



Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Ulvenhout.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Ulvenhout vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ulvenhout' is met name consoliderend van aard en heeft betrekking op de bebouwde kom van Ulvenhout. Dit bestemmingsplan volgt voor wat betreft de plangrens, de grenzen zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Het bestemmingsplan Ulvenhout is een plan, dat in het kader van het actualiseringsprogramma is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken van 15 september 2009 tot en met 26 oktober 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 17 schriftelijke en 3 mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Ulvenhout biedt een nieuwe planologische regeling voor de bebouwde kom van Ulvenhout.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan Ulvenhout is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. Bestemmingsplan sluit aan op de Nota van Uitgangspunten van Ulvenhout.
2. Het bestemmingsplan Ulvenhout is opgesteld in het kader van de actualiseringplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan Ulvenhout heeft van 15 september 2009 tot en met 26 oktober 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 20 zienswijzen ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond is en hoe dat verwerkt is in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Achmea rechtsbijstand, namens de heer L.A. Suijker, Pennendijk 12 te Ulvenhout.
2. Het Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520 te Breda.
3. De heer P. Maas, Nieuwe Dreef 25 te Ulvenhout.
4. A.C. Meeren-Bogaerts, mede namens P.A.H. Meeren en H.J.M. Meeren, Annevillelaan 106 te Ulvenhout.
5. De heer F.P.A. van der Westerlaken, Kraaijenbergsestraat 13 te Ulvenhout.
6. De heer P.H.C. de Bont, Kraaijenbergsestraat 11 te Ulvenhout.
7. De heer J. van den Heuvel namens Bador, Heerbaan 248 te Breda.
8. De heer C. Paans, De Toom 3 te Ulvenhout.
9. C. J.A. Segers, Gareelstraat 17 te Ulvenhout.
10. Berkman Energie Service BV; Tuindersweg 34 te Barendrecht.
11. Fam. G.J.L. van der Maas, Hertespoor 2 te Ulvenhout en fam. H. Knol, Hertespoor 4 te Ulvenhout mede namens 13 omwonenden.



- 12.P.C. van Dueren den Hollander, Annevillelaan 58 te Ulvenhout.
- 13.Dorpsraad Ulvenhout, Mgr. van Hoojdonskstraat 14 te Ulvenhout.
- 14.De heer J.H. Voeten, Bladerstraat 5 te Ulvenhout.
- 15.J. Heije en J.C. Knies, Bladerstraat 3 te Ulvenhout.
- 16.P. Sprangers, Bladerstraat 5a te Ulvenhout.
- 17.A.P.A. van den Broek, Akkerstraat 3 te Ulvenhout.

Er zijn mondelinge zienswijzen ingediend door:

- 18.De heer Van Iersel, Annevillelaan 57 te Ulvenhout, mede namens de familie Van der Maas, Hertespoor 2 te Ulvenhout en familie Knol, Hertespoor 4 te Ulvenhout.
- 19.Mw. Holthuizen, Dorpstraat 44 te Ulvenhout.
- 20.De heer Harmsen, Dorpstraat 51 te Ulvenhout.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Achmea rechtsbijstand, namens de heer L.A. Suijker, Pennendijk 12 te Ulvenhout

Samenvatting

Deze zienswijzen betreffen de ontwikkellocatie 7 aan de Pennendijk. Hierbij wordt het volgende aangevoerd. Door wijziging van de bestemming 'Tuin' naar woondoeleindenbestemming treedt verstedelijking op van de woon- en leefomgeving. Hierbij zijn geen randvoorwaarden gesteld. Verder wordt gesteld dat de financiële haalbaarheid niet is onderzocht. Onduidelijk is hoe de ontsluiting plaatsvindt. Verder worden parkeerproblemen verwacht, een toename van verkeersbewegingen en geluidsoverlast. Reclamant vreest, dat zijn woongenot en privacy worden aangetast, dat hij zijn vrij uitzicht verliest en zijn woning in waarde daalt. Tot slot wordt aangevoerd dat getoetst moet worden aan de Flora- en faunawet.

Beoordeling

De gronden waar reclamant op doelt, zijn in het onderhavige bestemmingsplan vooralsnog consoliderend bestemd. Dat wil zeggen dat deze bestemming overeenkomt met de bestemming van deze locatie in het thans vigerende bestemmingsplan "Woongebied Ulvenhout". Het bestemmingsplan Ulvenhout maakt het dus niet rechtstreeks mogelijk om op deze locatie woningen toe te voegen. De locatie is daarentegen wel in de toelichting in paragraaf 2.4 opgenomen als een mogelijke toekomstige ontwikkellocatie. Er zijn hiervoor echter nog geen concrete bouwplannen. Zodra die er wel zijn, zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden opgestart. In dat plan zullen de door reclamant aangehaalde zaken nader worden bekeken. Reclamant kan dan in het kader van die bestemmingsplanprocedure zijn zienswijzen hiertegen naar voren brengen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

2. Het Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting

Het Waterschap verzoekt om in de toelichting op te nemen dat geheel Ulvenhout vanuit de waterschapskeur binnen volledig beschermd gebied is gesitueerd.

Beoordeling

De toelichting is in paragraaf 5.3 op dit punt aangepast.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.



3. De heer P. Maas, Nieuwe Dreef 25 te Ulvenhout

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op een perceel van reclamant aan de Kraaijbergsestraat kadastraal bekend Nieuw-Ginneken sectie D nummer 5869. Hij verzoekt dit perceel toe te voegen aan het voorliggende bestemmingsplan 'Ulvenhout' met een woonbestemming. Deze gronden vallen nu in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'. De argumenten die reclamant hiervoor aanvoert verwijzen naar het provinciaal beleid en de bijbehorende kaarten in deze. De gronden liggen volgens reclamant op basis van deze gegevens binnen de bebouwde kom. Tenslotte moet volgens reclamant op grond van de ligging van het perceel en het gebruik van deze gronden dit perceel worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Beoordeling

Het onderhavige perceel van reclamant ligt binnen het op 24 september 2009 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Zuid. De door reclamant in dat kader ingediende zienswijzen, zijn grotendeels gelijk aan die welke nu tegen dit bestemmingsplan zijn ingediend. Hierin verzocht hij zijn perceel niet op te nemen binnen het betreffende bestemmingsplan maar in het bestemmingsplan Ulvenhout. Deze zienswijzen zijn door de raad bij voornoemd besluit ongegrond verklaard. Dit betekent dat het perceel nu dus onderdeel uitmaakt van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Er zijn geen nieuwe feiten of argumenten aangevoerd die een wijziging van een standpunt in deze zouden rechtvaardigen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

4. A.C. Meeren-Bogaerts, mede namens P.A.H. Meeren en H.J.M. Meeren

Samenvatting

De zienswijze van reclamanten richt zich op de ontwikkellocatie Hertespoor. Reclamanten zijn het oneens met de woonbestemming die is toegekend aan de groenstrook langs het Hertespoor en een gedeelte van de Kerkdreef. Zij achten dit strijdig met de Nota van Uitgangspunten waarin is gesteld dat van een open structuur wordt uitgegaan. Bovendien komt hierdoor volgens reclamanten het gebruik van de Kerkdreef als toegangsweg voor het Ulvenhoutse bos te vervallen. Reclamanten zijn dan ook van mening dat de oorspronkelijke bestemmingen, groen en weg, behouden moeten blijven. Verzocht wordt de bestaande situatie dan ook consoliderend te bestemmen.

Beoordeling

De bouw mogelijkheden voor het perceel zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan Ulvenhout opgenomen. De gronden op de ontwikkellocatie Hertespoor zijn in het bestemmingsplan Ulvenhout voorlopig nog conform de vigerende bestemmingsplannen bestemd, omdat de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van deze locatie nog onvoldoende zeker zijn. Zodra dat wel het geval is, zal een postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit plan zal zijn eigen rechtsbescherming krijgen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Geconstateerd is echter wel dat de aan de gronden toegekende bestemming 'Wonen' niet geheel overeenkomt met de in de op dit moment vigerende bestemmingsplannen "Woongebied Ulvenhout", "Kraaijberg" en "Pennendijk". De verbeelding is daarom aangepast aan deze plannen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

5. De heer F.P.A. van der Westerlaken, Kraaijbergsestraat 13 te Ulvenhout

Samenvatting

De heer Van der Westerlaken legt zich neer bij het bestemmen van het perceel Kraaijbergsestraat 15 voor bedrijfsdoeleinden. Hij verzoekt echter wel het bouwvlak te handhaven conform het oude bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken.



Hiermee wordt voorkomen dat een woning op 1 meter van de perceelsgrens kan worden gebouwd. Verder zou dan de woonwagen verplaatst moeten worden en illegaal geplaatste opstallen moeten worden verwijderd.

Beoordeling

Bij raadsbesluit van 24 september 2009 is besloten de locatie Kraaijbergsestraat 15 uit het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid" te halen via een plangrenscorrectie en is besloten deze locatie mee te nemen in het bestemmingsplan "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 (waarbinnen 3 woningen aanwezig mogen zijn). In de planregels is daarbij onder andere de randvoorwaarde opgenomen dat bij wijziging van de bestemming naar een woonbestemming een minimale afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen. Op die manier wordt toch gedeeltelijk aan de wensen van reclamant tegemoet gekomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

6. De heer P.H.C. de Bont, Kraaijbergsestraat 11 te Ulvenhout

Samenvatting

De heer De Bont legt zich neer bij het bestemmen van het perceel Kraaijbergsestraat 15 voor bedrijfsdoeleinden. Hij verzoekt echter wel het bouwvlak te handhaven conform het oude bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken. Hiermee wordt voorkomen dat een woning op 1 meter van de erfperceelsgrens kan worden gebouwd. Verder dient de woonwagen verplaatst te worden en illegaal geplaatste opstallen te worden verwijderd.

