkelingen onder de betrokken gemeenten.

Tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen voor de Rijkswegen

De gegevens van transporten van gevaarlijke stoffen over de snelweg A58 zijn gebaseerd op de publicatie van Rijkswaterstaat 'Tellingen & telmethodiek vervoer gevaarlijke stoffen op de weg (inclusief evaluatie) 2005-2008'. De tellingen zijn conform de nieuwe telplanmethodiek (2006) omgezet naar jaarintensiteiten per stofcategorie. Voor de risicoberekeningen worden de stoffen ingedeeld in stofcategorieën, die in tabel 7 zijn weergegeven.

Tabel 7 jaarintensiteiten per stofcategorie

Stofcategorie	Aantal tankwagens per jaar
GF2 (brandbaar gas)	299
GF3 (zeer brandbaar gas)	2.520
GT3 (toxisch gas)	66
GT4 (zeer toxisch gas)	166
LF1 (brandbare vloeistof)	12.217
LF2 (zeer brandbare vloeistof)	15.716
LT1 (zeer licht toxische vloeistof)	860
LT2 (licht toxische vloeistof)	2.108

Inschatting van het toekomstige vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De huidige transportgegevens voor de snelweg A58 wordt omgerekend naar mogelijk toekomstige transportgegevens. Voor het project Basisnet Weg zijn vier groeiscenario's bepaald om het vervoer in de toekomst te kunnen inschatten. In deze studie worden de prognoses voor maximale groei, Global Economy (GE), gehanteerd voor de berekening van de risico's. In tabel 8 staan de groeipercentages per jaar van de transportcategorieën van het GE-scenario weergegeven.

Tabel 8 groeipercntages per jaar van transportcategorieën GE-scenario

Stofcategorie	Aantal tankwagens per jaar
LF1	1%
LF2	1%
LT1	2,7 %
LT2	2,7 %
GF2	2,7 %
GF3	0 %
GT3	0,5 %
GT4	2,7 %

Op basis van deze percentages is voor deze studie het vervoer in 2020 bepaald. De toekomstige risico's zijn bepaald op basis van geprognosticeerd vervoer voor 2020.

Bij de berekeningen is verder voor de A58 gebruik gemaakt van de standaard ongevalsfrequentie en uitstromingsfrequentie in RMBII voor snelwegen. Als breedte voor de Rijksweg wordt 25 meter aangehouden.

Voor de berekeningen voor de huidige situatie van het groepsrisico is de bestaande bebouwing binnen 200 meter van rijkswegen ingetekend op een satellietfoto van Google Earth Pro op basis van optische homogeniteit. Er is gekozen voor een zone van 200 meter omdat bebouwing buiten deze zone beperkte invloed heeft op het groepsrisico. BRIDGIS (beheer persoonsgegevens) geeft per vlak aan hoeveel mensen er wonen/werken binnen de gedefinieerde homogene vlakken.

Voor de toekomstige bouwplannen heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat een inventarisatie van ruimtelijke plannen binnen 200 meter van de weg uit laten voeren. Deze inventarisatie is uitgevoerd door Royal Haskoning. Arcadis heeft op basis van de inventarisatie van Royal Haskoning en de Nieuwe Kaart van Nederland bepaald welke nieuwbouwplannen binnen 200 meter van de rijkswegen liggen. Het ging hierbij niet alleen om concrete korte termijn bouwplannen van gemeenten, maar ook om invulling van structuurvisies, masterplannen en langere termijn toekomstplannen (zolang bij dit plan maar een locatie en een personendichtheid te benoemen was).

De resultaten van de berekeningen in het kader van het Basisnet Weg zijn verwoord in de rapportage 'Voorstel Basisnet Weg eindrapportage, opgesteld door Arcadis d.d. 21 februari 2008'. Uit de resultaten van de berekeningen van de externe veiligheidssituatie blijkt dat er in zowel de huidige als toekomstige situatie geen sprake is van een PR-contour (10^{-6}). Dit betekent voor het plangebied concreet dat er geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-6} -contour gelegen zijn.

Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie komt uit op een waarde kleiner dan 0,00001 en ligt hiermee zeer ruim onder de oriëntatiewaarde.

5.10.4 Conclusie

Voor externe veiligheid voor bedrijven geldt dat de aanwezigheid van het tankstation Berkman geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij inbreiding binnen de invloedssfeer dient het groepsrisico getoetst te worden.

In het bestemmingsplan wordt verplaatsing van de huidige locatie van het bedrijf Van Hooijdonk mogelijk gemaakt naar de Chaamsebaan. Op de nieuwe locatie kan een tankstation met een LPG tank en vulpunt worden gerealiseerd onder voorwaarden. De nieuwe bedrijfslocatie aan de Chaamsebaan dient te worden ingepast conform de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Volgens de berekening wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico. Voor wat betreft het groepsgebonden risico geldt dat zich binnen de invloedssfeer beperkt kwetsbare objecten bevinden waarin zich weinig personen bevinden. Bij vestiging van Van Hooijdonk en inbreiding dient het groepsrisico bepaald en gemotiveerd te worden.

Door de sloop van de bestaande woning aan de Strijbeekseweg 11b wordt geen extra woning toegevoegd. Het aantal personen binnen de invloedssfeer van Van Hooijdonk blijft gelijk. De bouw van de woning wordt dan ook niet beperkt door externe veiligheidsaspecten.

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt dat er geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10⁻⁶-contour gelegen zijn. Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie komt uit op een waarde kleiner dan 0,00001 en ligt hiermee zeer ruim onder de oriëntatiewaarde.

5.11 Energie

5.11.1 Algemeen

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO₂-neutrale stad in 2044.

In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- In 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd;
- De energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit streefbeeld uitgangspunt te zijn.

