

## **Bijlagen bij toelichting**

## Bijlage 1. Monumenten

<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Soort monument</b>	<b>Ligging</b>	<b>Typologie</b>
Dorpstraat	3	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	HOTEL
Dorpstraat	6	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	32	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WINKEL/ WOONHUIS
Dorpstraat	44	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	KLOOSTER
Dorpstraat	44A-46	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	KLOOSTER
Dorpstraat	54	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	60	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	62	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS met WERKPLAATS
Dorpstraat	67	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	79	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	123	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	KAPEL
Dorpstraat	ong.	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	R.K.BEGRAAFPLAATS, BAARHUISJE, MUUR en HEKWERK
Dorpstraat	2	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Dorpstraat	40	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	ERFSCHIEDING
Dorpstraat	92	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Dorpstraat	49	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	52	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS

Dorpstraat	113	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	42	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	KERK
Dorpstraat	40	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	PASTORIE
Molenstraat	23	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	INDUSTRIE- EN POLDERMOLEN
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	BOERDERIJ
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	SCHUUR
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	BAKHUIS
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	WATERPUT met BOOM en PUTMIK
Pennendijk	1	Gemeentelijk monument	Aan lokale Middeleeuwse weg	BOERDERIJ
Pennendijk	7	Gemeentelijk monument	Aan lokale Middeleeuwse weg	WOONHUIS
Strijbeekseweg	23	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	SCHUUR
Strijbeekseweg	12	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Strijbeekseweg	18	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Strijbeekseweg	23	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Strijbeekseweg	12	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WAGENSCHUUR

## Bijlage 2. MIP lijst

straat	huisnummer	soort monument	ligging
Annevillelaan	22-34	MIP	Aan historische doorgaande weg richting landgoed
Bladerstraat	2	MIP	-
Bladerstraat	7	MIP	-
Bladerstraat	11-15	MIP	-
Chaamseweg	14-16	MIP	Aan historische doorgaande weg
Dorpstraat	4	MIP	Aan historische doorgaande weg, lint
Dorpstraat	1	MIP	Aan historische doorgaande weg, lint
Dorpstraat	5-7	MIP	Aan historische doorgaande weg, lint
Dorpstraat	63	MIP	Aan historische doorgaande weg, lint. Inmiddels gesloopt.
Dorpstraat	65	MIP	Aan historische doorgaande weg, lint
Dorpstraat	99	MIP	Aan historische doorgaande weg, lint
Grimhuijzenstraat	31	MIP	-
Grimhuijzenstraat	4-22	MIP	-
Grimhuijzenstraat	24-26	MIP	-
Poststraat	1-27	MIP	Inmiddels gesloopt.
Molenstraat	21	MIP	Bij molen

## Bijlage 3. Parkeernormen

### Werken

Functie	Parkeernorm per 100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2
Kantoren met baliefunctie	2,5
Bedrijfsverzamelgebouw	1,2
Arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf etc.)	0,7
Arbeidsintensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats etc.)	2,0

### Winkelen/Detailhandel

Functie	Parkeernorm per 100 m <sup>2</sup> bvo
Streekverzorgende winkel	5
Stad- en wijkverzorgende winkel	4
Buurtverzorgende winkel	4
Showroom en toonzaal	1,2
Tuincentrum, bouwmarkt	2,2
Grootschalige detailhandel	6,0

### Onderwijsvoorzieningen

Functie	Parkeernorm per leslokaal
Basisonderwijs	2,0
Voortgezet onderwijs	0,7
Hoger onderwijs	7,0

### Zorgvoorzieningen

Functie	Parkeernorm	Per (eenheid)
Ziekenhuis	2,0	Bed
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	Wooneenheid
Kruisgebouw, verzorgingscentrum	8,0	Gebouw, centrum
Medische en maatschappelijke diensten	2,5	100 m <sup>2</sup>
Creche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,8	Arbeidsplaats

### Sociaal-culturele voorzieningen

Functie	Parkeernorm	Per (eenheid)
Begraafplaats, crematorium	17	Begraafplaats, crematorium
Bibliotheek	0,8	100 m <sup>2</sup> bvo
Bioscoop	0,2	Zitplaats
Theater, schouwburg	16	100 m <sup>2</sup> bvo
Kerk, moskee	9	100 m <sup>2</sup> bvo
Museum	0,8	100 m <sup>2</sup> bvo
Sociaal-cultureel centrum, wijkgebouw	1,3	100 m <sup>2</sup> bvo
Verenigingsgebouw	4	100 m <sup>2</sup> bvo

Vergader- congreszaal, beursgebouw evenementenhal	6	100 m <sup>2</sup> bvo
volkstuint	0,5	Perceel