Beoordeling

Bij raadsbesluit van 24 september 2009 is besloten de locatie Kraaijbergsestraat 15 uit het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid" te halen via een plangrenscorrectie en is besloten deze locatie mee te nemen in het bestemmingsplan "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 (waarbinnen 3 woningen aanwezig mogen zijn). In de planregels is daarbij onder andere de randvoorwaarde opgenomen dat bij wijziging van de bestemming naar een woonbestemming een minimale afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen. Op die manier wordt toch gedeeltelijk aan de wensen van reclamant tegemoet gekomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

7. De heer J. van den Heuvel namens Bador, Heerbaan 248 te Breda

Samenvatting

De heer Van den Heuvel stelt dat de tekst die in de toelichting staat met betrekking tot de agrarische gronden aan de JF Kellyweg afwijkt van die in het vigerende bestemmingsplan. Verzocht wordt de huidige tekst te handhaven.

Beoordeling

De tekst in de toelichting (paragraaf 2.3.2) komt inderdaad niet letterlijk overeen met de tekst uit het vigerende bestemmingsplan. De strekking is echter hetzelfde. Indien een concreet bouwplan wordt ingediend voor deze locatie, die vanuit het maatschappelijk belang voor de kom Ulvenhout een toegevoegde waarde heeft (bijvoorbeeld herontwikkeling van bedrijfslocatie naar woonlocatie) wordt een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure opgestart. De toelichting is verduidelijkt en in paragraaf 2.3.2 is één en ander ook zo weergegeven.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.



8. C. Paans, De Toom 3 te Ulvenhout

Samenvatting

- a. De heer Paans merkt in de eerste plaats op, dat de woningen aan De Toom en andere woonstraten één bouwlaag hebben met een kap. Deze karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven. De toegestane bouw- en goothoogten van 6 en 10 meter zijn naar zijn mening te hoog. Verzocht wordt deze hoogten aan te passen.
- b. Ten tweede merkt reclamant met betrekking tot de ontwikkellocatie Hertespoor het volgende op. In de toelichting staat dat een woonbestemming is opgenomen zonder bouwvlak. Dat komt niet overeen met de verbeelding. Verder zouden de gronden ten noorden van deze locatie ook bestemd moeten worden als 'Bos' net als de bosranden langs de Kerkdreef en de Torendreef, omdat hier landschappelijk waardevolle bosbeplanting aanwezig is.
- c. Ten derde maakt de heer Paans bij de herontwikkeling van de locatie Harmonie, die naar zijn mening belangrijk en positief is voor de dorpskern, de volgende kanttekeningen:
 - randvoorwaarden dienen vertaald te worden in de planregeling
 - aandacht voor verkeer en parkeren in de toelichting; analyse en cijfers ontbreken
 - 30 km/h regime ter hoogte van Dorpsplein is voor voetgangers geen oplossing
 - waarom is geen aparte horecabestemming opgenomen en valt dit onder centrumbestemming?
- d. Tot slot vraagt appellant zich af hoe de doelstelling voor starterswoningen wordt verzekerd en art. 14.4, sub a5 met betrekking tot mantelzorg wordt gehandhaafd.

Beoordeling

- a. Over de zienswijze tegen de toegestane bouw- en goothoogte wordt het volgende opgemerkt. Stedebouwkundig wordt, gelet op onder andere de grootte van de percelen, een hogere bouw- of goothoogte dan de bestaande hoogten aan De Toom en andere woonstraten, zoals voor het gehele woongebied geldt, toelaatbaar geacht. Bovendien wordt het wenselijk geacht dat de eigenaren van deze woningen nog bouwmogelijkheden hebben en er enige flexibiliteit is.
- b. De bouwmogelijkheden voor het perceel aan het Hertespoor zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan Ulvenhout opgenomen. De gronden op de ontwikkellocatie Hertespoor zijn in het bestemmingsplan Ulvenhout voorlopig nog conform de vigerende bestemmingsplannen bestemd, omdat de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van deze locatie nog onvoldoende zeker zijn. Zodra dat wel het geval is, zal een postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit plan zal zijn eigen rechtsbescherming krijgen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Geconstateerd is echter wel dat de aan de gronden toegekende bestemming 'Wonen' niet geheel overeenkomt met de op dit moment vigerende bestemmingsplannen "Woongebied Ulvenhout", "Kraaijenberg" en "Pennendijk". De verbeelding is daarom aangepast aan deze plannen.
- c. De verbeelding en planregels zijn aangepast aan het bouwplan van hotel "Harmonie". De randvoorwaarden, zoals door reclamant aangegeven, zijn vertaald op de verbeelding en in de planregels. Verder is in de toelichting nader uiteengezet hoe wordt voldaan aan de parkeernormen. De Dorpstraat is momenteel al een drukke doorgaande weg met in- en uitritten, waar tevens rekening gehouden dient te worden met fietsers. De in- en uitrit bij "Harmonie" is een bestaande in- en uitrit. Hoewel het aantal in- en uitrijdende auto's beperkt zal toenemen, zal dit niet leiden tot een verkeersonveiligere situatie. Om de verschillende functies (zoals dienstverlening, detailhandel en horeca) mogelijk te maken, is gekozen voor een bestemming "Centrum".
- d. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om de bouw van goedkope woningen, waaronder starterswoningen mogelijk te maken. Bij nieuwe bouwinitiatieven kunnen in dit kader randvoorwaarden worden gegeven aan de initiatiefnemers. Het bouwen voor specifieke doelgroepen, zoals starters, kan echter niet geborgd worden in een bestemmingsplan. Wel kan via de regels de bouw van woningen voor deze doelgroep mogelijk gemaakt worden bijvoorbeeld door de bouw van aaneengebouwde woningen mogelijk te maken. De gemeente is verplicht de regelgeving te handhaven. In het geval van verleende vrijstellingen met een instandhoudingstermijn dient regelmatige controle ter plaatse plaats te vinden. In dat kader zal dat ook gaan plaatsvinden ten aanzien van mantelzorg.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.



9. C.J.A. Segers, Gareelstraat 17 te Ulvenhout

Samenvatting

Verzocht wordt de woonbestemming van het pand Elfenlaantje 2 te wijzigen in een bedrijfbestemming/kantoorbestemming. Het pand wordt momenteel verhuurd als kantoor.

Beoordeling

Geconstateerd is dat de aan het perceel Elfenlaantje 2 toegekende woonbestemming inderdaad onjuist is, omdat het gebouw niet voor woondoeleinden in gebruik is. Om het pand zo flexibel mogelijk te kunnen gebruiken is de woonbestemming gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduidingen "kantoor" en "dienstverlening".

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

10. Berkman Energie Service BV, Tuindersweg 34 te Barendrecht

Samenvatting

De zienswijze richt zich op 3 locaties:

a. Molenstraat 1a

Reclamant verzoekt het bouwvlak voor deze locatie te vergroten, gelet op de mogelijkheid om de detailhandelvoorzieningen toe te laten nemen met een oppervlakte van 40 m². Gelet op het toegekende bouwvlak is deze uitbreiding echter niet mogelijk.

b. Chaamsebaan 2

Reclamant merkt op dat voor deze locatie in bijlage 2 bij de regels een foute milieucategorie vermeld wordt: dit zou categorie 3.1 resp. 4.1 moeten zijn in plaats van 2. Verder wordt in de toelichting vermeld dat de afstand 35 meter vanaf een nieuw LPG vulpunt moet zijn. Dit moet volgens reclamant 45 meter zijn. In bijlage 2 bij de regels wordt verder vermeld dat verkoop van LPG alleen bij bestaande locaties is toegestaan. Daar is naar mening van Berkman bij deze locatie geen sprake van omdat het een verplaatsing van een verkooppunt is waar nu geen LPG wordt verkocht. Verzocht wordt het plan dusdanig aan te passen dat op de locatie Chaamsebaan 2 een verkooppunt motorbrandstoffen gerealiseerd mag worden *zonder* LPG. Tevens wordt verzocht het aantal opstelplaatsen overeenkomstig de beleidsnota Motorbrandstoffenverkooppunten te beperken tot drie.

c. Dorpstraat 97

Reclamant verzoekt deze locatie niet meer te bestemmen als bedrijf om te voorkomen dat hier de bedrijfsactiviteiten kunnen worden hervat nadat deze zijn verplaatst.

Beoordeling

a. Molenstraat 1a

Het bouwvlak ter plaatse van de Molenstraat 1a is verplaatst en vergroot, zodat de mogelijkheid om de detailhandelsvoorzieningen tot 100 m² uit te breiden ook aanwezig zijn.

b. Chaamsebaan 2

De in bijlage 2 bij de regels vermelde milieucategorie voor deze locatie is inderdaad onjuist. Bijlage 2 is hierop aangepast. De afstand vanaf het vulpunt LPG tot een gevoelig object dient voor nieuwe situaties minimaal 45 meter te zijn. Daar waar in de toelichting 35 meter voor nieuwe situaties stond, is deze afstand gewijzigd in 45 meter. Voor wat betreft de opmerkingen over de mogelijkheid om ter plaatse ook LPG te verkopen wordt opgemerkt dat uit onderzoek in het kader van de externe veiligheid is gebleken dat voor de omliggende bebouwing geen veiligheidsknelpunten optreden als gevolg van een nieuw LPG-afleverpunt op onderhavige locatie. Beperking van het aantal opstelplaatsen is planologisch niet relevant en is en wordt daarom ook niet geregeld in een bestemmingsplan maar wordt in principe bepaald door de aanwezige ruimte en de veiligheidsrisico's voor de omgeving.

c. Dorpstraat 97

In aanmerking nemende dat op deze locatie nog steeds een bedrijf in de vorm van een tankstation is gevestigd, wordt deze locatie ook nog als zodanig bestemd. Privaatrechtelijk zal met de eigenaar/exploitant bij de verkoop van de nieuwe locatie aan de Chaamsebaan (nu nog in eigendom gemeente) overeengekomen worden dat de locatie Chaamsebaan 2 pas als LPG tankstation in gebruik genomen mag worden als de locatie aan de Dorpstraat 97 aan zijn bestemming wordt onttrokken.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

11. Fam. G.J.L. van der Maas, Hertespoor 2 te Ulvenhout en fam. H. Knol, Hertespoor 4 te Ulvenhout mede namens 13 omwonenden

Samenvatting

De toegekende bestemming aan de gronden van de "driehoek Torendreef-Gebuurdreef-Hertespoor" komt volgens reclamanten niet overeen met de werkelijkheid. Een deel van het Ulvenhoutse bos en een strook openbaar groen is bestemd als bouwgrond. Onttrekking van dit stuk bos en het openbaar groen is volgens hen niet nodig, want de bouwontwikkeling kan plaats vinden op de gronden die al in eigendom zijn van de projectontwikkelaar. Tevens merken reclamanten op dat in de toelichting is vermeld dat een woonbestemming is opgenomen op deze locatie zonder bouwvlak. Dit komt niet overeen met de verbeelding.