Woningen

Voor nieuwbouw van woningen geldt in Breda het volgende beleid:

- Het toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw. Toepassen van een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 7,2 bij woningprojecten (vervangende/nieuwbouw) met meer dan 250 woningen (bijvoorbeeld door combinatie van centrale warmtelevering, biomassa-centrale, warmtekrachtkoppeling, PV-panelen (zonnepanelen), zonneboilers, koude-warmte opslag en windenergie).
- Toepassen van label B bij renovatieprojecten van woningcorporaties (deze dubbele labelsprong van D naar B is mogelijk met o.a. centrale warmtelevering via industriële restwarmte) en label C voor woningen met een op termijn eindigende exploitatie.
- Energiezuinig bouwen met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit (verplicht niveau tot 2011 is een EPC van 0,8, daarna een EPC van 0,6).
- Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur Verwarmingssystemen.

De gemeente heeft met de woningbouwcorporaties prestatieafspraken gemaakt die gebaseerd zijn op het Landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

Duurzaam utiliteitsbouw

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut. Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt wordt door verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit.

Bij alle projecten wordt een zo hoog mogelijke ambitie nagestreefd op alle milieuthema's. Bij elk project zal niet op alle onderdelen van het milieubeleid eenzelfde ambitie haalbaar zijn. Per project zal bekeken worden wat haalbaar is. Er is hier sprake van maatwerk.

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.dubo-register.nl.

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met Greencalc, zie ook www.greencalc.com. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Om de duurzaamheid te borgen voor de toekomst is parkmanagement een goede optie. Door middel van parkmanagement:

- blijven behaalde resultaten geborgd;
- kan men periodiek nagaan van nieuwe mogelijkheden om de duurzaamheid te behouden of verder uit te bouwen.

Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen

Er zijn zes Nationale Pakketten: Woningbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Utiliteitsbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Stedenbouw en Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW). De Nationale Pakketten bevatten onder meer een aantal 'vaste' maatregelen. Deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project.

Energie

Op energiegebied liggen er kansen om in de bouwfase te kijken naar energiesystemen die voordelen (comfortverbetering, mogelijkheid van koeling, flexibiliteit van een systeem) in de gebruikersfase bieden. Bij gronduitgifte kan men al kijken naar de locatie van de bedrijvigheid. Op deze manier is uitwisseling van energie tussen bedrijven onderling een mogelijkheid. Hierbij valt te denken aan:

- 'cascade' gebruik van warmte, waarbij de toegepaste warmtetemperatuur bij aan elkaar grenzende bedrijven van hoog naar laag verloopt, zodat een gezamenlijke warmtebron kan worden gebruikt;
- gebruik van restwarmte.

Door in de bouwfase rekening te houden met elektrotechnische installaties en energiesysteem kan men in de bedrijfsprocessen veel voordeel halen. Dit voordeel kan liggen in energieverbruik, comfortverbetering, koeling en flexibiliteit van het gebouw. Aangezien het hier om een combinatie van kantoren en bedrijfsgebouwen betreft, zijn collectieve maatregelen een goede optie. Een aantal opties is:

- gezamenlijke inkoop van primaire energiedragers (elektriciteit, gas);
- centrale warmte/koude voorziening.

Tevens kan men gezamenlijk kiezen voor een duurzame energievoorziening. Enkele energievoorzieningen met een hoog rendement zijn:

- toepassing van warmte/kracht koppeling;
- gebruik van biomassa, zon of wind voor energieopwekking;
- toepassing van warmtepompen.

Voor gezamenlijke energie opwekking is een warmtepomp of windenergie een mogelijke optie.

5.11.2 Onderzoek

Voor de bedrijfslocatie aan de Chaamsebaan is uitgesproken dat naar een duurzame invulling wordt gezocht voor het terrein. Het te vestigen bedrijf (Van Hooijdonk) zal een duurzaamheidsvisie of scan uitvoeren.

5.11.3 Conclusie

Gemeente Breda wil het niveau van een CO₂-neutrale stad in 2044 of eerder bereiken. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar duurzame ontwerpen.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van Ulvenhout. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. 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 en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Ulvenhout zal opgesteld worden volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten (van met name het historische dorpslint) aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit (buiten het historische dorpslint) aan de andere kant. Hoewel er zoals gezegd in voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er vooralsnog geen aanleiding is om in het bestemmingsplan ingrijpende wijzigingen mogelijk te maken, wil dit niet zeggen dat het dorp altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen plaats zullen vinden. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het bestemmingsplan kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend conserverend plan. Dat er binnen het plangebied een drietal ontwikkelingen voorkomt, doet hier geen afbreuk aan.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf [6.3](#)). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Agrarisch (artikel 3)

De gronden gelegen tussen 't Hoekske, Chaamseweg en de rijksweg A58 zijn bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor duurzaam agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik. Intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zijn uitgesloten. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

Bedrijf (artikel 4)

In het plangebied komen enkele bedrijven voor. Het gaat om enkele verspreid liggende bedrijven. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de ligging in en nabij de woonomgeving. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook nieuwe bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

Binnen deze bestemming is tevens door middel van een aanduiding het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Molenstraat 1a en Dorpstraat 97 opgenomen. Op de locatie Molenstraat 1a is ook de verkoop van LPG toegestaan. De omvang van de bijbehorende detailhandel is beperkt tot maximaal 100 m².

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De gemeenteraad heeft op 24 september 2009 besloten het perceel Kraaijenbergestraat 15 uit het bestemmingsplan Buitengebied Zuid te halen en op te nemen in onderhavig bestemmingsplan voor de kom van Ulvenhout. Bovendien is door de raad besloten dat een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie in de planregels opgenomen dient te worden op grond waarvan de bedrijfbestemming omgezet kan worden naar een woonbestemming (met de mogelijkheid waarin 3 woningen aanwezig mogen zijn). In de wijzigingsbevoegdheid is daarbij onder andere als randvoorwaarde opgenomen dat maximaal 2 woningen aan de Vossendreef en maximaal 1 woning aan de Kraaijenbergsestraat gesitueerd en ontsloten mogen zijn. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal in dat kader verschillende (milieu)onderzoeken uitgevoerd moeten worden om de haalbaarheid van het bouwplan aan te tonen.