### Horeca

Functie	Parkeernorm	Per (eenheid)
Café(taria), bar discotheek	5	100 m <sup>2</sup> bvo
Hotel, motel	1,4	Kamer
Restaurant	12	100 m <sup>2</sup> bvo

### Sportvoorzieningen

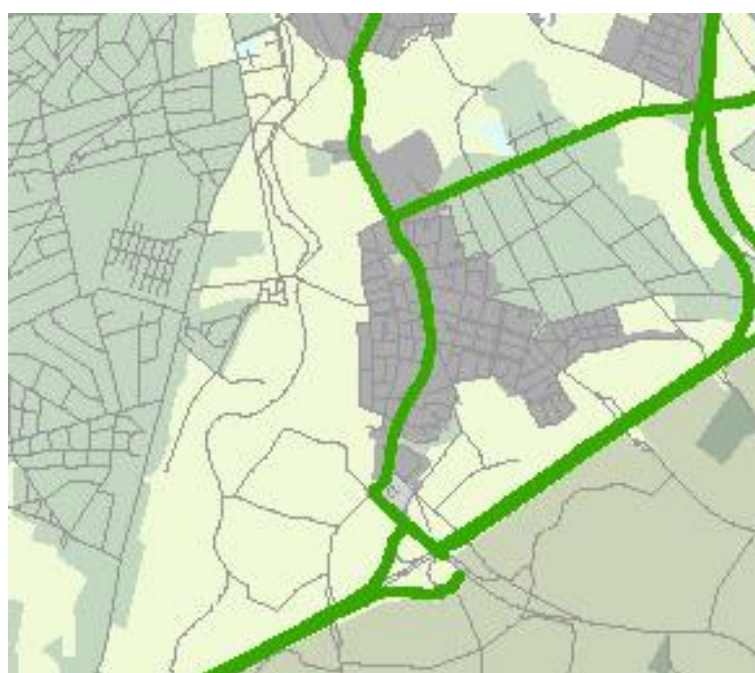
Functie	Parkeernorm	Per (eenheid)
Bowlingbaan, biljartzaal	2	Baan, tafel
Manege	0,5	Box
Sporthal, gymlokaal	2,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Sportveld	15	Ha. netto terrein
Sportschool, dansstudio	4	100 m <sup>2</sup> bvo
Squashbanen	1,6	Baan
Tennisbanen	3	Baan
Zwembad	9	100 m <sup>2</sup> wateroppervlak.

## Bijlage 4. Luchtkwaliteitscontouren

### Contouren vanwege PM<sub>10</sub> (expositieafstand 10 m)

Concentratie in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$

- 0-30,5
- 30,5-35,5
- 35,5-40,5
- 40,5-46,5
- >46,5



Aantal dagen

- 0-25
- 26-30
- 31-35
- 36-40
- >40



## Contouren vanwege NO<sub>2</sub> (expositieafstand 10 m)

Concentratie in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$

0-30,5

30,5-35,5

35,5-40,5

40,5-46,5

>46,5





**Bijlage 5. Verslag**

## **Overleg met de dorpsraad mbt bestemmingsplan Ulvenhout**

**DATUM:** 24 juni 2009

**Locatie:** Stadskantoor Breda

### **Aanwezig:**

#### Dorpsraad

Mevr. R. Knipscheer, mevr. M. Timmermans, mevr. I. Nous, mevr. M. Bressers, dhr. A. Lips

#### Leden klankbordgroep

Dhr. D. Meeren, dhr. P. Maas, mevr. A. van Overloop, dhr. K. Leijten, mw. M. Timmermans

#### Gemeente Breda

Dhr. R. Goedhart (Projectmanagement), mevr. I. van der Muren (Projectmanagement, vz), dhr. P. Hurks (RO/Ruimtelijke plannen), mevr. J. Curfs (RO/Juridische plannen), mevr. E. Remijn (RO/Juridische Plannen)

#### Afwezig

Dhr. J. Vester, dhr. M. van Exsel, mevr. M. Schetters, dhr. H. Hoppenbrouwers

#### Verslag

Mevr. J. Saelman

## **1. Inleiding**

Mevr. Van der Muren opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom, met name de leden van de dorpsraad. De bijeenkomst van vanavond is de eerste in de reeks officiële besprekingen met de verschillende partners (o.a. Waterschap en KvK) in het kader van het bestemmingsplan.

De klankbordgroepleden nemen vanavond voor het laatst deel aan het overleg met de gemeente.

Mevr. Knipscheer deelt mee dat een aantal leden van de dorpsraad verhinderd is.

Dhr. Maas geeft aan dat de punten waarmee de klankbordgroep het niet eens is, op schrift aan de gemeente worden toegestuurd als vooroverlegreactie.