Beoordeling

De bouw mogelijkheden voor het perceel zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan Ulvenhout opgenomen. De gronden op de ontwikkellocatie Hertespoor zijn in het bestemmingsplan Ulvenhout voorlopig nog conform de vigerende bestemmingsplannen bestemd, omdat de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van deze locatie nog onvoldoende zeker zijn. Zodra dat wel het geval is, zal een postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit plan zal zijn eigen rechtsbescherming krijgen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Geconstateerd is echter wel dat de aan de gronden toegekende bestemming 'Wonen' niet geheel overeenkomt met de op dit moment vigerende bestemmingsplannen "Woongebied Ulvenhout", "Kraaijenberg" en "Pennendijk". De verbeelding is daarom aangepast aan deze plannen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

12. P.C. van Dueren den Hollander, Annevillelaan 58 te Ulvenhout

Samenvatting

Appellant voert aan dat onterecht een woonbestemming is toegekend aan de gronden van het Elfenlaantje 2. Het pand op dit perceel is in gebruik als administratiekantoor en zou mede gelet op de historie een bedrijfbestemming moeten krijgen.

Beoordeling

Geconstateerd is dat de aan het perceel Elfenlaantje 2 toegekende woonbestemming inderdaad onjuist is, omdat het gebouw niet voor woondoeleinden in gebruik is. Om het pand zo flexibel mogelijk te kunnen gebruiken is de woonbestemming gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduidingen "kantoor" en "dienstverlening".

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

13. Dorpsraad Ulvenhout

Samenvatting

- a. Verzocht wordt een dakhelling van 45° en 60° op te nemen in de begripsbepaling van "kap".
- b. Reclamant vreest grootschalige herontwikkelingen in de Dorpstraat. Zij verzoekt de huidige gebruiksfuncties aan te duiden, zodat niet overal detailhandel kan ontstaan. Tevens wordt verzocht geen centrumvoorzieningen op de tweede verdieping toe te staan en nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk te maken met een wijzigingsbevoegdheid.
- c. De oude pastorie naast de kerk zou in plaats van de bestemming 'Centrum' de bestemming 'Maatschappelijk' met ondergeschikte horeca en kantoor moeten krijgen.



- d. Wat betreft wonen is geen aandacht besteed aan dorpse dichtheden, verwezen wordt naar het addendum behorende bij de Nota van Uitgangspunten. Tevens is de analyse van de demografische ontwikkeling onvolledig. Verzocht wordt de analyse en conclusies uit de Nota van Uitgangspunten, over te nemen. Reclamant is het niet eens met bepaalde passages in de toelichting met betrekking tot wonen.
- e. Verzocht wordt in de toelichting expliciet op te nemen dat de Koninklijke weg niet wordt toegepast in het kader van het bestemmingsplan Ulvenhout.
- f. Verzocht wordt geen woonbestemming op te nemen voor de ontwikkellocatie Hertespoor wat betreft een groenstrook en een bomenrij. Deze moeten als onderdeel van de groenstructuur behouden blijven.
- g. Gesteld wordt dat de groenzone bij de ontwikkellocatie Hertespoor in EHS ligt. Deze gronden zouden derhalve bestemd moeten worden als 'Bos' in plaats van 'Wonen'.
- h. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat bouwmogelijkheden aan de komgrens open worden gehouden.
- i. Reclamant verzoekt toe te lichten hoe de plangrenzen tot stand zijn gekomen.
- j. Reclamant verzoekt meer woningen, zoals o.a. Dorpstraat 65 toe te voegen aan bijlage 1 Monumenten bij de toelichting.

Beoordeling

- a. In de planregels is de begripsbepaling van "kap" niet gewijzigd. Om de flexibiliteit wat betreft dakvormen te behouden, wordt een minimale dakhelling van 30° en maximaal 75° toelaatbaar geacht.
- b. Om de verschillende functies zoals dienstverlening, detailhandel en horeca zo flexibel mogelijk te kunnen toepassen, is gekozen voor een algemenere bestemming in de vorm van de bestemming "Centrum". Hierbij is een maximale oppervlakte van 600 m² per vestiging opgenomen, zodat grootschalige ontwikkelingen in de Dorpstraat niet mogelijk zijn. De planregels zijn zodanig aangepast dat de diverse functies behoudens wonen alleen op de begane grond zijn toegestaan.
- c. In de oude pastorie is momenteel een lunchroom gevestigd. Deze horecavestiging is in het voorliggend plan positief bestemd door een centrumbestemming toe te kennen, waarbinnen horeca, dienstverlening en detailhandel is toegestaan. De locatie wordt momenteel voor horecadoeleinden gebruikt, wat ruimtelijk gezien goed inpasbaar is in de Dorpstraat. Er is geen aanleiding om deze locatie anders te bestemmen.
- d. De toelichting van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten. Deze nota is middels een interactief proces tot stand gekomen, waarbij de aspecten met betrekking tot het wonen in Ulvenhout uitvoerig zijn besproken met de klankbordgroep en de Dorpsraad. Hierbij is ook ingegaan op de woningbouwproblematiek in Ulvenhout en zijn aanvullende (bevolkings)analyses uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.
- e. Zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten voor Ulvenhout wordt, gelet op de woonproblematiek in Ulvenhout, afgeweken van de in de 'Koninklijke weg' opgenomen afspraak dat er gedurende 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan geen postzegelplannen worden gemaakt. In paragraaf 2.4 van de toelichting is dit ook zo verwoord.
- f. De bouwmogelijkheden voor het perceel aan het Hertespoor zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan Ulvenhout opgenomen. De gronden op de ontwikkellocatie Hertespoor zijn in het bestemmingsplan Ulvenhout voorlopig nog conform de vigerende bestemmingsplannen bestemd, omdat de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van deze locatie nog onvoldoende zeker zijn. Zodra dat wel het geval is, zal een postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit plan zal zijn eigen rechtsbescherming krijgen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.
- g. Op basis van het provinciale beleid als neergelegd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant/Paraplunota ruimtelijke ordening kan vastgesteld worden dat de groenzone bij het Hertespoor niet in de EHS ligt.
- h. In de Nota van Uitgangspunten is als uitgangspunt vermeld dat de huidige komgrens van Ulvenhout niet wordt opgerekt ten behoeve van uitbreidingsmogelijkheden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten. Indien in de toelichting wordt opgenomen dat bouwmogelijkheden aan de komgrens open worden gehouden, is dit in strijd met uitgangspunt 30 uit de Nota van Uitgangspunten.



- i. Zoals verwoord in paragraaf 1.2 van de toelichting beslaat het plangebied de kern van Ulvenhout. Grofweg gezegd is uitgangspunt hierbij de grens tussen woonbebouwing en onbebouwd gebied c.q. landelijk gebied. Bovendien is de plangrens afgestemd op de plangrenzen van het door de raad op 24 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Zuid". Met de vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Zuid is door de gemeente mede de plangrens van onderhavig bestemmingsplan vastgelegd. In paragraaf 3.3 van de toelichting is de totstandkoming van de plangrenzen eveneens toegelicht.
- j. Op de lijst van monumenten zijn alleen de formeel als zodanig aangewezen panden opgenomen. Het gaat hierbij zowel om rijks- als om gemeentelijke monumenten. Panden welke niet als zodanig zijn aangewezen kunnen dan ook niet aan de lijst worden toegevoegd.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

14. De heer J.H. Voeten, Bladerstraat 5 te Ulvenhout

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de oprichting van een hotel ter plaatse van de Dorpstraat 53-55. Hij geeft hierbij aan dat naar zijn mening de nieuwe bebouwing een gevangensmuur van 5 meter oplevert ter plaatse van zijn perceel. Tevens worden naar zijn mening zijn woongenot en privacy aangetast als gevolg van de nieuwbouw. Reclamant stelt verder dat zijn woning inbraakgevoelig wordt, omdat de te realiseren brandgang voor iedereen toegankelijk zal zijn. Hierbij merkt hij ook op, dat geen brandveiligheidstoets van het bouwplan heeft plaatsgevonden. Ook wordt geluidoverlast gevreesd. Reclamant stelt tot slot dat de juiste maatvoeringen van het bouwplan onbekend zijn, omdat geen kadastrale gegevens zijn overlegd.

Beoordeling

Stedenbouwkundig is het hotel op het achterterrein in te passen in de omgeving gelet op de maximale bouwhoogte van 5 meter en de ligging van de locatie midden in de dorpskern van Ulvenhout. Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan zijn gebouwen met een bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is ten behoeve van de aan het perceel van reclamant grenzende locatie een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen, zodat ook niet hoger gebouwd mag worden. Niet te ontkennen valt dat aantasting van de privacy door inkijk, een vermindering van het uitzicht en geluidoverlast door de hotelgasten kan ontstaan door realisatie van het hotel. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Om eventueel ontstane hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken is bovendien in een overeenkomst tussen Harmonie B.V. en de gemeente overeengekomen dat Harmonie BV bij uitvoering van haar bouwplan zo nodig een aantal maatregelen zal treffen om een en ander zoveel als mogelijk te voorkomen. Verder is afgesproken dat deze maatregelen in samenspraak met direct omwonenden zullen worden uitgevoerd.

Wat betreft de vrees voor de inbraakgevoeligheid kan worden opgemerkt dat met Harmonie BV afspraken zijn gemaakt in de hiervoor al genoemde overeenkomst over afsluiting van de twee toegangswegen naar het hotel met een hek of poort. Op die manier hebben alleen de hotelgasten toegang tot het hotel en worden ongewenste bezoekers geweerd. De brandweer heeft verder laten weten dat een brandgang van 1 meter breed voldoende breed bevonden wordt voor hun hulpdienst. Tot slot is het bouwplan ingetekend op de verbeelding op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

15. J. Heije en J.C. Knies, Bladerstraat 3 te Ulvenhout

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de oprichting van een hotel ter plaatse van de Dorpstraat 53-55. Hierbij voeren zij aan dat de nieuwbouw te dicht op de erfafscheiding wordt opgericht, waardoor hun woongenot wordt aangetast en hun privacy. Verder vrezen zij een onveilige situatie, doordat een vrije toegang tot de tuin ontstaat indien de achterzaai wordt gesloopt. Tot slot is naar hun mening een hotel op een binnenterrein in het centrum, direct grenzend aan tuinen niet wenselijk.



