

# 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 Kraaijenbergsestraat. De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs de Kraaijenbergsestraat, 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 <sup>e</sup> 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.