Bedrijventerrein (artikel 5)

Naast verspreid liggende bedrijven in het plangebied komt een kleine concentratie van bedrijven voor op het bedrijventerrein tussen de Chaamseweg en de Chaamsebaan (Tolweg). Deze locatie wordt

uitgebreid ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing van Van Hooijdonk. Hier is een nieuw motorbrandstoffenverkooppunt met de verkoop van lpg en de bijbehorende detailhandel mogelijk gemaakt. Privaatrechtelijk is geregeld dat de bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie alleen doorgang mogen vinden als de bedrijfsactiviteiten op de locatie aan de Dorpstraat beëindigd worden. Op die manier wordt gewaarborgd dat niet een extra motorbrandstoffenverkooppunt gevestigd wordt.

De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, vanwege de ligging in en nabij de woonomgeving. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook nieuwe bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

Binnen deze bestemming is ook de bestaande (zelfstandige) kantoorvestiging in het zuiden van Ulvenhout aan de Chaamsebaan opgenomen. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd. De (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt. Specifiek voor de locatie van Van Hooijdonk aan de Chaamsebaan is aangegeven dat een reclamemast van maximaal 15 meter mogelijk is. Op deze locatie, buiten de dorpskern en aan de A58, is een dergelijke mast toegestaan. Elder binnen de kom zijn dergelijke reclamemasten niet mogelijk.

Centrum (artikel 6)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied wordt het grootste deel van het dorpslint (Dorpstraat/Molenstraat) voor zover gelegen tussen de rotonde aan het Hofflandt en de rotonde aan het Markdal bestemd als 'Centrum'. Hier zijn detailhandel, dienstverlening, verschillende typen horeca en wonen toegestaan. Deze functies (met uitzondering van het horeca V-bedrijf en wonen) zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Om grootschalige ontwikkelingen in het dorpscentrum te weren is tevens de regel opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van de hiervoor genoemde functies (met uitzondering van het horeca V-bedrijf en wonen) maximaal 600 m² mag bedragen.

De goot- en bouwhoogten mogen het aangeduide maximum niet overschrijden. Alle bebouwing, behoudens de bestaande, dient voorzien te zijn van een kap. Bij volledige herbouw van gebouwen die nu plat zijn afgedekt, dienen de gebouwen voorzien te worden van een kap.

Detailhandel (artikel 7)

In het plangebied is één locatie aanwezig die als 'Detailhandel' wordt bestemd. Het betreft hier de min of meer grootschalige detailhandel (supermarkt, boerenbond) aan de Chaamseweg, gelegen buiten het centrum.

Het gehele bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bouwhoogte is vastgelegd conform de huidige situatie.

Groen (artikel 8)

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Voor het kunnen organiseren van evenementen is het terrein van de Pekhoeve voorzien van een aanduiding 'evenemententerrein'. Bebouwing is binnen de bestemming 'Groen' uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd. Een uitzondering hierop is de kinderboerderij die specifiek is aangeduid. Hier mogen twee gebouwen worden gebouwd. De maximale hoogte en oppervlakte zijn in de planregels vastgelegd.

Maatschappelijk (artikel 9)

Ulvenhout kent verschillende terreinen en gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen. Het betreft onder andere De Pekhoeve, de molen, twee scholen en verzorgingshuis De Donk. Voor alle maatschappelijke voorzieningen is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik en voorziet in voldoende flexibiliteit van deze functies. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals school- en (kinder)opvangvoorzieningen. Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is. Binnen deze bestemming is met verschillende aanduidingen aangegeven waar dienstverlening op de begane grond, ondergeschikte horeca, een kantoor, een bedrijfswoning of een begraafplaats is toegestaan. Tevens is door middel van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbioop' de molenbiotoop gewaarborgd.

Natuur (artikel 10)

Een deel van het terrein van Jeugdland is aangewezen als Groene Hoofdstructuur (GHS). Ook zijn aan de randen van Ulvenhout, binnen het plangebied, een aantal bospercelen gelegen. Aan deze gronden is de bestemming 'Natuur' toegekend ter bescherming van en waar mogelijk het ontwikkelen van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals in de planregels is vastgelegd. Gebouwen zijn dus niet mogelijk op de gronden van deze bestemming.

Sport (artikel 11)

De voorzieningen van Jeugdland zijn binnen de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is ondergeschikte horeca toegestaan, evenals maatschappelijke voorzieningen, zoals buitenschoolse opvang en bijvoorbeeld een Sinterklaas- of carnavalsmiddag.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen deze bestemming is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit voor uitbreiding noodzakelijk is.

De gronden rond Jeugdland bevinden zich in het waterwingebied Ginneken. Rond dit waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied dat met een gebiedsaanduiding op de verbeelding (plankaart) en in de planregels (artikel 18 'Algemene aanduidingsregels') is opgenomen. De bescherming van dit gebied vindt primair plaats via de Provinciale Milieuverordening. Een eventuele ontheffing dient te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Verkeer (artikel 12)

Alle wegen en het verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Het Dorpsplein is specifiek aangeduid als verblijfsgebied.

Wonen (artikel 13)

Een groot deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen. Binnen het woongebied is op een enkele plaats ook 'dienstverlening' en 'detailhandel' op de begane grond aanwezig en toegestaan. Dit wordt met een aanduiding aangegeven.

De goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 6 en 10 meter bedragen, tenzij anders is aangeduid of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

Gebruik

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. In de begripsbepaling van 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde-Archeologie (artikel 14)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde. Deze bestemming is er op gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatiekosten

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Ulvenhout en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het dorp Ulvenhout en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 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, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

De ontwikkelingslocatie aan de Chaamsebaan (bedrijfslocatie) is in bezit bij de gemeente, kostenverhaal zal derhalve via de gronduitgifte plaatsvinden, waardoor het opstellen van een exploitatieplan voor deze locatie niet nodig zal zijn. Voor de uitbreiding van De Harmonie met een hotel en de nieuwbouwwoning aan de Strijbeekseweg 11b is een overeenkomst over grondexploitatie met de eigenaar gesloten om de bijbehorende kosten te verhalen en eventuele locatie-eisen en tijdvak of fasering te kunnen vastleggen.

Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Planschade

Op grond van het (thans nog vigerende) bestemmingsplan 'Komplan Ulvenhout' is een bouwplan van drie bouwlagen met kap ('Bladerpoort') op de locatie hoek Bladerstraat-Dorpstraat mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan Ulvenhout is het bouwplan, waarvoor bouwvergunning verleend is, opgenomen. Echter, naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Breda van 30 november 2009 en bezwaren van omwonenden is de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot deze locatie ambtshalve gewijzigd. De maximale goot- en bouwhoogte is teruggebracht van 9 meter respectievelijk 13 meter naar 6 meter respectievelijk 10 meter. In plaats van 3 bouwlagen

met een kap kunnen nu 2 bouwlagen met een kap gerealiseerd worden. Dit past stedenbouwkundig binnen de bestaande bebouwing aan de Dorpstraat. Hierdoor bestaat wel een risico dat de eigenaar van de gronden een verzoek om tegemoetkoming in schade indient (planschade) op grond van afdeling 6.1 van de Wro. De gemeente is hier op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor verantwoordelijk. Dit risico vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Door het aanpassen van de maximale hoogten op de locatie hoek Bladerstraat-Dorpstraat bestaat mogelijk een risico op planschade. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Dit risico vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is voor Ulvenhout een Nota van Uitgangspunten opgesteld middels een interactief traject met de klankbordgroep Ulvenhout (paragraaf 8.2). Deze brede nota heeft gediend als kader voor voorliggend concept-ontwerp bestemmingsplan. In dit stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Ook is in deze fase het bestemmingsplan besproken met de dorpsraad Ulvenhout (paragraaf 8.3.1). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.3.2 en 8.3.3).

8.2 Nota van uitgangspunten

Als wens vanuit de dorpsraad is in juni 2008 een bewonersavond georganiseerd waarin het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is toegelicht. Tijdens deze avond is een oproep gedaan voor het vormen van een klankbordgroep waarop veel mensen positief hebben gereageerd. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Breda samen met de dorpsraad Ulvenhout een klankbordgroep geformeerd. Met de klankbordgroep heeft de gemeente gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten (NvU). Hierin is aangegeven op welke wijze aan de visie op Ulvenhout voor de komende tien jaar invulling kan worden gegeven.

In de NvU zijn aan de hand van een analyse van de bestaande situatie, het geldende beleidskader en de wensen en ideeën van de klankbordgroep, uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen geformuleerd. De nota heeft als uitgangspunt gediend voor onderhavig bestemmingsplan. Niet alle uitgangspunten zijn planologisch geregeld in voorliggend bestemmingsplan omdat het niet-ruimtelijke aspecten betreffen. In onderhavig bestemmingsplan zijn de uitgangspunten opgenomen zoals aangegeven in de NvU.

8.3 Procedure

8.3.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan op 18 mei toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. VROM Inspectie Zuid, Eindhoven;
4. Ministerie van Economische Zaken, Eindhoven;
5. Ministerie Landbouw, Natuur en Visserij, regionale directie Zuid, Eindhoven;
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Amersfoort;
7. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
8. DVD (Dienst Vastgoed Defensie), Directie Zuid, Tilburg;
9. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
10. Stichting dorpsraad Ulvenhout;
11. Klankbordgroep Ulvenhout;
12. Brabant Water, Breda;
13. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
14. ZLTO, afdeling Breda, Breda;
15. Brandweer Midden- en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
16. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
17. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
18. Essent, afdeling Bedrijfsvoering netbeheer, 's-Hertogenbosch;
19. Ziggo, Den Haag;
20. Intergas N.V., Oosterhout;
21. Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

De instanties hebben van 18 mei tot 26 juni 2009 de gelegenheid gehad om een reactie te geven. Tevens heeft op 15 juni een overleg plaatsgevonden met de Kamer van Koophandel en op 24 juni een overleg met de dorpsraad en klankbordgroep Ulvenhout. Het verslag van het overleg met de dorpsraad en de klankbordgroep is opgenomen in bijlage 5.

De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18 (nu Enexis) en 21 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. Via de Kamer van Koophandel is een aantal individuele reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties zullen onder de naam van de Kamer van Koophandel in deze paragraaf beschreven worden.

De instanties genoemd onder 1, 3, 7, 9, 18 en 21 hebben aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied.

Vooroverleg instanties

De reacties van de instanties die op- en aanmerkingen hebben, zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

2. Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft aan dat de hele kern van Ulvenhout in een volledig beschermd gebied ligt. Hierin dient voor alle vormen van aanvoer, onttrekken of afvoeren van water vergunning te worden aangevraagd.

Voor eventuele toekomstige in- en/of uitbreidingen heeft het de voorkeur hiervoor afzonderlijk het watertoetstraject te doorlopen.

Commentaar:

Ook naar aanleiding van de reactie van Brabant Water wordt in de toelichting, planregels en verbeelding opgenomen dat een deel van het plangebied is gelegen binnen de grondwaterbeschermingszone.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Mocht dit in de toekomst plaatsvinden, dan zullen hiervoor afzonderlijke juridische procedures voor worden doorlopen, inclusief een watertoetstraject.

10/11 Stichting dorpsraad Ulvenhout / Klankbordgroep Ulvenhout

De schriftelijke reactie van de dorpsraad en klankbordgroep heeft (samengevat) betrekking op de volgende onderwerpen.