Beoordeling

Stedebouwkundig is het hotel op het achterterrein in te passen in de omgeving gelet op de maximale bouwhoogte van 5 meter en de ligging van de locatie midden in de dorpskern van Ulvenhout. Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan zijn gebouwen met een bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is ten behoeve van de aan het perceel van reclamant grenzende locatie een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen, zodat ook niet hoger gebouwd mag worden. Niet te ontkennen valt dat aantasting van de privacy door inkijk, een vermindering van het uitzicht en geluidsoverlast door de hotelgasten kan ontstaan door realisatie van het hotel. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Om eventueel ontstane hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken is bovendien in een overeenkomst tussen Harmonie B.V. en de gemeente overeengekomen dat Harmonie BV bij uitvoering van haar bouwplan zo nodig een aantal maatregelen zal treffen om een en ander zoveel als mogelijk te voorkomen. Verder is afgesproken dat deze maatregelen in samenspraak met direct omwonenden zullen worden uitgevoerd.

Wat betreft de vrees voor de inbraakgevoeligheid kan worden opgemerkt dat met Harmonie BV afspraken zijn gemaakt in de hiervoor al genoemde overeenkomst over afsluiting van de twee toegangswegen naar het hotel met een hek of poort. Op die manier hebben alleen de hotelgasten toegang tot het hotel en worden ongewenste bezoekers geweerd. De brandweer heeft verder laten weten dat een brandgang van 1 meter breed voldoende breed bevonden wordt voor hun hulpdienst. Verder wordt voor wat betreft de vrees van appellant dat zijn tuin voor iedereen toegankelijk wordt zodra de bestaande bebouwing wordt gesloopt, nog opgemerkt afspraken zijn gemaakt met Harmonie BV in het kader van de verleende sloopvergunning. Harmonie BV zal tijdelijke erfafscheidingen plaatsen om de tuinen van omwonenden af te schermen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

16. P. Sprangers, Bladerstraat 5a te Ulvenhout

Samenvatting

Appellant heeft bezwaren tegen de oprichting van een hotel ter plaatse van de Dorpstraat 53-55. Hij is van mening dat een bouwhoogte van 5 meter op een afstand van 8 meter van zijn woning zijn woongenot aantast. Tevens stelt hij dat zijn privacy wordt aangetast door de ontstane inkijk in zijn tuin en woning. Appellant stelt verder dat zijn woning inbraakgevoelig is, omdat de brandgang voor iedereen toegankelijk is. Tot slot wordt gesteld dat de waarde van de woning vermindert door realisatie van het hotel.

Beoordeling

Stedebouwkundig is het hotel op het achterterrein in te passen in de omgeving gelet op de maximale bouwhoogte van 5 meter en de ligging van de locatie midden in de dorpskern van Ulvenhout. Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan zijn gebouwen met een bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is ten behoeve van de aan het perceel van reclamant grenzende locatie een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen, zodat ook niet hoger gebouwd mag worden. Niet te ontkennen valt dat aantasting van de privacy door inkijk, een vermindering van het uitzicht en geluidsoverlast door de hotelgasten kan ontstaan door realisatie van het hotel. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Om eventueel ontstane hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken is bovendien in een overeenkomst tussen Harmonie B.V. en de gemeente overeengekomen dat Harmonie BV bij uitvoering van haar bouwplan zo nodig een aantal maatregelen zal treffen om een en ander zoveel als mogelijk te voorkomen. Verder is afgesproken dat deze maatregelen in samenspraak met direct omwonenden zullen worden uitgevoerd.

Wat betreft de vrees voor de inbraakgevoeligheid kan worden opgemerkt dat met Harmonie BV afspraken zijn gemaakt in de hiervoor al genoemde overeenkomst over afsluiting van de twee toegangswegen naar het hotel met een hek of poort. Op die manier hebben alleen de hotelgasten toegang tot het hotel en worden ongewenste bezoekers geweerd. De brandweer heeft verder laten weten dat een brandgang van 1 meter breed voldoende breed bevonden wordt voor hun hulpdienst. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, zodra het planologisch besluit die de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, door reclamant een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

17. A.P.A. van den Broek, Akkerstraat 3 te Ulvenhout

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de oprichting van een hotel ter plaatse van de Dorpstraat 53-55. Hij is van mening dat een bouwhoogte van 5 meter van het op te richten hotel zijn woongenot aantast. Tevens vreest hij aantasting van zijn privacy door inkijk in zijn tuin en woning. Tot slot wordt gesteld dat de waarde van de woning vermindert door realisatie van het hotel.

Beoordeling

Stedebouwkundig is het hotel op het achterterrein in te passen in de omgeving gelet op de maximale bouwhoogte van 5 meter en de ligging van de locatie midden in de dorpskern van Ulvenhout. Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan zijn gebouwen met een bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is ten behoeve van de aan het perceel van reclamant grenzende locatie een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen, zodat ook niet hoger gebouwd mag worden. Niet te ontkennen valt dat aantasting van de privacy door inkijk, een vermindering van het uitzicht en geluidsoverlast door de hotelgasten kan ontstaan door realisatie van het hotel. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Om eventueel ontstane hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken is bovendien in een overeenkomst tussen Harmonie B.V. en de gemeente overeengekomen dat Harmonie BV bij uitvoering van haar bouwplan zo nodig een aantal maatregelen zal treffen om een en ander zoveel als mogelijk te voorkomen. Verder is afgesproken dat deze maatregelen in samenspraak met direct omwonenden zullen worden uitgevoerd.

Wat betreft de vrees voor de inbraakgevoeligheid kan worden opgemerkt dat met Harmonie BV afspraken zijn gemaakt in de hiervoor al genoemde overeenkomst over afsluiting van de twee toegangswegen naar het hotel met een hek of poort. Op die manier hebben alleen de hotelgasten toegang tot het hotel en worden ongewenste bezoekers geweerd. De brandweer heeft verder laten weten dat een brandgang van 1 meter breed voldoende breed bevonden wordt voor hun hulpdienst. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, zodra het planologisch besluit die de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, door reclamant een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

18. De heer Van Iersel, Annevillelaan 57 te Ulvenhout, mede namens de familie Van der Maas, Hertespoor 2 te Ulvenhout en familie Knol, Hertespoor 4 te Ulvenhout

Samenvatting

De bezwaren van reclamant betreffen gronden op de "hoek Torendreef-Gebuurdreef-Hertespoor". Hij voert hierbij aan dat het toekennen van een woonbestemming tot gevolg heeft dat het aanzicht van het Ulvenhoutse bos wijzigt en een deel ervan verloren gaat. Tevens gaat het oude kerkpad en de groenstructuur verloren. Reclamant verzoekt de bestemmingen groen/bos te handhaven op deze locatie en geen woonbestemming toe te kennen. Verder vraagt hij zich nog af hoe de ontsluiting van de toekomstige woningbouw zal plaatsvinden.

Beoordeling

De bouw mogelijkheden voor de betreffende gronden zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan Ulvenhout opgenomen. De gronden op de ontwikkellocatie Hertespoor zijn in het bestemmingsplan Ulvenhout voorlopig nog conform de vigerende bestemmingsplannen bestemd, omdat de voorgenomen bouwplannen ter plaatse van deze locatie nog onvoldoende zeker zijn. Zodra dat wel het geval is, zal een postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit plan zal zijn eigen rechtsbescherming krijgen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Geconstateerd is echter wel dat de aan de gronden toegekende bestemming 'Wonen' niet geheel overeenkomt met de op dit moment vigerende bestemmingsplannen "Woongebied Ulvenhout", "Kraaijenberg" en "Pennendijk". De verbeelding is daarom aangepast aan deze plannen.



In aanvulling hierop wordt met betrekking tot de ontsluiting van de toekomstige woningbouw opgemerkt dat dit planologisch geregeld en dus duidelijk wordt in een het (postzegel)bestemmingsplan dat te zijner tijd voor deze herontwikkeling zal worden opgesteld. De plannen zijn nog onvoldoende concreet om hier nu al informatie over te kunnen verstrekken.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

19. Mevrouw Holthuizen, Dorpstraat 44 te Ulvenhout

Samenvatting

Reclamante heeft bezwaren tegen de ontwikkelingen bij Harmonie aan de Dorpstraat 53-55. Zij vreest dat als gevolg hiervan de verkeersveiligheid van de Dorpstraat verslechterd, gelet op de schoolgaande kinderen en de toeristen die van de Dorpstraat veelvuldig gebruik maken. Door het hotel neemt het aantal in- en uitrijdende auto's enorm toe. Ten tweede vreest zij parkeerproblemen door de hotelgasten en de bezoekers van het restaurant. Reclamante stelt dat haar woongenot wordt aangetast als gevolg van de verkeersonveilige situatie die ontstaat door oprichting van de nieuwbouw aan de Dorpstraat 53-55. Zij vreest ook dat het hotel tijdelijk bewoond gaat worden door een andere doelgroep dan zakenlieden. Tot slot merkt zij nog op dat er een fout staat in bijlage 1 bij de toelichting. Hier staat vermeld dat de typologie van de Dorpstraat 44a een klooster is. Dit klopt haar inziens niet.

Beoordeling

De Dorpstraat is momenteel al een drukke doorgaande weg met in- en uitritten, waar tevens rekening gehouden dient te worden met fietsers. De in- en uitrit bij "Harmonie" is een bestaande in- en uitrit. Naar onze mening is er voldoende zicht op het fietspad en de weg. Hoewel het aantal in- en uitrijdende auto's beperkt zal toenemen, zal dit niet leiden tot een verkeersonveiligere situatie. Bovendien zijn met Harmonie BV afspraken gemaakt in een overeenkomst over het plaatsen van bebording of een hiermee vergelijkbaar instrument waarmee hotelgasten bij de uitrit van het hotel worden geïnformeerd over het naderen van het fietspad en de weg. Verder is de toelichting aangevuld en wordt hierin nader uiteengezet hoe wordt voldaan aan de parkeernormen.

