

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

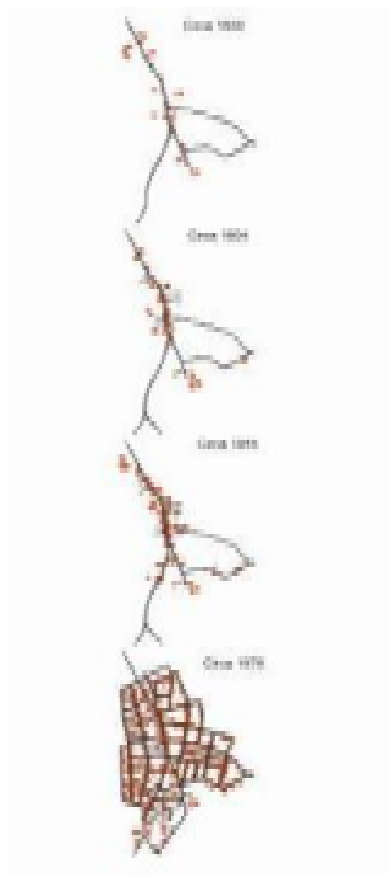
2.1 Inleiding

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 beekdalén. 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.

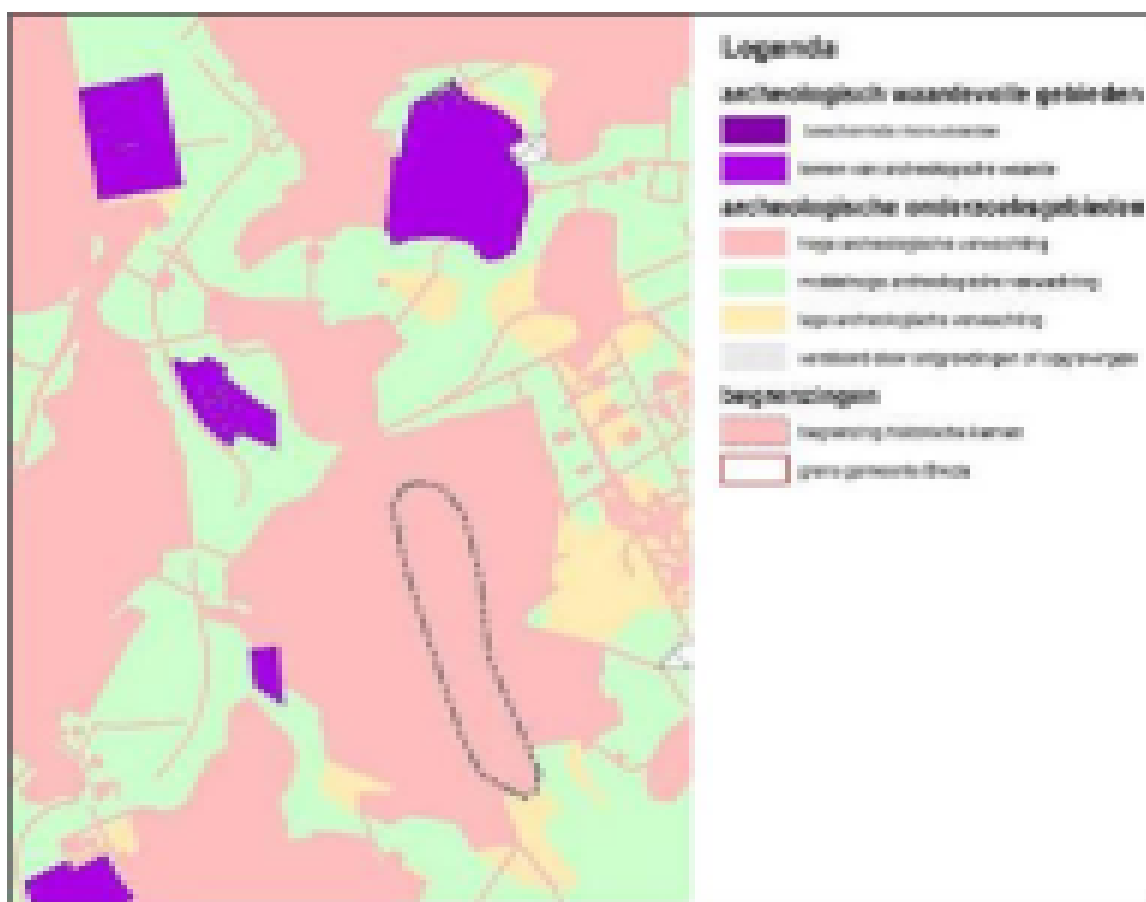
Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

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.