Verkeer

De dorpsraad en klankbordgroep hebben een aantal tekstuele opmerkingen bij paragraaf 2.2.3.

Commentaar:

De opmerkingen betreffende de pagina's 13 en 14 worden in het bestemmingsplan meegenomen.

De wens van de klankbordgroep naar beter openbaar vervoer wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan, aangezien dit een punt is dat in het uitvoeringsprogramma (uitgangspunt 49 van de Nota van Uitgangspunten) verwoord staat. Voor dit bestemmingsplan is deze wens niet ruimtelijk relevant en wordt om die reden niet opgenomen.

Bebouwingsstructuur

Verzocht wordt een minimale en maximale dakhelling voor de bebouwing aan het dorpslint in de planregels op te nemen. Tevens wordt gevraagd "gedekt met dakpannen of leien" aan de planregels toe te voegen voor wat betreft de daken aan de Dorpstraat.

Commentaar:

In de bouwregels is aangegeven dat bij bebouwing een kap verplicht is. Een uitzondering geldt nog voor de bestaande bebouwing die van een plat dak voorzien is. Bij volledige nieuwbouw is een kap verplicht. In artikel 1 (Begrippen) is aangegeven wat onder het begrip 'kap' wordt verstaan en welke dakhelling daarbij hoort.

De materialisering van de dakbedekking kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Dit betreft het uiterlijk van gebouwen en wordt door welstand beoordeeld.

Wonen

- a. De Dorpsraad en klankbordgroep merken op dat zij het niet eens zijn met de toelichting wat betreft:
 1. de analyse van de demografische ontwikkeling;
 2. de stelling dat er kwantitatief voldoende woningen zijn in Ulvenhout;
 3. de conclusie dat er minder woningen nodig zijn, doordat de bevolking afneemt;
 4. de conclusie dat er minimaal 120/130 woningen gebouwd moeten worden voor een evenwichtige bevolkingsopbouw;
 5. de conclusie dat bij niet bouwen theoretisch 290 woningen leeg komen te staan;
 6. de conclusie dat het tekort aan woningen voor senioren kan worden opgevangen door aanpassingen te plegen in de bestaande woningvoorraad.
Zij verzoeken de toelichting op deze punten aan te passen.
- b. Verder verzoeken zij de berekening op te nemen, waarnaar in paragraaf 2.3.1 wordt verwezen.
- c. De klankbordgroep verzoekt tevens criteria op te nemen op basis waarvan initiatieven voor perceelssplitsing getoetst kunnen worden. Deze initiatieven zouden dan via een postzegelplan gerealiseerd moeten kunnen worden (in afwijking van de "Koninklijke weg").

Commentaar:

Ad a

De toelichting van onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Deze nota is middels een interactief proces tot stand gekomen, waarbij bovengenoemde aspecten uitvoerig zijn besproken tijdens de bijeenkomsten met de klankbordgroep en dorpsraad. Daarbij is ingegaan op de achtergrond van de woningbouwproblematiek in Ulvenhout en zijn aanvullende (bevolkings)analyses uitgevoerd. De resultaten van deze analyses zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en vertaald in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

Ad b

Deze reactie heeft betrekking op de Nota van Uitgangspunten, die inmiddels is vastgesteld. Zowel de gemeente als de dorpsraad streven een gezamenlijk doel na, het vitaal en leefbaar houden van Ulvenhout. De berekeningen zijn gemaakt in het kader van de Nota van Uitgangspunten.

Ad c

De gemeente is in zijn algemeenheid voorstander van perceelssplitsing mits dit binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur past. Zij heeft er voor gekozen om elk initiatief apart te beoordelen, zodat voor elk initiatief randvoorwaarden kunnen worden meegegeven, passend bij de Nota van Uitgangspunten en de betreffende locatie. Indien een initiatief zich aandient en past binnen de randvoorwaarden van de Nota, dan wordt een apart bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit is in afwijking van de afspraken die door het college van burgemeester en wethouders zijn gemaakt om geen postzegelbestemmingsplannen te maken binnen drie jaar na een volledige herziening van een bestemmingsplan. In paragraaf 2.4 van de toelichting is een tekst toegevoegd onder het kopje 'herziening bestemmingsplan' over de besluiten die het college gemaakt heeft en de uitzondering voor Ulvenhout.

Maatschappelijke voorzieningen

Opgemerkt wordt, dat bij het complex Jeugdland de handboogschutterrijbanen niet zijn vermeld.

Commentaar:

In paragraaf 2.3.5 worden de handboogschutterrijbanen toegevoegd.

Ecologie

De klankbordgroep is van mening dat figuur 11 (Groene Hoofdstructuur) niet meer van toepassing is en vervangen moet worden door de plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur. Hierbij merken zij op dat het stedelijk gebied van Ulvenhout op deze plankaart ruimer is. Tevens wordt verzocht de mogelijkheden naar ontwikkellocaties buiten de komgrens te onderzoeken.

Ook wordt verzocht in het kader van bestemmingsplan Buitengebied Zuid een onderzoek uit te voeren naar de aanwezige natuur- en landschapswaarden op perceelniveau.

Commentaar:

Figuur 10 en 11 komen te vervallen omdat deze verouderde informatie bevatten. Deze worden vervangen door een uitsnede van de Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de Paraplunota ruimtelijke ordening. De tekstpassages in de betreffende paragraaf zijn, waar nodig, aangepast aan de nieuwe kaartfragmenten en bijbehorend beleid.

Heel de kern Ulvenhout ligt in een Regionale Natuur en Landschaps Eenheid (RNLE) en is omgeven door de Groene Hoofdstructuur (GHS). De GHS wordt beschermd voor uitbreiding van steden en dorpen. Beperkte afronding van dorpsranden die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten leiden, zijn toegestaan in de AHS- landschap. Bouwen in de GHS is alleen te onderbouwen als het om zwaarwegende maatschappelijke belangen gaat (bv aanleg rijksweg/ HSL) en pas nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten GHS, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen. Daarnaast geldt dat in de kom vooralsnog voldoende ruimte is op de aangegeven ontwikkelingslocaties om een aantal van 120/130 woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen.