## **2. Toelichting op het bestemmingsplan**

Mevr. Remijn licht toe hoe het bestemmingsplan in elkaar zit en welke zaken daarin kunnen worden geregeld.

Vervolgens geeft mevr. Curfs aan hoe de uitgangspunten uit de nota in het bestemmingsplan zijn vertaald.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn, vanwege nieuwe landelijke wetgeving, andere termen gebruikt dan in het huidige. Inhoudelijk wijken deze termen niet van elkaar af.

## **Vragen**

Historisch lint Dhr. Leyten merkt op dat het historische lint feitelijk loopt vanaf het Jagthuys tot aan de rotonde met de Strijbeekseweg. In het bestemmingsplan loopt dit lint slechts tot aan de rotonde bij de Pekhoeve, waardoor de rest van het lint buiten de bouwregels valt die daarvoor zijn opgesteld. En hoe staat het met de mogelijkheden voor Super de Boer? Mevr. Curfs antwoordt dat er in het gedeelte vanaf de Pekhoeve tot aan die rotonde voornamelijk een woonbestemming geldt. Daarbinnen geldt dat er woningen mogen worden gebouwd van twee bouwlagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor het terrein bij Super de Boer blijft de bestaande hoogte als maximale hoogte gehandhaafd.

Mogelijke ontwikkeling Super de Boer Als Super de Boer wil gaan bouwen op het terrein zal een afwijkende ontwikkeling alleen mogelijk kunnen worden gemaakt door middel van een apart postzegelplan. Daarvoor gelden dezelfde inspraakmogelijkheden als bij een 'normaal' bestemmingsplan. Overigens is de locatie Super de Boer de enige plek waar grootschalige detailhandel zal worden toegestaan. Gestreefd wordt naar een concentratie van kleinschalige en gevarieerde detailhandel in het gebied Dorpstraat-Molenstraat. Dit gebied krijg de bestemming 'Centrum', waarbinnen uitwisselbaarheid van de functies detailhandel, horeca en dienstverlening mogelijk is. Dhr. Maas vindt de bestemming voor de locatie Super de Boer onduidelijk geformuleerd. Dhr. Goedhart laat weten dat dit bedoeld is om grootschalige detailhandel uit het centrum te weren.

Hij zegt toe dit in de tekst te verduidelijken. Actie gemeente

Dhr. Maas vraagt in hoeverre Super de Boer ondergronds kan uitbreiden. Mevr. Curfs antwoordt dat een bestemmingsplan alleen betrekking heeft op bebouwing boven de grond, over de ondergrondse diepte staat niets geregeld. Ondergronds is het echter lastig bouwen omdat ook deze voorzieningen zullen moeten voldoen aan de regels van het bouwbesluit.

Horeca Pekhoeve en Jeugdland De Pekhoeve heeft een maatschappelijke bestemming, waarbinnen ondergeschikte horeca mogelijk is. Evenals bij Jeugdland, is hier een bestemmingswijziging vereist voor het vestigen van zelfstandige horeca. Daarbij is er voor exploiteren van een horeca-etablisement altijd nog een horecaverunning nodig.

SOAB –enquête mevr. Knipscheer deelt mee dat er door SOAB een onderzoek wordt verricht naar de behoefte aan voorzieningen in Ulvenhout. De vragen uit de enquête zijn echter met name gericht op de huidige situatie en de korte termijn en zullen wellicht een vertekend beeld geven. De klankbordgroep en de dorpsraad vrezen dat er op langere termijn een tekort aan voorzieningen zal ontstaan. Mevr. v.d.Muren antwoordt dat de directie MO de opdracht heeft gegeven voor dit onderzoek en dat de discussie hierover ook met MO moet worden gevoerd. Zij stelt voor om eerst de uitkomst van het onderzoek af te wachten en daarna met mevr. Fabries de vervolgstappen te bespreken.

Dhr. Goedhart en mevr. v.d. Muren zeggen toe dat zij dit punt in de gaten zullen houden. In het kader van het bestemmingsplan kan er alleen iets worden geregeld als er fysiek ruimte kan worden vrijgemaakt voor een voorziening. Momenteel is die ruimte er niet.

Materiaalgebruik Dhr. Leyten vraagt of een bestemmingsplan ook het materiaalgebruik kan regelen. Tegenwoordig worden ook zinken kappen geplaatst, die erg uit de toon vallen. Dhr. Hurks antwoordt dat het bestemmingsplan niets kan regelen over het uiterlijk van gebouwen. Een aantal uitgangspunten staat opgenomen in de welstandsnota, maar zelfs deze is alleen richtinggevend. Dhr. Leyten vraagt of een verbod op zinken daken in de welstandsnota kan worden opgenomen.