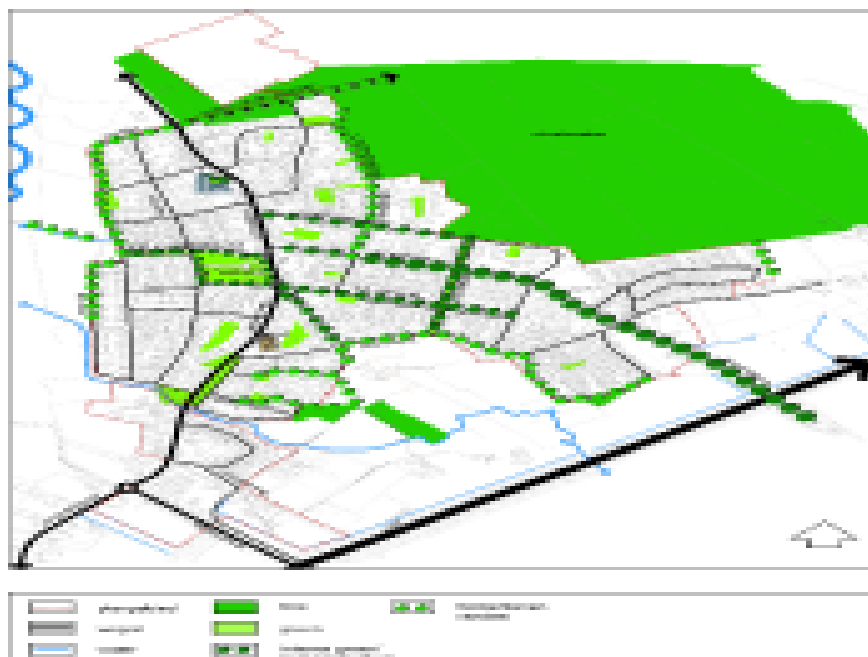
Bij nieuwe bebouwing in de omgeving van deze molen dient met de molenbiotoop rekening gehouden te worden. In de planregels is een regeling opgenomen die de molenbiotoop beschermd.

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.

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 infrastructurele 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 Grimhuijsenstraat 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 vervat 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:

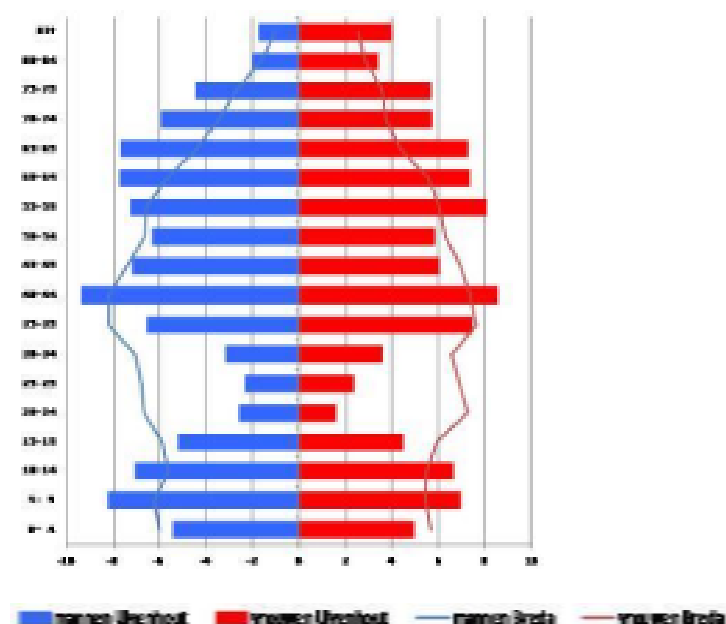
- voldoende aangepaste woningen in de wijk (dus toegankelijk voor rollators en rolstoelgebruikers);
- belangrijkste voorzieningen (gezondheidszorg, primaire winkels, postkantoor/bank) aanwezig in de Centrale Zone;
- goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen;
- goede bereikbaarheid en 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, sterftecijfers, 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.