Gelet op de ruimte in de bebouwde kom en de aanwezige ruimte in de stad Breda kan voor deze planperiode niet gemotiveerd worden dat sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen. De gemeente respecteert met de bestemmingsplannen Ulvenhout en Buitengebied Zuid de belangen van de provincie Noord-Brabant die landschappelijk waardevolle gebieden (Regionale Natuur- en Landschapseenheid, GHS en de EHS hierbinnen) wil vrijwaren van verstedelijking. In het laatste planoverleg dat ambtelijk is gevoerd met de provincie hebben ze ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan. Hierin heeft de provincie wederom aangegeven dat zij geen mogelijkheden ziet voor woningbouw buiten de komgrens. Daarnaast bleek uit de commissievergadering Bouwen en Wonen van 2 juli 2009 dat de raadsfracties de plangrens eveneens willen vasthouden.

Voor wat betreft het onderzoek op perceelniveau kan worden opgemerkt dat dit een vraag is die in het kader van bestemmingsplan Buitengebied Zuid gesteld had moeten worden. In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is daarvoor, naar aanleiding van een vraag van een particulier al een beantwoording gegeven. Dat bestemmingsplan ligt inmiddels ter vaststelling voor aan de raad. De grens tussen stedelijk en landelijk gebied is in dit bestemmingsplan dus vastgesteld op basis van de mogelijkheden welke de eerdergenoemde Interimstructuurvisie ons biedt. De grens is gelegd op de grens tussen de woonbebouwing en het onbebouwd gebied waarbij voorts is gekeken naar de grens in de vigerende bestemmingsplannen (Woongebied Ulvenhout en Buitengebied Nieuw-Ginneken). In onderhavig bestemmingsplan liggen geen gronden met een GHS of AHS-status, om die reden is een dergelijk onderzoek niet nodig voor dit bestemmingsplan.

Geluid

Verzocht wordt een jaartal toe te voegen aan figuur 14 (Geluidscontouren relevante wegen).

Commentaar:

De figuur betreft de geluidbelasting in het jaar 2020. Het jaartal is toegevoegd.

Provinciaal beleid

Verzocht wordt om bij figuur 17 (Uitsnede plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur) meer in te zoomen op Ulvenhout.

Verder wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.2.2 verwezen dient te worden naar de plankaart van de paraplunota ruimtelijke ordening en niet naar figuur 18 (Uitsnede gemeentelijke EHS-kaart). Het figuurnummer bij "Reconstructieplan de Baronie" dient 19 te zijn in plaats van 18.

Commentaar:

Op de betreffende uitsnede is meer ingezoomd op Ulvenhout. Echter, het blijft een provinciale globale kaart met een schaal 1:170.000. De gemeente heeft op basis van deze kaart een vertaalslag op perceelniveau gemaakt.

In paragraaf 4.2.2 wordt een uitsnede van de plankaart 'Zonering van het buitengebied' van de Paraplunota ruimtelijke ordening opgenomen.

Het figuurnummer van de kaart van het "Reconstructieplan de Baronie" is aangepast.

Gemeentelijk beleid

De klankbordgroep verzoekt een paragraaf "Bestemmingsplan Buitengebied Zuid" toe te voegen. Hierin zou met name de komgrens aan bod moeten komen.

Wat betreft de gemeentelijke GHS-kaart wordt een aantal opmerkingen gemaakt, die met name betrekking hebben over de status van de kaart en over het uitvoeren van onderzoek op perceelsniveau.

Commentaar:

De plangrens voor onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd door het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Wat betreft de keuze voor de plangrens in relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied Zuid en de potentiële ontwikkellocaties wordt verwezen naar het commentaar onder kopje '5 ecologie'. In onderhavig bestemmingsplan wordt de in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid opgenomen plangrens gerespecteerd.

In onderhavig bestemmingsplan liggen geen GHS-gronden, met uitzondering van een deel van de gronden rond Jeugdland. Echter, deze gronden zijn als 'Natuur' bestemd en voor deze locatie geldt dat deze nooit als potentiële ontwikkelingslocatie in aanmerking is gekomen en komt. Alle andere GHS-gronden zijn gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Om de reden zijn alle vragen met betrekking tot de gemeentelijke GHS-kaart en het gevraagde onderzoek op perceelsniveau niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan. In het kader van bestemmingsplan Buitengebied Zuid is daarop antwoord gegeven.

Woonvisie

De klankbordgroep is van mening dat er onterecht geen aandacht is besteed aan de specifieke situatie van Ulvenhout. Verzocht wordt een nieuwe paragraaf toe te voegen waarin aandacht wordt besteed aan onder andere de balans tussen bevolking en bouwensen en de nieuwbouwmix.

Commentaar:

In de Nota van Uitgangspunten is uitgebreid aandacht besteed aan het Addendum. In de Nota staat duidelijk dat de klankbordgroep op bepaalde punten een andere mening heeft, zoals dat verwoord is in het Addendum. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Indien de plannen concreet genoeg zijn, worden deze ontwikkelingen via aparte procedures doorlopen. De uitgangspunten en randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten zijn daarbij leidend.

Bijlage 1, Monumenten

De dorpsraad en klankbordgroep vragen aandacht voor de bescherming van de Dorpstraat door onder andere meer woningen op de monumentenlijst te plaatsen / beschermd dorpsgezicht aan te wijzen of door een "lijst van aandacht" op te stellen.