Gebouw bibliotheek Mevr. Knipscheer vraagt of er een mogelijkheid is dat een projectontwikkelaar gaat bouwen in het gebouw van de bibliotheek als deze is verhuisd naar het dienstencentrum. Mevr. Curfs antwoordt dat het gebouw een maatschappelijke bestemming heeft, zodat een afwijkende ontwikkeling ook hier alleen via een postzegelplan kan worden gerealiseerd.

Uitbreiding bedrijven Dhr. Maas vraagt in hoeverre bestaande bedrijven kunnen uitbreiden.

Mevr. Curfs zegt dat bestaande bedrijven mogen uitbreiden binnen het bouwvlak conform de geldende regels. Op alle andere bestemmingen zijn geen nieuwe bedrijven toegestaan.

Mantelzorg Mevr. Knipscheer vraagt wat er gebeurt met het vrijkomen van bijgebouwen die t.b.v. mantelzorg in gebruik zijn genomen als woning. Mevr. Remijn antwoordt dat de oude situatie moet worden teruggedraaid als de indicatie Mantelzorg is weggevallen.

Perceelssplitsing Dhr. Hurks deelt mee dat in zijn algemeenheid perceelssplitsing mogelijk wordt gemaakt. Er is echter voor gekozen om elk initiatief apart te beoordelen.

Agrarisch gebiedje Dhr. Maas wijst op het terrein onderaan de plankkaart. Waarom is dit agrarisch bestemd binnen de bebouwde kom? Dhr. Hurks antwoordt dat dit stukje grond in het bestemmingsplan was opgenomen in het kader van een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit is er tot nu toe niet van gekomen, mede vanwege de ligging bij de snelweg, waardoor een bedrijfswoning op die plaats niet toegestaan is. In het nieuwe bestemmingsplan verdient het de voorkeur om de bestemming agrarisch te handhaven, omdat de een concrete nieuwe ontwikkeling zich nog niet heeft aangediend.

Monumentale bomen Dhr. Leyten wil weten of er iets is geregeld voor monumentale bomen. Mevr. Curfs antwoordt dat dit een onderwerp is uit de Uitvoeringsparagraaf van de Nota van Uitgangspunten. Er wordt gewerkt aan een Bomenstructuurplan, maar het is nog niet bekend welke bomen in Ulvenhout onder die bescherming vallen. Dhr. Leyten wijst erop dat op pag. 24 van de N.v. U. ten onrechte een aantal bomen staat ingetekend die al jaren geleden zijn gekapt. De gemeente zal deze fout herstellen. Actie gemeente

Parkeren vrachtauto's e.d. / carpoolplaats Tijdens de vorige bijeenkomst is gevraagd of er een ruimte kan worden gereserveerd voor plaatselijke busjes en vrachtwagens en of de carpoolplaats kan worden uitgebreid. Ten aanzien van de parkeerplek voor vrachtwagens licht mevr. Curfs toe dat dit alleen mogelijk is als de fysieke ruimte beschikbaar is en er geen sprake is van overlast. Daarnaast kunnen plaatsen die nu bijvoorbeeld een woonbestemming hebben niet ineens een verkeersbestemming krijgen. Dhr. Hurks weet dat er in het verleden een bedrijventerrein in Bavel is aangelegd, om Ulvenhout te vrijwaren van geparkeerde vrachtauto's. Er staan nog steeds verbodsborden. Voor de hele strook van de carpoolplaats geldt wel een verkeersbestemming, evenals voor de aangrenzende berm. Uitbreiding van de carpoolplaats moet dus mogelijk zijn. Dhr. Meeren stelt voor om de carpoolplaats in de weekends te reserveren voor bestelbusjes en vrachtwagens.

Dhr. Goedhart neemt dit voorstel mee. Actie gemeente

Tot slot wordt het bestemmingsplan per pagina doorgenomen.

Opmerkingen:

pag. 18 en 20: de kleuren in de bevolkingspiramides in het bestemmingsplan kloppen niet met die uit de NvU.

pag. 21: in de staatjes ontbreekt de percentuele verdeling tussen (door)starters en senioren

p.22 onderaan: de doorstroming werkt niet in het voordeel van starters en is dus voor deze groep niet het juiste instrument. Toegevoegd wordt: Bij de ontwikkelingslocaties wordt expliciet aandacht besteed aan de starters.

pag. 41: bij het kaartje hoort een jaartal. Dit geldt ook voor andere kaartjes in het bestemmingsplan.

pag. 62: 1e zin par. 5.2: na 'behoud' moet toegevoegd worden 'en versterking'.

**Sluiting**

Mevr. Van der Muren dankt allen voor de inbreng. Als afsluiting van het traject met de klankbordgroep biedt de gemeente de aanwezigen een borrel aan.