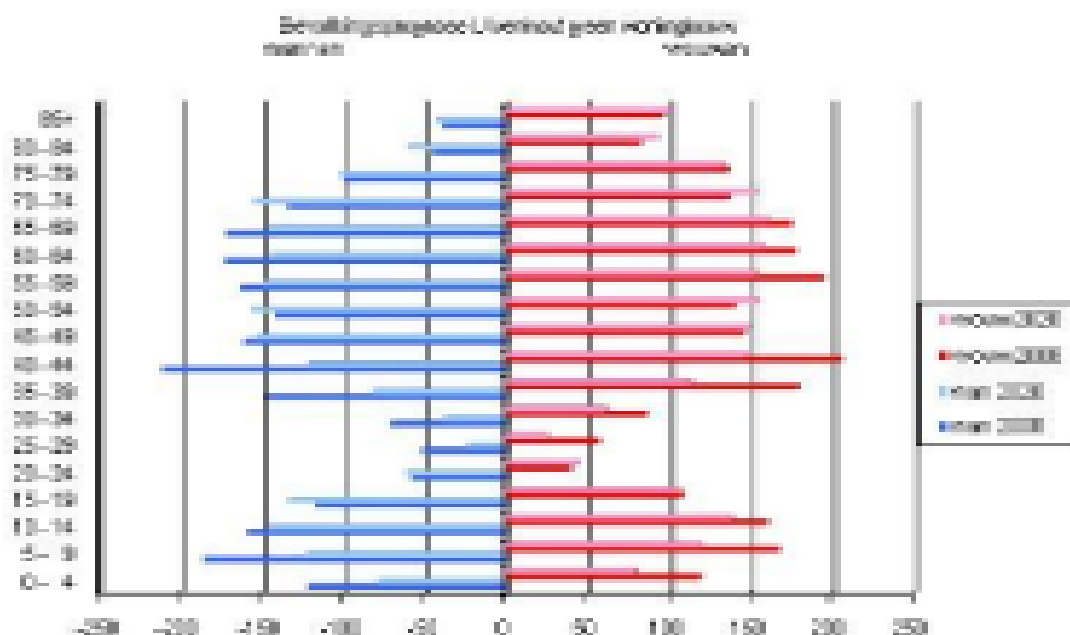
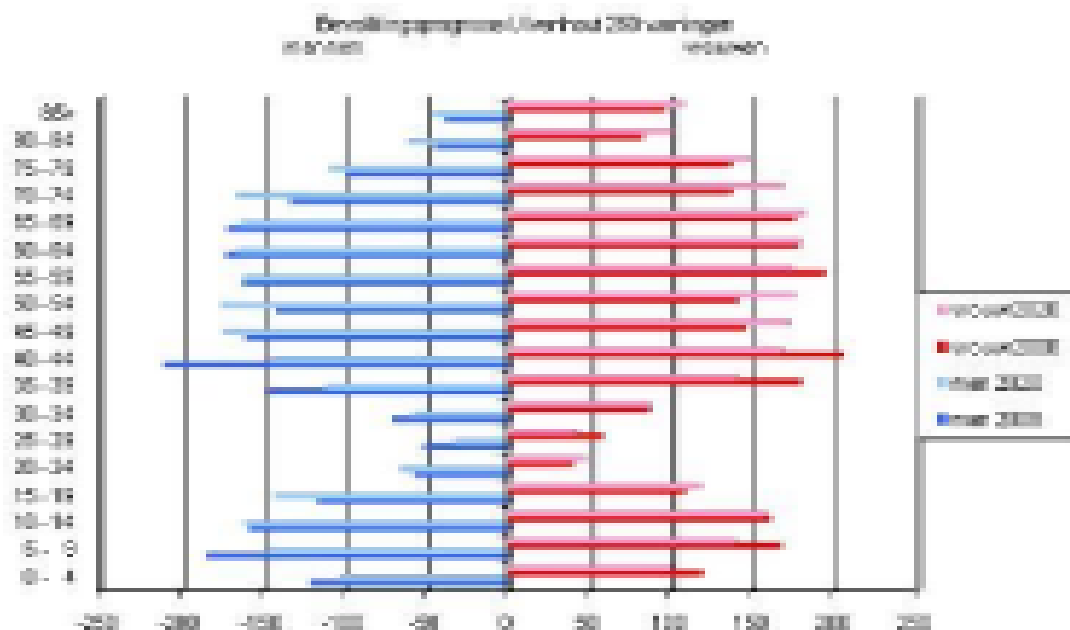
Eind 2008 heeft de provincie de 'bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, actualisering 2008' gepubliceerd. Uit de prognose van de provincie blijkt dat de groei index voor de woningbouw in landelijke gebieden in de periode 2008- 2019 toeneemt van 100 tot 111,6 en dat de bevolking in die periode afneemt 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 ermee 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 beheer 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.