Commentaar:

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.1. van het bestemmingsplan en in het uitvoeringsprogramma van de Nota (uitgangspunt 38 en 39) geldt het volgende:

"In de jaren tachtig van de vorige eeuw is door de provincie Noord-Brabant het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd. Het betrof een onderzoek naar alle bouwkunst uit de periode 1850-1940. Op basis van het MIP zijn rijksmonumenten (van nationaal belang) en gemeentelijke monumenten (van lokaal belang) beschermd. Een aantal van de panden uit het MIP is niet beschermd als monument. Deze zijn in bijlage 2 opgenomen. De MIP-lijst heeft geen juridische status. De MIP panden en overige beeldbepalende panden bepalen samen met de monumenten het historische karakter van Ulvenhout. Daarom zou het wenselijk zijn om met deze panden zorgvuldig om te gaan. Bij de selectie voor rijksmonument of gemeentelijk monument is echter geconstateerd dat de MIP panden onvoldoende cultuurhistorische waarde hebben om plaatsing op een monumentenlijst te rechtvaardigen. Gevolg van deze constatering is dat sloop van deze panden mogelijk is. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de panden alsnog te beschermen. Wel wordt opgemerkt dat het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda beter in beeld wil brengen wat de architectuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van verschillende bijzondere gebieden in Breda zijn. Hiertoe wordt met een methodiek deze kwaliteiten geïnventariseerd. Deze inventarisatie zou dan het vertrekpunt kunnen vormen van een verdere waardering van objecten en gebieden middels de Erfgoedmeetlat (zie Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015) en een eventueel daar uit voortvloeiende bescherming binnen de bestaande beleidskaders."

Bovenstaande is ook in de bijeenkomsten over de Nota van Uitgangspunten veelvuldig toegelicht. De aanwijzing en bescherming van monumenten en het aanwijzen van beschermde stads- en dorpsgezichten vindt niet plaats via het bestemmingsplan, maar via de Monumentenwet. Om die reden is dit uitgangspunt opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Bijlage 2, Bedrijvenlijst

Verzocht wordt “Chaamseweg 69” te wijzigen in “Dorpstraat 69” en “Chaamseweg 105a” en “Dorpstraat 105a”.

Commentaar:

De betreffende straatnamen zijn in de tabel aangepast.

12. Brabant Water

Brabant Water geeft aan dat een gedeelte van het plangebied, sport-/spelcomplex Jeugdland, is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van Ginneken. Verzocht wordt dit gebied als zodanig te benoemen en aan te duiden op de plankkaart. Daarnaast wordt gevraagd de winning te beschrijven in de toelichting en aan te geven dat binnen het grondwaterbeschermingsgebied de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing is.

Commentaar:

Op de verbeelding (plankaart) wordt de aanduiding ‘milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen. In de planregels wordt aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Het oprichten van bouwwerken is onder voorwaarden mogelijk.

In de waterparagraaf (hoofdstuk 3) in de toelichting wordt beschreven wat een grondwaterbeschermingsgebied is en is aangegeven dat de Provinciale Milieuverordening van toepassing is.

13. Brabantse Milieufederatie

- a. Verzocht wordt de EHS (natuurparel) langs de Chaamsebeek, ten westen van de Slotlaan, als ‘Natuur’ te bestemmen in plaats van ‘Wonen’.
- b. Daarnaast is aangegeven dat de sportkantine bij Jeugdland als horeca-functie wordt aangeduid. Gelet op het feit dat deze functie gekoppeld is aan de bestemming ‘Sport’, is een aparte aanduiding niet wenselijk.

Commentaar:

Ad a.

In het vigerende bestemmingsplan (‘Woongebied Ulvenhout’) uit 2000 geldt op de betreffende locatie de bestemming ‘Wonen’. De gronden worden momenteel ook als zodanig (tuin) gebruikt en zijn in eigendom van de bewoners van het betreffende perceel. Een bestemming ‘Wonen’ is om die reden dan ook gerechtvaardigd.

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is de beek, inclusief de oevers, op de betreffende locatie als ‘Water’ en/of ‘Natuur’ bestemd.

Ad b.

Binnen dit gebouw vinden bepaalde horeca-activiteiten plaats die soms niet gerelateerd zijn aan de sportfunctie. Dit moet, als ondergeschikte functie, mogelijk zijn. Zelfstandige horeca, zoals bijvoorbeeld in de Dorpstraat mogelijk is, is hiermee niet bedoeld en ook niet toegestaan.

15. Brandweer Midden- en West-Brabant

Het advies heeft betrekking op onderstaande punten:

1. Uit de analyse blijkt dat zonder maatregelen uit het LPG-convenant een overschrijving van het groepsrisico aanwezig is. Er is niet onderzocht of sprake is van een overschrijving van de oriënterende waarde na de genoemde maatregelen uit het LPG-convenant. Daarnaast is sprake van een kwetsbaar object binnen de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.
2. De verantwoording (van het verhogen) van het groepsrisico dient plaats te vinden conform artikel 13, lid 1, van het Bevi. De 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' van VROM is hiervoor als leidraad te gebruiken. Gelet op het LPG-convenant kan niet zonder meer worden volstaan met het aanvaarden van het (verhoogd) groepsrisico. Het bevoegd gezag dient een plan van aanpak te maken voor de beperking van het groepsrisico voor de inrichting die het risico veroorzaakt indien er sprake is van een overschrijving van de oriënterende waarde. In het plan moet voldaan worden aan de maatregelen uit het LPG-convenant of het staken van de verkoop van LPG uiterlijk 1 januari 2010.
3. De gemeente Breda en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingericht om tijdig de benodigde technische hulpverleningscapaciteit van de beschreven situatie te leveren en zijn binnen het eerste uur met name voor de medische hulpverlening niet voldoende toegerust op deze hulpvraag.
4. Het aantal aanwezigen binnen een straal van 500-700 meter is niet gering. Met name minder zelfredzame personen kunnen niet eenvoudig binnen 15 minuten op een veilige afstand komen in geval van een dreigend incident met een LPG tankauto.
5. De risicoanalyse in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A58 is niet conform de erkende rekenregels uitgevoerd. Geadviseerd wordt de populatie over een gebied in acht te nemen die overeenkomt met het grootste invloedsgebied.
6. Aangegeven wordt dat er geen secundair bluswater aanwezig is.