Wat betreft de vrees voor tijdelijke bewoning door een andere doelgroep dan beoogd wordt, kan worden opgemerkt dat dit ruimtelijk niet relevant is welke doelgroep gebruik maakt van een hotel. Dit kan ook niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

In bijlage 1 bij de toelichting staat inderdaad bij Dorpstraat 44a de typologie "klooster" vermeld. De gemeente Breda gebruikt in haar juridisch vastgestelde omschrijvingen de indeling in typologieën zoals deze ook door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden gebruikt. In de omschrijving voor Dorpstraat 44-46 A wordt het pand naar de oorspronkelijke hoofdtypologie van het geheel, in dit geval het klooster, genoemd. Dit hoeft niet te betekenen dat het huidige gebruik en bestemming overeenkomt met de oorspronkelijke hoofdtypologie

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

20. De heer Harmsen, Dorpstraat 51 te Ulvenhout

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de ontwikkelingen bij Harmonie aan de Dorpstraat 53-55. Hierbij voert hij de volgende argumenten aan. In de eerste plaats vreest hij dat het hotel tijdelijk bewoond gaat worden door een andere doelgroep dan zakenlieden. Verder is appellant van mening dat het hotel niet past op die locatie en er sprake is van strijd met het dorpse karakter. Ten derde wordt gesteld dat sprake is van een verkeersonveilige situatie door de smalle uitrit ter plaatse van het nieuwbouwhotel. Tevens wordt niet voldaan aan de parkeernormen. Ten vijfde wordt gevreesd voor aantasting van de privacy door inkijk in woning, geluidsoverlast door vertrekkende en komende hotelgasten, geuroverlast door de keukens van de hotelgasten. Verder wordt aangevoerd dat de in- en uitrit te smal is voor hulpverlenende diensten. Tot slot wordt gevraagd waar de groenvoorzieningen komen.



Beoordeling

Wat betreft de vrees voor tijdelijke bewoning door een andere doelgroep dan beoogd wordt, kan worden opgemerkt dat dit ruimtelijk niet relevant is welke doelgroep gebruik maakt van een hotel. Dit kan ook niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

De Dorpstraat is momenteel al een drukke doorgaande weg met in- en uitritten, waar tevens rekening gehouden dient te worden met fietsers. De in- en uitrit bij "Harmonie" is een bestaande in- en uitrit. Naar onze mening is er voldoende zicht op het fietspad en de weg. Hoewel het aantal in- en uitrijdende auto's beperkt zal toenemen, zal dit niet leiden tot een verkeersonveiligere situatie. Bovendien zijn met Harmonie BV afspraken gemaakt in een overeenkomst over het plaatsen van bebording of een hiermee vergelijkbaar instrument waarmee hotelgasten bij de uitrit van het hotel worden geïnformeerd over het naderen van het fietspad en de weg. Verder is de toelichting aangevuld en wordt hierin nader uiteengezet hoe wordt voldaan aan de parkeernormen.

Niet te ontkennen valt dat aantasting van de privacy door inkijk, een vermindering van het uitzicht en geluidsoverlast door de hotelgasten kan ontstaan door realisatie van het hotel. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan en wordt deels beperkt door het privaatrecht (verbod om binnen twee meter van de perceelsgrens rechtstreeks uitzicht te hebben op een andermans perceel). Om eventueel ontstane hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken is bovendien in een overeenkomst tussen Harmonie B.V. en de gemeente overeengekomen dat Harmonie BV bij uitvoering van haar bouwplan zo nodig een aantal maatregelen zal treffen om een en ander zoveel als mogelijk te voorkomen. Verder is afgesproken dat deze maatregelen zullen in samenspraak met direct omwonenden worden uitgevoerd.

Hieraan kan wat betreft de opmerkingen over de geluid- en geuroverlast en de groenvoorzieningen nog het volgende worden toegevoegd. Een hotel is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, die moet voldoen aan het Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn regels opgenomen met betrekking tot geur- en geluidhinder, waaraan een hotel dient te voldoen. Voor wat betreft de groenvoorzieningen wordt opgemerkt dat is afgesproken dat in samenspraak met omwonenden de groenvoorzieningen zullen worden aangebracht. Bij uitvoering van het bouwplan worden omwonenden hierover geïnformeerd door Harmonie BV.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

4. Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan Ulvenhout

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zowel in de regels als de toelichting en op de verbeelding omissies geconstateerd, waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht maar welke wel aangepast dienen te worden. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende.

- a. Aan het plangebied is overeenkomstig het raadsbesluit van 24 september 2009, inhoudende vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid", het perceel Kraaijenbergsestraat 15 toegevoegd. De verbeelding is hiertoe aangepast en in de planregels is in artikel 4 een lid toegevoegd, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bedrijfbestemming van het perceel Kraaijenbergsestraat 15 wijzigen in een woonbestemming. Dit is tevens toegelicht in de toelichting in paragraaf 2.4.
- b. Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Breda van 30 november 2009 en aanhoudende bezwaren van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het bouwplan "Bladerpoort", is ter plaatse van de locatie hoek Bladerstraat – Dorpstraat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte teruggebracht naar 6 meter respectievelijk 10 meter. Hierdoor kan in plaats van 3 bouwlagen met een kap slechts 2 bouwlagen met een kap gerealiseerd worden.
- c. De verbeelding, regels en toelichting zijn aangepast aan het bouwplan met betrekking tot de nieuwbouw van het hotel aan de Dorpstraat 53-55. Zo zijn twee bouwvlakken, die strak om de nieuwbouw liggen, aan de gronden toegekend en zijn de hoogten aangepast aan het bouwplan.
- d. De verleende artikel 19 WRO vrijstellingen met betrekking tot de bouwplannen ter plaatse van 't Hoekske 4 en 6 en de Poststraat zijn opgenomen in dit bestemmingsplan door een bouwvlak en de betreffende aanduidingen voor bouw- en goothoogte en woningtype op de verbeelding op te nemen.



- e. In de planregels zijn de regels met betrekking tot de 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gewijzigd. De regels zijn wat betreft de wijze van meten duidelijker gemaakt. Hierbij is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Princenhage, herziening ex artikel 30 WRO", waarin regels met betrekking tot een molenbiotoop rondom de molen in Princenhage zijn opgenomen.
- f. De verbeelding en planregels met betrekking tot de nieuwe bedrijfslocatie van Van Hooijdonk aan de Chaamsebaan 2 zijn aangepast aan het concrete bouwplan.
- g. De bestemming van de locatie Molenstraat 1b is gewijzigd van "Detailhandel" naar "Wonen" met de aanduiding 'detailhandel', omdat bleek dat ter plaatse ook gewoond werd.
- h. De bestemming 'Bos' is verwijderd en gewijzigd naar 'Natuur'. De gronden met de bestemming 'Bos' in het ontwerpbestemmingsplan Ulvenhout grenzen direct aan het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid". De aangrenzende gronden hebben in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid" de bestemming "Natuur". Het is dan ook logischer om de gronden in het voorliggende plan ook een natuurbestemming toe te kennen. De verbeelding, planregels en toelichting zijn hierop aangepast.
- i. Om te voorkomen dat ook voor nieuwe aan-, uit- en bijgebouwen de verplichting van een kap geldt, zijn de planregels bij de centrumbestemming gewijzigd.
- j. Tot slot zijn geconstateerde onjuistheden in de toelichting, planregels en verbeelding gecorrigeerd. Tevens zijn de planregels en toelichting aangepast aan de Bredase standaard modelregels - en toelichting.

5. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het nieuwe bestemmingsplan Ulvenhout vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van het plan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd, omdat er ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken nog een reactieve aanwijzing geven indien zij het niet met de wijzigingen eens zijn. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

☒ Voorstel impliceert begrotingswijziging

1. Bladerpoort

De verbeelding is met betrekking tot de locatie hoek "Bladerstraat – Dorpstraat" ambtshalve gewijzigd naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Breda van 30 november 2009 en bezwaren van omwonenden. 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 kan nu maximaal 2 bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Dit past stedenbouwkundig binnen de bestaande bebouwing aan de Dorpstraat. Door het "wegbestemmen" van deze bouwrechten, is er echter wel een risico dat de ontwikkelaar 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. Eventuele planschade zal worden gedekt uit de algemene middelen, hiervoor zal bij het opstellen van de 2e bestuursrapportage een begrotingswijziging worden ingediend.



2. Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, 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.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een wijziging in voorbereiding van de regelgeving waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan geen kostenverhaal mag plaatsvinden.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is en er slechts beperkt sprake is van ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën omdat geen 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.

Ten behoeve van de rechtstreeks in het plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden zijn anterieure overeenkomsten afgesloten. Zo is een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkelingen rond de Dorpstraat 53-55 (nieuwbouwhotel Harmonie) en een voor de sloop en nieuwbouw van een woning aan de Strijbeekseweg 11b. Hiermee is het kostenverhaal voldoende op een andere wijze verzekerd.

Het vaststellen van het bestemmingsplan Ulvenhout heeft derhalve geen financiële gevolgen op basis van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting en noodzaak om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan Ulvenhout heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant. Tevens is een informatieavond gehouden met betrekking tot het te realiseren hotel aan de Dorpstraat 53-55.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.



Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Ulvenhout



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Zienswijzen 2, 9 en 12 gegrond te verklaren.
2. Zienswijzen 1, 3, 14, 15, 16, 17, 19 en 20 ongegrond te verklaren.
3. Zienswijzen 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13 en 18 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
4. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - de toelichting is omgezet naar het programma RO-tekst en het "Bredase model", waardoor bepaalde teksten op een andere plaats kunnen staan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
 - de toelichting is naar aanleiding van wijzigingen in de planregels aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen;
 - in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4, zijn de ontwikkelingen ter plaatse van 't Hoekske 4 en 6 en de Poststraat (verleende artikel 19 WRO vrijstellingen) en de Kraaijenbergsestraat 15 (toegevoegd aan dit bestemmingsplan) toegevoegd;
 - in hoofdstuk 2 is in paragraaf 2.4 de toelichting van locatie 5 Hertespoor aangepast naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen;
 - in paragraaf 6.6.3 zijn de voorheen als 'Bos' bestemde gronden, waaraan nu de bestemming 'Natuur' is toegekend, opgenomen en beschreven;
 - in hoofdstuk 7 is de tekst aangepast aan de laatste stand van zaken omtrent de ontwikkelingen aan de Chaamsebaan (verplaatsing garagebedrijf Van Hooijdonk), de Dorpstraat 53-55 (Harmonie) en de Strijbeekseweg 11b.
5. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - de bestemming 'Bos' is gewijzigd in de bestemming 'Natuur';
 - het perceel Kraaijenbergsestraat 15 is toegevoegd aan het plangebied met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'bouwvlak' en 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid';
 - ter plaatse van de Dorpstraat 53-55 is het bouwvlak uit het ontwerpplan gesplitst in twee bouwvlakken. Tevens is aan het bouwvlak dat direct is gelegen aan de Dorpstraat, de aanduiding 'goothoogte en bouwhoogte in meters' vervangen door de aanduiding 'maximale goot-,bouwhoogte(m) en maximum bebouwingspercentage (%)'. De maximale goot- en bouwhoogten zijn gewijzigd van 3,5 meter en 6 meter naar 5 meter en 5 meter respectievelijk 5 meter en 8 meter. Dit is de bestaande hoogte en die van een nog te realiseren aanbouw. Tevens is een maximum bebouwingspercentage toegevoegd van 100%. Tot slot is de aanduiding 'horeca' toegekend aan dit bouwvlak. Aan het bouwvlak op het achterterrein van het perceel is de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte(m) en maximum bebouwingspercentage (%)' toegevoegd met als maximale goot- en bouwhoogte 5 meter en een bebouwingspercentage van 100%. Tenslotte is aan dit bouwvlak ook de aanduiding 'plat dak' toegevoegd.
 - ter plaatse van de locatie hoek Bladerstraat – Dorpstraat is de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" gewijzigd van 9 meter respectievelijk 13 meter naar 6 meter respectievelijk 10 meter;
 - het bouwvlak ter plaatse van het Wilhelminaplein 5 is vergroot aan de zuidzijde;
 - ter plaatse van de Annevillelaan 48 is de aanduiding 'detailhandel' vervangen door 'dienstverlening';
 - ter plaatse van het Elfenlaantje 2 is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Maatschappelijk' en zijn de aanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening' toegekend;



- ter plaatse van Molenstraat 1b is de bestemming "Detailhandel" gewijzigd in "Wonen" met de aanduiding "detailhandel";
 - ter plaatse van de Molenstraat 1a en de Chaamsebaan 2 is de aanduiding "vulpunt lpg" verwijderd;
 - ter plaatse van de Chaamsebaan 2 is in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage' het maximum bebouwingspercentage gewijzigd van 50% naar 60%;
 - ter plaatse van de gronden aan de Chaamsebaan 2 is de bestemming van een strook grond aan de zuidzijde van het perceel gewijzigd van 'Bedrijventerrein' naar 'Groen' en is het bouwvlak verkleind;
 - ter plaatse van de Strijbeekseweg 11, 11a, 11b en 13 zijn de bouwvlakken vergroot;
 - ter plaatse van 't Hoekske 4 en 6 zijn bouwvlakken toegevoegd ten behoeve van de bouw van één vrijstaande en één twee onder een kap woning conform het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO voor deze locaties;
 - aan de bouwvlakken gelegen aan de Chaamsebaan 4 en de Chaamseweg 18 is ter plaatse met de aanduiding "maximale goot- ,bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage" een maximale goot- en bouwhoogte toegekend;
 - het bouwvlak ter plaatse van de Chaamseweg 18 is vergroot;
 - ter plaatse van de locatie "Hertespoor" is de bestemming 'Wonen' op een deel van de gronden gewijzigd in 'Groen' conform het vigerende bestemmingsplan;
 - het bouwvlak ter plaatse van de Rosmolenschool aan de Roskam 50 is vergroot conform de huidige situatie;
 - het bouwvlak ter plaatse van het tankstation aan de Molenstraat 1a is verplaatst;
 - Ter plaatse van het perceel op de hoek van de Poststraat en de Jachtlaan is een bouwvlak toegevoegd en zijn de aanduidingen 'maximale goothoogte in meters', 'maximale bouwhoogte in meters' en 'gestapeld' toegevoegd één en ander conform het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO voor deze locatie.
6. Tot de volgende wijzigingen in de planregels:
- In artikel 1, onder 1.15, is het begrip "bedrijfswoning" gewijzigd in "bedrijfs- of dienstwoning" en is "bedrijfsgebouw" vervangen door "(bedrijfs)gebouw".
 - In artikel 1, onder 1.18, is na "vergunning" de zinsnede "of vrijstelling" toegevoegd.
 - In artikel 1, onder 1.47, is de begripsomschrijving als volgt gewijzigd:
onder 'horeca I' is de zinsnede "op het bieden van logies (hotelbedrijf) en" verwijderd,
 - na de categorie 'horeca IV' is een nieuwe categorie toegevoegd luidende:
'horeca V': een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf).
 - In artikel 1, onder 1.50, zijn in de begripsomschrijving van 'kap' de zinsneden "volledig of nagenoeg volledig" en "in een gebogen vorm danwel" verwijderd.
 - In artikel 2 is aan onderdeel 2.5 na "bouwonderdelen" de volgende zinsnede toegevoegd:
"met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone-molenbiotoop' de bouwhoogte wordt berekend vanaf de voet van de molenromp".
 - In artikel 3, lid 3.2.2, onder a., de tekst 'erf- en' te verwijderen en onderdeel b. luidende: "de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen." te verwijderen, alsmede de opsomming.
 - In artikel 4, lid 4.1. onder a en b na de tekst 'in bijlage 1' en 'in bijlage 2' de tekst 'bij deze regels' toe te voegen;
 - In artikel 4, lid 4.1 onder c en d de tekst 'een vulpunt' te vervangen door 'verkoop van';
 - In artikel 4, lid 4.1, onder d, de tekst 'met dien verstande dat het vulpunt voor lpg alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' te verwijderen;
 - In artikel 4, lid 4.1, is de tekst onder f, "uitsluitend detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen als ondergeschikte activiteit van de bedrijfsactiviteiten;" onder vernummering van onderdelen g tot en met o, verwijderd.
 - In artikel 4, lid 4.1, onderdeel f (nieuw) is "1 bedrijfswoning" vervangen door "1 bedrijfs- of dienstwoning" en is de zinsnede "al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" verwijderd.
 - In artikel 4, lid 4.1 onder g (nieuw) de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming ' vervangen door de tekst 'als molenbiotoop';
 - In artikel 4, lid 4.2.1, onder vernummering van c naar b de tekst 'b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;' te verwijderen;



- In artikel 4, lid 4.2.1, onder b (nieuw), wordt de tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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;
 3. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.'te vervangen door:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:
maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen (in meters) / 50) + (0,2 * 20,35)
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.
- In artikel 4, lid 4.3, zijn na de zinsnede "de bouw van bouwwerken" de woorden "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" verwijderd.
- In artikel 4, lid 4.4, is, onder vernummering van de leden "c en d" naar "b en c", de tekst bij de leden a en b, luidende:

"a. lid 4.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit een hogere milieucategorie dan toegestaan, wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;

b. lid 4.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit categorie 1 en 2 en dat niet is genoemd in bijlage 1 wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;"

vervangen door lid a, luidende::
 - a. lid 4.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld staat in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van de planregels of een activiteit die valt in hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van detailhandelsbedrijven, zelfstandige kantoren, horecabedrijven, bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
- In artikel 4, lid 4.4, onder b, onderdeel 1 is de tekst '50' gewijzigd in '60'.
- In artikel 4, lid 4.4, onderdeel c, onderdeel 1 (nieuw), is de volgende tekst verwijderd:
 - d. artikel 17, onder b.3, voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximaal oppervlakte van 40 m²;
 2. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
 3. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 4. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 5. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
 6. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten.



- In artikel 4 is na lid 4.4 een lid toegevoegd, luidende:

"4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. er maximaal 3 woningen aanwezig mogen zijn;
 - b. 2 woningen aan de Vossendreef worden gesitueerd en ontsloten en 1 woning aan de Kraaijenbergsestraat;
 - c. bij wijziging van de bestemming de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen, met dien verstande dat bij twee-aaneenwoningen deze minimale afstand in acht dient te worden genomen aan één zijde;
 - d. de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn."
- In artikel 5 lid 5.1, onder a en b, na de tekst 'in bijlage 1' en 'in bijlage 2' de tekst 'bij deze regels' toe te voegen;
 - In artikel 5, lid 5.1 is onderdeel c, luidende: "uitsluitend detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen als ondergeschikte activiteit van de bedrijfsactiviteiten;" verwijderd onder vernummering van onderdelen d t/m n naar c t/m m.
 - In artikel 5, lid 5.1 onder c (nieuw) de tekst 'een vulpunt' te vervangen door 'verkoop van' en de tekst ', met dien verstande dat het vulpunt voor lpg alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' te verwijderen;
 - In artikel 5, lid 5.1, onderdeel d (nieuw), is de zinsnede "al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" verwijderd.
 - In artikel 5, lid 5.1, is in onderdeel k (nieuw) na "risicovolle inrichtingen" de zinsnede ", anders dan het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg genoemd onder c" toegevoegd.
 - In artikel 5, lid 5.2.1. onder b de tekst "b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden, tenzij anders is aangeduid." te laten verwijderen.
 - In artikel 5, lid 5.2.2. onder a wordt de tekst "a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid;" vervangen door de tekst:
"a. de goot- en bouwhoogte alsmede de bebouwingspercentages mogen ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (m)' de aangegeven hoogten en/of percentages niet overschrijden;"
 - In artikel 5, lid 5.2, onder 5.2.6, is, onder vernummering van de leden "b en c" naar "c en d", een onderdeel toegevoegd luidende:
b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is een reclamezuil toegestaan met een hoogte van maximaal 15 meter;
 - In artikel, lid 5.5, zijn de onderdelen a en b, luidende:
"a. lid 5.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit een hogere milieucategorie dan toegestaan, wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;
b. lid 5.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit categorie 1 en 2 en dat niet is genoemd in bijlage 1 wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;"
onder vernummering van onderdelen "c en d" naar "b en c" vervangen door:
a. lid 5.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld staat in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van de planregels of een activiteit die valt in hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van detailhandelsbedrijven, zelfstandige kantoren, horecabedrijven, bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;