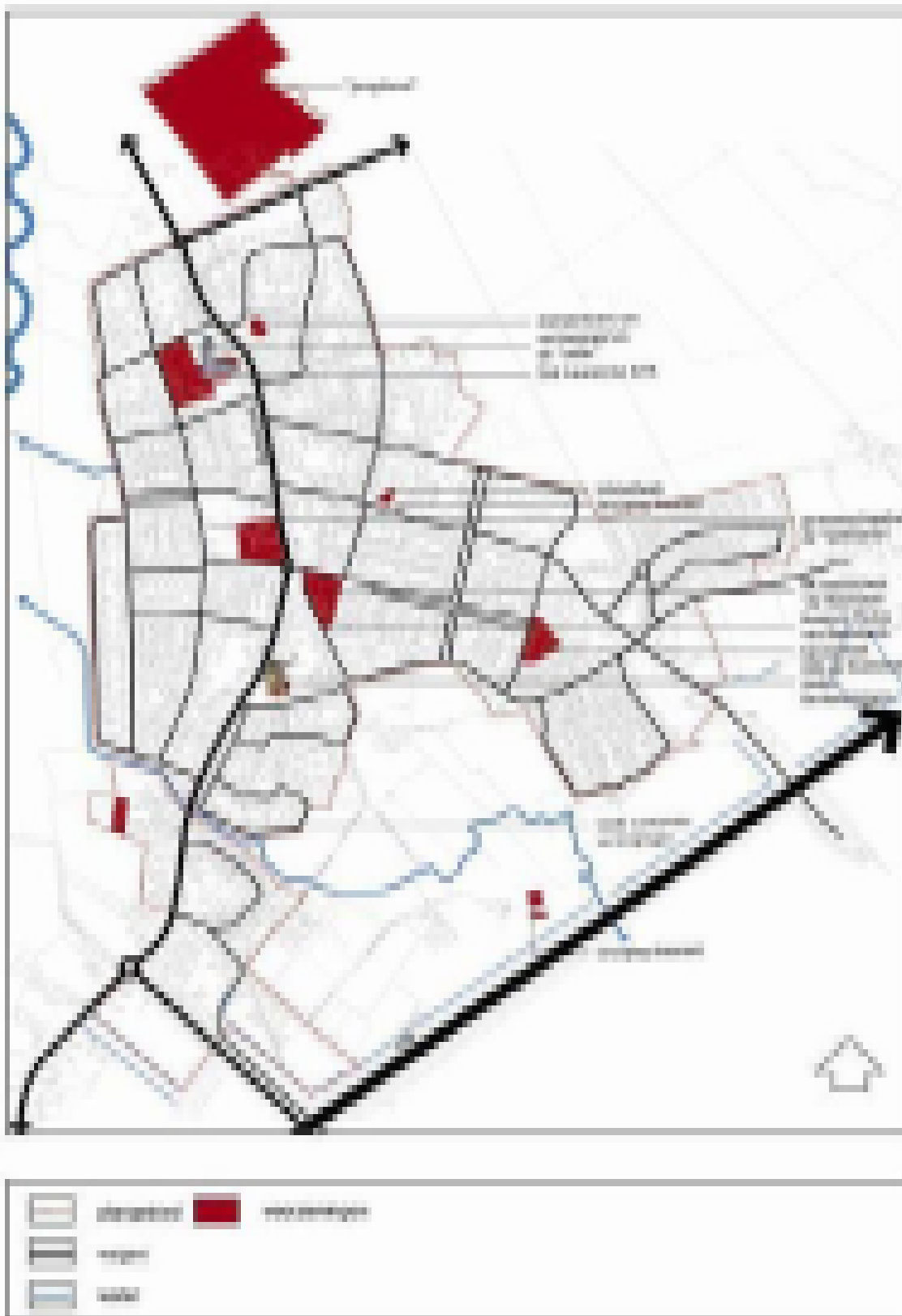
Gelet op het overwegende woonkarakter van de rest van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten het centrum horecavoorzieningen worden gevestigd. De bestaande horecavestigingen zijn in dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrum' met een restrictie in aantal en categorie, opgenomen. Op de 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 er op 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, handboogschutterijbanen, 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	met	12 pp per 100 m ² bvo	42
zalencomplex (350 m ²)			
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	met	12 pp per 100 m ² bvo	42
zalencomplex (348 m ²)			
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 geaccommodeerd 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