Commentaar:

Ad. 1.

Tankstation Berkman voldoet in 2010 aan het groepsrisico. De doorzet wordt begrensd, de wijziging is in procedure. Er worden aanvullende maatregelen getroffen (zoals hittewerende coating tankauto's). LPG mag uitsluitend worden geleverd buiten de schooltijden waardoor aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan. Er is geen sprake van een knelpunt. Dit is in overeenstemming met het LPG Convenant.

Ad. 2.

Op 15 juni 2009 is het vulpunt enkele meters verplaatst zodat zich binnen een afstand van 35 meter geen kwetsbare objecten meer bevinden.

Binnen de 150 meter (figuur 15 van de toelichting) van het vulpunt liggen verschillende woningen, bedrijven en een school. Voor het bepalen van het groepsrisico is een berekening uitgevoerd. Belangrijke uitgangspunten bij deze berekening zijn:

- *De doorzet is maximaal 1000 m³ LPG per jaar;*
- *De milieuvergunning wordt momenteel aangepast;*
- *De in de milieuvergunning opgenomen lostijden buiten schooluren.*

Omdat er tijdens de schooluren geen LPG gelost wordt, is het aantal personen dat in de school aanwezig kan zijn, niet relevant voor het bepalen van het groepsrisico. Uit de berekening blijkt derhalve dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

Ad. 3.

Situatie is niet dermate gewijzigd. De capaciteit van de medische hulpverlening is in Nederland ingericht voor een bepaald ramptype in een bepaalde omvang (schaal). De ramptypes zijn omschreven in de Handboek Voorbereiding Rampenbestrijding. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de kans waarop een dergelijk incident voorkomt.

Bij een warme BLEVE is er sprake van ramptype 2 in een zodanige schaal waarvoor medische hulpverlening in geheel Nederland niet is ingericht. Dit is een landelijke keuze en kan niet in een bestemmingsplan(procedure) worden geregeld.

Ad. 4.

Dat er tussen de 500 en 700 meter veel personen aanwezig is een gegeven. Bij de alarmering en hulpverlening moet hier rekening mee worden gehouden. Voor de bepaling van het GR is, volgens het Bevi, het invloedsgebied (150 meter) van belang. Uit de berekening blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

Ad. 5.

Voor de weg is aansluiting gezocht bij het Basisnet Weg (en die is duidelijk, geen knelpunten).

Ad. 6.

Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan zonder nieuwbouwlocaties. De brandweer is bezig met het inventariseren van de plekken binnen de gemeente Breda waar een dergelijke voorziening ontbreekt. Aan de hand daarvan zal worden bekeken hoe hiermee zal worden omgegaan. Daarnaast is het zo dat de aanwezigheid van voldoende secundaire blusvoorzieningen niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

16. Kamer van Koophandel

Via de Kamer van Koophandel is een aantal reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties worden onder dit kopje samengevat en van commentaar voorzien.

Dhr. J. Box en dhr. C. Goosen

Indieners geven aan dat op de adressen Vang 4 (Duncan Management BV) en Pennendijk 18 (Schildersbedrijf Goosen BV) een bedrijfsbestemming rust. Verzocht wordt de bedrijfsbestemmingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar:

Deze omissie wordt hersteld. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied' wordt aan de Pennendijk 18 en Vang 4 een woonbestemming toegekend met een aanduiding 'bedrijf' zodat bedrijvigheid eveneens mogelijk is.

Mw. Daems

Indiener geeft aan de vigerende bestemming op het pand Dorpstraat 109 ruimer is dan de bestemming die in onderhavig bestemmingsplan hiervoor is opgenomen. Verzocht wordt de oude ruimere bestemming op te nemen.

Commentaar:

Naar aanleiding van de opmerking van mevrouw Daems is besloten de bestemming 'Centrum' te verruimen met twee percelen. Aan de percelen aan de Dorpstraat 107 en 109 wordt de bestemming "Centrum" toegekend in plaats van "Wonen".

Berkman Energie Service B.V., Ulvenhout

Indiener heeft een aantal opmerkingen over de wijze waarop het tankstation Berkman in de toelichting en planregels is opgenomen. Aangegeven is dat de betreffende passages niet van toepassing zijn op het tankstation en dat de huidige situatie (onder andere verplaatsing van het vulpunt) anders is dan is genoemd in de tekst.

Commentaar:

De betreffende passages in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.10 'Externe veiligheid') worden aangepast aan de feitelijke situatie (inclusief verplaatsing van het LPG-vulpunt op 15 juni 2009).

Voor het onderhavige tankstation, waarbij een reservoir van 20 m³ aanwezig is, is de doorzet begrensd tot 1000 m³ per jaar. Voor het plaatsgebonden risico gelden derhalve de volgende afstanden

- afstand vanaf het vulpunt, 35 m;*
- afstand vanaf ondergrondse LPG-reservoir, 25 m;*
- afstand vanaf de afleverzuil, 15 m.*

Door de verplaatsing van het vulpunt bevinden zich binnen een afstand van 35 meter geen kwetsbare objecten meer. Binnen de contour rondom het reservoir (25 meter) en de afleverzuil (15 meter) bevinden zich ook geen kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op.

Binnen de 150 meter (figuur 15) van het vulpunt liggen verschillende woningen, bedrijven en een school. Voor het bepalen van het groepsrisico is een berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt derhalve dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

Er is vanuit externe veiligheid wat betreft tankstation Berkman geen belemmering aanwezig voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. De toelichting is hierop aangepast.

8.3.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft iedereen de mogelijkheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan in te brengen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het raadsvoorstel. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens stelt het college de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.3.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.