- In artikel 5, lid 5.5, onderdeel c onder 1, wordt de volgende tekst verwijderd:
 - d. artikel 17, onder b.3, voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximaal oppervlakte van 40 m²;
 - 2. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
 - 3. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 4. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 - 5. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
 - 6. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten.
- " Artikel 6 'Bos' is, onder vernummering van de artikelen 7 tot en met 24 naar 6 tot en met 23, verwijderd. Tevens zijn alle verwijzingen naar deze artikelen aangepast.
- In artikel 6, lid 6.1, (nieuw) is in onderdeel c "8 horeca I-bedrijven" vervangen door "9 horeca I-bedrijven".
- In artikel 6, lid 6.1, (nieuw) is onder vernummering van de onderdelen "e tot en met k" naar "f tot en met l" een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - e. maximaal 1 horeca V-bedrijf;
- In artikel 6, lid 6.1, (nieuw) is na onderdeel e de zin "met dien verstande dat het bedrijfsploeroppervlak van de onder a tot en met d vermelde functies maximaal 600 m2 bedraagt per vestiging" vervangen door de volgende tekst:
 - "met dien verstande dat:
 - het bedrijfsploeroppervlak van de onder a tot en met d vermelde functies maximaal 600 m2 bedraagt per vestiging;
 - de onder a tot en met d vermelde functies alleen op de begane grond zijn toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca'"
- In artikel 6 lid 6.1, onder h, (nieuw) na de tekst 'in bijlage 1' en 'in bijlage 2' de tekst 'bij deze regels' toe te voegen.
- In artikel 6, lid 6.1, onder i, (nieuw) is de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming ' vervangen door de tekst 'als molenbiotoop'.
- In artikel 6, lid 6.2.1, onder b, wordt de tekst "b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid," vervangen door de tekst:
 - "b. de goot- en bouwhoogte alsmede de bebouwingspercentages mogen ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (m)' de aangegeven hoogten en/of percentages niet overschrijden;"
- In artikel 6.2.1, onder c, (nieuw) wordt "gebouwen" vervangen door "hoofdgebouwen";.
- In artikel 6, lid 6.2.1, onder g, (nieuw) wordt de tekst:
 - "ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 - 1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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;
 - 3. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt."
- vervangen door:



- g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:

$$\text{maximale bouwhoogte} = (\text{afstand tot de molen (in meters)} / 50) + (0,2 * 20,35)$$

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.

- In artikel 6, lid 6.2.1, (nieuw) de tekst onder f en g luidende 'f. voor zover de gronden worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening of horeca mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 80%, tenzij anders is aangeduid; g. voor zover de gronden worden gebruikt voor wonen in combinatie met detailhandel, dienstverlening, horeca of bedrijf mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 80%;' onder wijziging van punt h naar g te vervangen door:
'f. het bebouwingspercentage mag maximaal 80% bedragen met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (m)' waar het daar aangegeven maximum niet mag worden overschreden;'
- In artikel 6, lid 6.2.2, onder a, (nieuw) de tekst 'en luifels' te verwijderen;
- In artikel 6, lid 6.2.2 onder b, (nieuw) de zinsnede ' , met uitzondering van hoekpercelen waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;' verwijderd;
- In artikel 6, lid 6.3, (nieuw) zijn na de zinsnede "de bouw van bouwwerken" de woorden "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" verwijderd.
- In artikel 7, lid 7.1, onder c, (nieuw) is de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming' vervangen door de tekst 'als molenbiotoop'.
- In artikel 7, lid 7.2.1 onder vernummering van c en d naar b en c de tekst 'b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd; ' te verwijderen.
- In artikel 7, lid 7.2.1, onder c, (nieuw) wordt de tekst
"ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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;
3. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt."
verwijderd en vervangen door:
c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:

$$\text{maximale bouwhoogte} = (\text{afstand tot de molen (in meters)} / 50) + (0,2 * 20,35)$$

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.



- In artikel 7, lid 7.2.2, onder wijziging van punt c in b de tekst 'b. de hoogte van overkappingen en luifels mag maximaal 4 meter bedragen;' te verwijderen;
- In artikel 7, lid 7.3, zijn na de zinsnede "van bouwwerken" de woorden "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" verwijderd.
- In artikel 7, lid 7.4, (nieuw) Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van bouwvlakken geheel te verwijderen.
- In artikel 8, lid 8.1, onder e, (nieuw) is de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming' vervangen door de tekst 'tevens als molenbiotoop'.
- In artikel 8, lid 8.2.1, onder c, (nieuw) wordt de tekst
"ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
2 binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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;
3. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt."
verwijderd en vervangen door:
"c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:

maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen (in meters) / 50) + (0,2 * 20,35)

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.
- In artikel 8, lid 8.3, (nieuw) na de zinsnede "van bouwwerken" de woorden "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" te verwijderen.
- In artikel 9, lid 9.1, (nieuw), onderdeel e, na de zinsnede "de aanduiding "bedrijfswoning"" het woord "tevens" toe te voegen, "bedrijfswoning" te vervangen door "bedrijfs- of dienstwoning" en de zinsnede "al dan....bedrijfsactiviteit" te verwijderen.
- In artikel 9, lid 9.1, onder f, (nieuw) de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming' te vervangen door de tekst 'als molenbiotoop'.
- In artikel 9, lid 9.1 (nieuw) is onder vernummering van de onderdelen "g tot en met k" naar "h tot en met l", na onderdeel f een onderdeel toegevoegd, luidende:
g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;.
- In artikel 9, lid 9.2 onder 9.2.1 komt, onder wijziging van de opsomming c en d in b en c de tekst 'b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;' te verwijderen.
- In artikel 9, lid 9.2.1, onder c, (nieuw) wordt de tekst
"ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
1.binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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;
3.indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt."
verwijderd en vervangen door:
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:



1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:

maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen (in meters) / 50) + (0,2 * 20,35)

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.
- In artikel 9, lid 9.2.2, onder a, (nieuw) de zinsnede ' , met uitzondering van hoekpercelen waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd' te verwijderen;
 - In artikel 9, lid 9.3, (nieuw) de zinsnede "van bouwwerken" de woorden "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" te schrappen.
 - Artikel 10 (nieuw), lid 10.4, te vernummeren naar 10.3.
 - In artikel 10 (nieuw) is in lid 10.3 (nieuw) onder a, sub 3, "0,30" vervangen door "0,50".
 - In artikel 11 (nieuw) in lid 11.1, onder e, "maximaal 1 bedrijfswoning" vervangen door "maximaal 1 bedrijfs- of dienstwoning" en is de zinsnede "al dan....bedrijfsactiviteit" te schrappen.
 - In artikel 11, lid 11.2.1 (nieuw) komt, onder wijziging van de opsomming c in b de tekst 'b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;' te verwijderen;
 - In artikel 12, lid 12.1, onder h, (nieuw) de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming' te vervangen door de tekst 'tevens als molenbiotoop'.
 - In artikel 12, lid 12.2.1, onder b, (nieuw) wordt de tekst
"ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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 wijk;
 3. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt."verwijderd en vervangen door:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:

maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen (in meters) / 50) + (0,2 * 20,35)
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.
- In artikel 12, lid 12.2.2, (nieuw) onder wijziging van c en d in b en c de tekst "b. de hoogte van luifels mag maximaal 4 meter bedragen;" te verwijderen.
 - In artikel 12, lid 12.3, (nieuw) zijn na de zinsnede "van bouwwerken" de woorden "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" verwijderd.



- In artikel 13, lid 13.1 (nieuw) onderdeel b, luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel op de begane grond;" onder vernummering van de onderdelen c tot en met g naar b tot en met f, te verwijderen.
- In artikel 13, lid 13.1, onderdeel c (nieuw) "tevens" te vervangen door "uitsluitend".
- In artikel 13 lid 13.1, onder d, (nieuw) na de tekst 'in bijlage 1' en 'in bijlage 2' de tekst 'bij deze regels' toe te voegen;
- In artikel 13, lid 13.1 onder f (nieuw) de tekst 'bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen bescherming' te vervangen door de tekst 'als molenbiotoop';
- In artikel 13 lid 13.1 (nieuw) als punt g de volgende tekst toe te voegen:
'g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;'
- In artikel 13, lid 13.2.1 (nieuw), onder vernummering van de onderdelen e tot en met g naar d tot en met f, onderdeel d:
'd. indien de bestaande maatvoering van gebouwen hetgeen hiervoor is bepaald overschrijdt, geldt de bestaande maatvoering voor deze gebouwen als maximum;' te verwijderen.
- In artikel 13, lid 13.2.1, onder f, (nieuw) wordt de tekst:
"binnen de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag 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 wijk;
 3. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder 1 en 2 niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt."verwijderd en vervangen door:
ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 6 meter;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de voet van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan de maximale bouwhoogte die is berekend volgens de volgende formule:

$$\text{maximale bouwhoogte} = (\text{afstand tot de molen (in meters)} / 50) + (0,2 * 20,35)$$
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is bebouwing met een grotere hoogte toegestaan, mits het een bouwwerk betreft met een bestaande grotere hoogte of een lichtmast.
- In artikel 13, lid 13.2.2, (nieuw) de tekst onder b., luidende:
"b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter te bedragen en voor de overige woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw minimaal 2,5 meter en mogen slechts worden overschreden worden voorzover de bouwregels dit toestaan; in het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minder bedragen dan hiervoor is aangegeven, gelden deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen".
geheel te vervangen door de tekst :
"b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. bij twee-aaneenwoningen deze minimale afstand in acht dient te worden genomen aan één zijde;
 2. bij aangegebouwde woningen en gestapelde woningen geen minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens in acht hoeft te worden genomen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' een minimale afstand van 1 meter in acht dient te worden genomen;"
- In artikel 13, lid 13.2.2, (nieuw) een onderdeel toe te voegen, luidende:



'c. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen waarbij een diepte van maximaal 15 meter is toegestaan.'