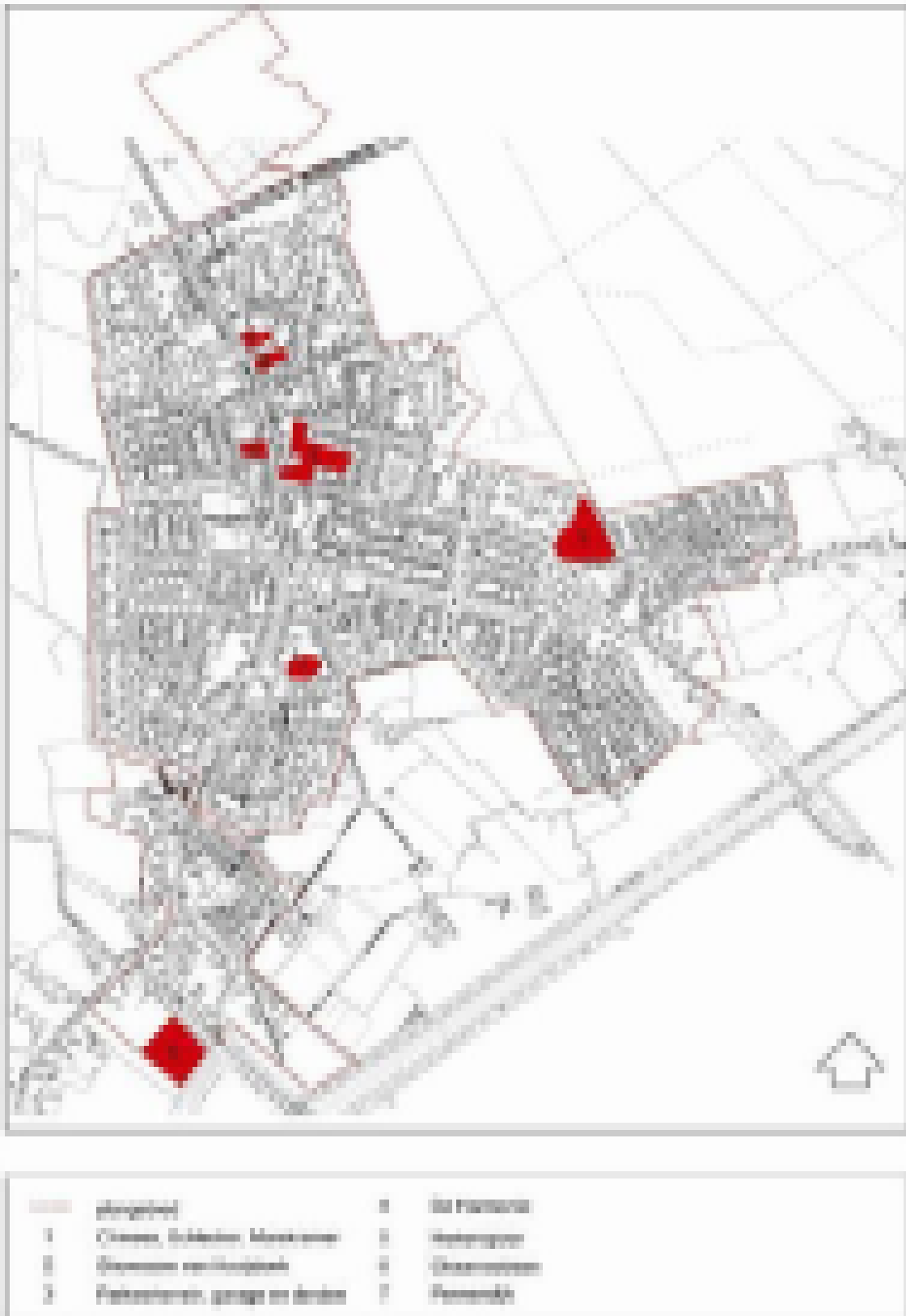
Voor 't Hoekske 4 en 6 zijn in maart 2009 verzoeken ingediend voor de bouw van een aantal woningen. Voor 't Hoekske 4 is de bouw van een twee-onder-één-kapwoning gevraagd en voor 't Hoekske 6 is de bouw van een vrijstaande woning met kantoorruimte gevraagd. De beide verzoeken voldoen niet aan de voorschriften 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.



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 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 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.