- In artikel 13, de tekst van lid 13.2.3, luidende:

"13.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 13.2.1, onder c;
 - b. het hoofdgebouw mag aan de zijgevel worden uitgebreid met aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:
 1. aan- en uitbouwen in de zijdelingse bouwperceelgrens mogen worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-erfbebouwing' aan- en uitbouwen slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens mogen worden gebouwd, aan de andere zijde dienen aan- en uitbouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd;
 - c. het hoofdgebouw mag aan de achtergevel worden uitgebreid met aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:
 1. de maximale diepte van aan- en uitbouwen 3 meter bedraagt en de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 12 meter;
 2. indien sprake is van een vrijstaande woning het hoofdgebouw aan de achtergevel mag worden uitgebreid met aan- en uitbouwen met een maximale diepte van 5 meter, mits de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 15 meter;
 - d. de goothoogte mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;
 - e. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen."
- geheel te verwijderen en te vervangen door de tekst:

"13.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 1. aan- en uitbouwen in de zijdelingse bouwperceelgrens mogen worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-erfbebouwing' aan- en uitbouwen slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens mogen worden gebouwd; aan de andere zijde dienen aan- en uitbouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen."

- In artikel 13, lid 13.2.4, onder a, het woord 'vrijstaande' te verwijderen en '50' te wijzigen in '60' en onder wijziging van g in f de tekst onder f, luidende:

'f. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;' te verwijderen;

- In artikel 13, lid 13.2.5, onder vernummering van onderdeel d naar e, een nieuw onderdeel toe te voegen luidende:

d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag een terreinafscheiding in de vorm van een poort maximaal 3 meter bedragen;.

- In artikel 13, lid 13.3, de teksten onder b, c en d, luidende:

b. lid 13.2.1, onder e, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen tot 50% met een maximum van 400 m²;

c. lid 13.2.1, onder e, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen tot 60% met een maximum van 400 m²;

d. lid 13.2.4, onder a, voor verhoging van het gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen tot 60 m²;"

te verwijderen onder vernummering van onderdeel e naar b.



- In artikel 13, lid 13.3, (nieuw) onderdeel a, onder 1, is na "gebouwd" een zinsnede toegevoegd, luidende: "en minimaal 1 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens".
- In artikel 13, lid 13.4 (nieuw) is onder b onderdeel 1, luidende:
"maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximaal oppervlakte van 40 m²,"
verwijderd en vervangen door onderstaande tekst:
1. maximaal 60 m² van de oppervlakte van het bijgebouw, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- In artikel 13, lid 13.4 (nieuw) is onder b onderdeel 2, de tekst van onderdeel 2 "degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn" is, onder vernummering van 3 en 4 naar 2 en 3, verwijderd.
- In artikel 13, lid 13.4 (nieuw) zijn de teksten onder b, onderdelen 5 en 6, "de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn" en "detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten" verwijderd.
- In artikel 13, lid 13.4 (nieuw) is onder b, onderdeel 6, luidende:
"6. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten." verwijderd.
- In artikel 14 (nieuw) is in de leden 14.2.1, onder a, onderdeel 1, en 14.4, onder a, onderdeel 3, "0,30" vervangen door "0,50".
- Onder vernummering van de artikelen 16 t/m 23 naar 17 t/m 24 als nieuw artikel 16 toe te voegen:

'Artikel 16 Algemene bouwregels

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen is aangegeven in de bij dit plan behorende regels, mogen deze afwijkende maatvoeringen worden gehandhaafd.;

- In artikel 21 (nieuw) is de zinsnede "dan wel ontheffing" verwijderd.
- In bijlage 1 bij de regels zijn de volgende regels verwijderd:
 1. 1552
 2. 1593 t/m 1595
 3. 24 (inclusief 2442)
 4. 7525
- In bijlage 2 het volgende te wijzigen:
 1. In de eerste (Annevillelaan 11a), vierde (Chaamseweg 6) en zesde rij (Dorpstraat 69) is achtereenvolgens in kolom 4 t/m 7 het volgende verwijderd: "b.o. > 2.000 m²", "0", "3.2".
 2. Na rij 8 is een rij toegevoegd, luidende:

Kraaijenbergse-straat	15	De Voer	Groothandel in overige intermediaire goederen	4676	2	ja	B
-----------------------	----	---------	---	------	---	----	---

3. In de tiende rij (nieuw) (Molenstraat 1a) achtereenvolgens in kolom 4 t/m 7 is het volgende verwijderd: " - met LPG >1000m³/jr", "505", "1", "4.1".
 4. In de vijftiende rij (nieuw) (Pennendijk 18) en zestiende rij (nieuw) (Tolweg 1) is achtereenvolgens in kolom 4 t/m 7 het volgende te verwijderd: "b.o. > 2.000 m²", "0", "3.2".
7. het bestemmingsplan Ulvenhout vast te stellen zoals dat van 15 september 2009 tot en met 26 oktober 2009 ter inzage heeft gelegen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 4 t/m 6;
 8. Geen exploitatieplan voor het onder 7 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 februari 2010

, voorzitter.

, griffier.

Raad van de gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * BRD 2 0 1 1 7 6 0 7 *	
DD	25 AUG. 2011
CL	bestuurspraak
AFD	S. de B.

Wap 18 884/2
N. de B.

Datum 24 augustus 2011
Ons nummer 201004592/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Breda
Bp 'Ulvenhout'

Behandelend ambtenaar
F. Sardar
070-4264542

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. A.C. Meeren-Bogaerts, wonend te Ulvenhout, gemeente Breda, en
anderen,
2. P.J.J. Maas, wonend te Ulvenhout, gemeente Breda,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 11 februari 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Ulvenhout" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Meeren-Bogaerts en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 mei 2010, en Maas bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 mei 2010, beroep ingesteld. Maas heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 27 mei 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Meeren-Bogaerts, Maas en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 juni 2011, waar Maas in persoon en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.P.C. Remijn en ing. J.M. Curfs, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Meeren-Bogaerts en anderen komen op tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" aan de oostkant van het Hertenspoor ter plaatse van de bestaande groenstrook. Zij stellen dat deze bestemming in strijd is met de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten Ulvenhout (hierna: de Nota), aangezien de mogelijkheid om hier woningen te bouwen ten koste gaat van de bestaande open structuur van het gebied. Voorts betogen zij dat de bestemming "Wonen" in strijd is met het conserverende karakter van het plan, omdat de hier gelegen groenstrook volgens hen in het voorheen geldende plan als zodanig was bestemd. Meeren-Bogaerts en anderen voeren aan dat de raad dit heeft erkend bij de beantwoording van de zienswijze, maar dat hij vervolgens ten onrechte heeft nagelaten om de gehele groenstrook als zodanig te bestemmen.

2.1.1. Anders dan gesteld, is aan de locatie Hertenspoor in de Nota geen open structuur toegekend die behouden zou moeten blijven, doch is daarin vermeld dat de betreffende gronden een ontwikkelingslocatie vormen voor de realisatie van woningen. Verder was het plandeel reeds onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Kraaijenberg" bestemd voor woningbouw. De bestemming "Wonen" ter plaatse is daarmee niet in strijd met het conserverend karakter van het plan.

Dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is verklaard en de verbeelding is aangepast hield verband met de omstandigheid dat de begrenzing van de woonbestemming niet overeen kwam met die uit het vorige plan. Daaruit kan niet de conclusie worden getrokken dat het plandeel volgens de raad een groenbestemming had moeten krijgen.

Het betoog faalt.

2.2. In hetgeen Meeren-Bogaerts en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

2.3. Maas voert aan dat zijn perceel aan de Kraaijenbergsestraat, kadastraal bekend Nieuw-Ginneken sectie D nummer 5869, ten onrechte buiten het plangebied is gelaten. Uit de Paraplunota ruimtelijke ordening, het reconstructieplan de Baronie en het uitwerkingsplan Breda-Tilburg blijkt volgens hem dat het perceel deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Verder stelt Maas dat het perceel eveneens ligt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is weergegeven op de overzichtskaart behorende bij de inmiddels vastgestelde Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (hierna: de Verordening). Om de bouw mogelijkheden die het provinciale beleid hier biedt te kunnen benutten en gelet op de feitelijke situatie dient het perceel, dat nu ligt binnen het naastgelegen plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid", te worden opgenomen in het plangebied van het voorliggende plan, aldus Maas.

2.3.1. De raad neemt het standpunt in dat de plangrens tussen het voorliggende plan en het plan "Buitengebied Zuid" is vastgesteld in overeenstemming met het provinciale beleid. Het perceel ligt volgens de raad buiten de provinciaal vastgestelde zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De raad heeft daarom het perceel opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid".

2.3.2. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

De bij de provinciale beleidsstukken behorende kaarten, waar Maas naar verwijst, zijn opgesteld in een grote schaal en bevatten slechts een globale begrenzing van het stedelijk gebied. De concrete begrenzing daarvan dient op perceelsniveau plaats te vinden in een bestemmingsplan. De raad heeft hiervoor aangesloten bij de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen zoals die bekend waren ten tijde van het bestreden besluit. Gelet hierop kan aan de door Maas gestelde begrenzing van het stedelijk gebied niet de door hem gewenste betekenis worden toegekend. De ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgestelde Verordening, waarbij de begrenzing van het stedelijk gebied zodanig is aangepast dat deze mede het betreffende perceel omvat, dateert van na het bestreden besluit. Hiermee kon de raad bij het nemen van dat besluit dan ook geen rekening houden.

Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de plangrens is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht.

Het betoog faalt.

2.4. In hetgeen Maas heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

2.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, voorzitter, en
mr. J.G.C. Wiebenga en mr. M.W.L. Simons-Vinckx, leden, in
tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra
voorzitter

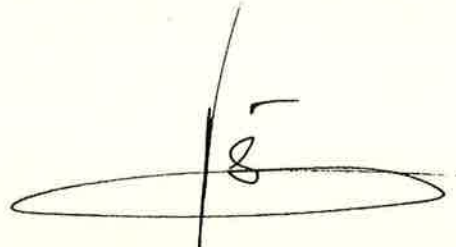
w.g. Boermans
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 24 augustus 2011

429-656.

Verzonden: 24 augustus 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser