

Nota van Uitgangspunten

Ulvenhout



Nota van Uitgangspunten

Ulvenhout

Inhoudsopgave



Voorwoord klankbordgroep Ulvenhout	
Voorwoord wethouder Oomen	
1 Inleiding	1
1.1. Het proces.....	1
1.2. Het plangebied.....	1
1.3. Proces Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	3
2 Het bestemmingsplan	5
3. Visie Ulvenhout	9
4. Ontwikkelingslocaties	11
5. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	17
5.1. Historische karakter	17
5.2. Groen en openbare ruimte.....	23
5.3. Verkeer	26
5.4. Voorzieningen.....	29
5.5. Wonen	34
6. Uitvoeringsprogramma Ulvenhout	43
6.1. Historisch karakter	43
6.2. Groen en openbare ruimte.....	44
6.3. Verkeer	45
6.4. Voorzieningen.....	47
6.5. Wonen	48
Bijlagen:	
1. Beleidskader	53
2. Lijst (deels) aanwezige cultuurhistorische relicten	65
3. Monumentenlijst	66
4. MIP lijst	67
5. Parkeernormen	68
6. SWOT analyses Klankbordgroep	70
7. Vergelijking varianten	87
8. Addendum klankbordgroep	88
Colofon	95

Voorwoord

Geachte lezer,

Ulvenhout is aan het vergrijzen, heeft een verouderd komplan, staat kapitale bouwmissers te wachten en maakt zich grote zorgen om haar verenigingsvoorzieningen.

Geen fraaie maar op realiteit gebaseerde start voor de Klankbordgroep Ulvenhout. Deze groep, die een afspiegeling is van de Ulvenhoutse bevolking, is medio 2008 door de gemeente Breda gevraagd als klankbord te dienen bij de opstelling van een Nota van Uitgangspunten. De Klankbordgroep heeft zich de afgelopen maanden hard gemaakt voor het beschermen van de Ulvenhoutse parels, het historische lint, het overvloedige groen en voor het leggen van een basis voor het verbeteren van de bevolkingsopbouw en de aanwezige voorzieningen.

Tijdens het traject is duidelijk geworden dat er een aantal verschillen zijn tussen het gemeentelijke beleid en de wensen van de Klankbordgroep. Deze nota is een gemeentelijk document en daarmee niet een exacte weergave van de Klankbordgroep ideeën en wensen. Toch is het op vele plaatsen gelukt elkaar te vinden en hebben wensen een vertaling gevonden in de gemeentelijke uitgangspunten. Daar waar dat niet is gelukt is vaak wel de wens van de Klankbordgroep vermeld in de tekst. Om een duidelijk inzicht te krijgen in de wensen ten aanzien van wonen verwijzen we graag naar ons addendum. Aan de politiek om zich te verdiepen in deze wensen en een afgewogen keuze te maken.

Met het nieuwe bestemmingsplan, gebaseerd op de uitgangspunten, is straks geen sprake meer van een verouderd plan. Ook de kapitale bouwmissers zijn door de gemeente voor de toekomst uitgesloten. Blijft de vraag of de vergrijzing ten einde is en de zorgen rondom de verenigingsvoorzieningen zijn weggenomen. Het eenvoudige antwoord hierop is nee.

Hiervoor is wel een kader gedefinieerd en vastgelegd in de uitvoeringsparagraaf. De Klankbordgroep is gelukkig met deze paragraaf welke, naast de vertaling in het bestemmingsplan, een duidelijke richting vormt voor het beleid tot 2020. Echter met het vastleggen van deze uitgangspunten in de uitvoeringsparagraaf gebeurt er natuurlijk niets. Zowel de gemeente alsook de Dorpsraad Ulvenhout moeten aan de slag. Ze hebben nu wel een handvat om Ulvenhout mooi, leefbaar en vitaal te houden.

De vergrijzing in Ulvenhout is een feit, deze (aankomende) groep is oververtegenwoordigd. Er zullen passende maatregelen genomen moeten worden om geschikte voorzieningen en woningen te realiseren die de doorstroming bevorderen. Hiervoor zijn de nodige uitgangspunten opgenomen.

De jongeren van 20 tot en met 34 jaar zijn daarentegen zwaar ondervertegenwoordigd in Ulvenhout. Een doelgroep die van groot belang is voor de leefbaarheid en vitaliteit van Ulvenhout. Een groep ook, met behoefte aan woningen tot ca. 250-duizend euro, waar door initiatiefnemers niet vanzelfsprekend voor wordt gebouwd. Inmenging van de gemeente is hierbij noodzakelijk. De Klankbordgroep ziet dit bijvoorbeeld graag vertaalt in een inhaalslag voor deze doelgroep.

Mede om de genoemde verbetering in de leeftijdsopbouw aan te brengen moet er gebouwd gaan worden. Dit is mogelijk de laatste unieke kans, om de demografie en daarmee de vitaliteit van het dorp te beïnvloeden. De Klankbordgroep streeft hierbij naar een zo goed mogelijk herstel van een balans in de wooncarrière en van de leeftijdsopbouw binnen Ulvenhout. Het is van groot belang de juiste woningen te realiseren binnen de beperkte mogelijkheden die zich binnen Ulvenhout voordoen. Voor jeugd en senioren dus.



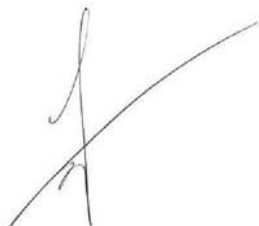
Een andere belangrijke rol in de vitaliteit van Ulvenhout is er voor de verenigingen en voorzieningen die het dorp rijk is. Ondanks de diverse gerelateerde uitgangspunten maakt de Klankbordgroep zich grote zorgen om de toekomstmogelijkheden van de voorzieningen. De huidige behoefte peilen is immers niet gelijk aan stimuleren, het is slechts een begin. Wederom een belangrijke taak voor de gemeente om de uitkomst op deze wijze te interpreteren. Aanbod creëert immers vraag in deze, aan de (toekomstige) verenigingen en gebruikers vervolgens de taak dit aanbod te gebruiken om de sociale samenhang in Ulvenhout verder uit te bouwen.

En waar staan we dan in 2020?

Omdat we niet over een glazen toekomst bol beschikken zullen we het pad moeten bewandelen, dat in deze Nota van Uitgangspunten is uitgestippeld. Belangrijk is dat de gemeente samen met de Dorpsraad periodiek toetst of de juiste dingen gedaan worden, de beoogde resultaten behaald worden en of bijstelling nodig is. Het vertrouwen is er dat we dan in 2020 nog steeds genieten van ons mooie, leefbare en vitale dorp.

De Klankbordgroep en de gemeente Breda mogen trots zijn op het resultaat wat er ligt. Nu de schouders eronder om de uitgangspunten te realiseren.

Namens de Klankbordgroep,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'John Vester', written in a cursive style.

John Vester

Voorwoord

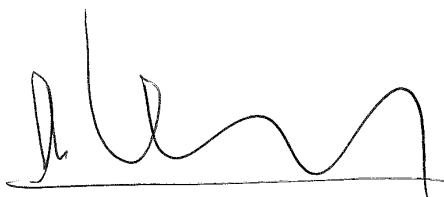
Ulvenhout neemt in onze gemeente een bijzonder plek in. Het is prachtig wonen in een uniek dorp, met de luxe dat het helemaal omringd is met groen. Ik denk dan bijvoorbeeld aan het Ulvenhoutsebos, het Mastbos en ga zo maar door. Niet wonderlijk dat veel mensen, ook van buiten het dorp deze prachtige omgeving weten te vinden.

Als wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling is één van mijn belangrijkste verantwoordelijkheden om Breda voor te bereiden op haar toekomst. Dat is nodig, want berekeningen geven aan dat Breda tot 2020 blijft groeien. Al die inwoners, jong en ouder, en van diverse afkomsten, hebben ruimte nodig om te kunnen wonen.

Ulvenhout bekleedt ook wat betreft haar toekomst een bijzondere positie: ruimte om naar buiten toe te groeien kent Ulvenhout nagenoeg niet. Dat stelt je voor de vraag hoe om te gaan met woonwensen van bewoners. Wat wil Ulvenhout met locaties in het dorp die vrijkomen voor nieuwe ontwikkelingen? Hoe hou je dan vast aan de dorps kwaliteit en hoe waardeer je tegelijkertijd nieuwe initiatieven? Hoe bindt je jongeren aan het dorp en hoe zorg je ervoor dat ook ouderen voldoende geschikte woningen hebben om te wonen?

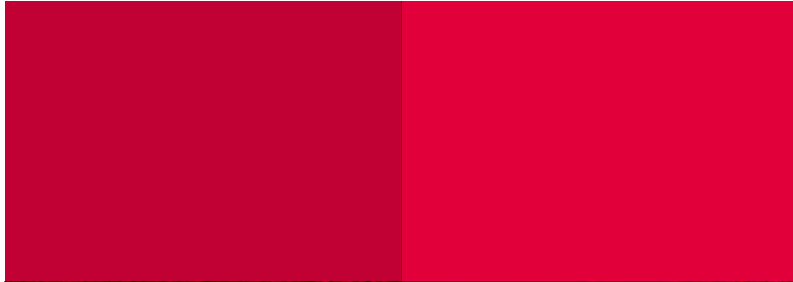
De nota van uitgangspunten Ulvenhout geeft richting aan al deze vragen. Overigens was het de dorpsraad die zich jarenlang inzette voor een ruimtelijke toekomstvisie op het dorp. Mijn nadrukkelijke dank daarvoor.

Het afgelopen jaar stak de klankbordgroep de handen flink uit de mouwen. Dat dit niet altijd van een leien dakje gaat, hoort er nu eenmaal bij. Ik waardeer de wijze waarop de leden van de klankbordgroep meespraken en meedachten over de toekomst van Ulvenhout zeer. Zelf tijdens de kerstdagen werd alles op alles gezet om de vaart erin te houden. Dit bijzondere, ondernemende karakter van de klankbordgroep heeft buitengewoon veel bijgedragen aan de kwaliteit van de nota die nu voor u ligt. Wat mij betreft is daarom het motto voor 2009 geweldig op zijn plaats: ondernemend Ulvenhout.



Janus Oomen

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling, Ontwerp en Beheer Buitenruimte van de Gemeente Breda



Inleiding

Vanuit de dorpsraad Ulvenhout is bij de gemeente Breda diverse malen aangegeven dat er behoefte bestaat aan een visie voor de toekomst van Ulvenhout. Veel inwoners uit Ulvenhout spreken hun zorg uit over de verschillende ontwikkelingen die zich in het dorp voordoen. Door de gemeente Breda is aangegeven dat er in 2009 in ieder geval een nieuw bestemmingsplan voor Ulvenhout wordt gemaakt. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Nu 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden is de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter geworden.

1.1. Het proces

Als wens vanuit de dorpsraad is in juni 2008 een bewonersavond georganiseerd waarin het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is toegelicht. Tijdens deze avond is een oproep gedaan voor het vormen van een klankbordgroep waarop veel mensen positief hebben gereageerd. De gemeente Breda heeft samen met de dorpsraad Ulvenhout een klankbordgroep geformeerd. Met deze klankbordgroep heeft de gemeente Breda, vooruitlopend op de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan, gewerkt aan de voorliggende Nota van Uitgangspunten (NvU) waarin wordt aangegeven op welke wijze aan de visie op Ulvenhout voor de komende 10 jaar invulling kan worden gegeven.

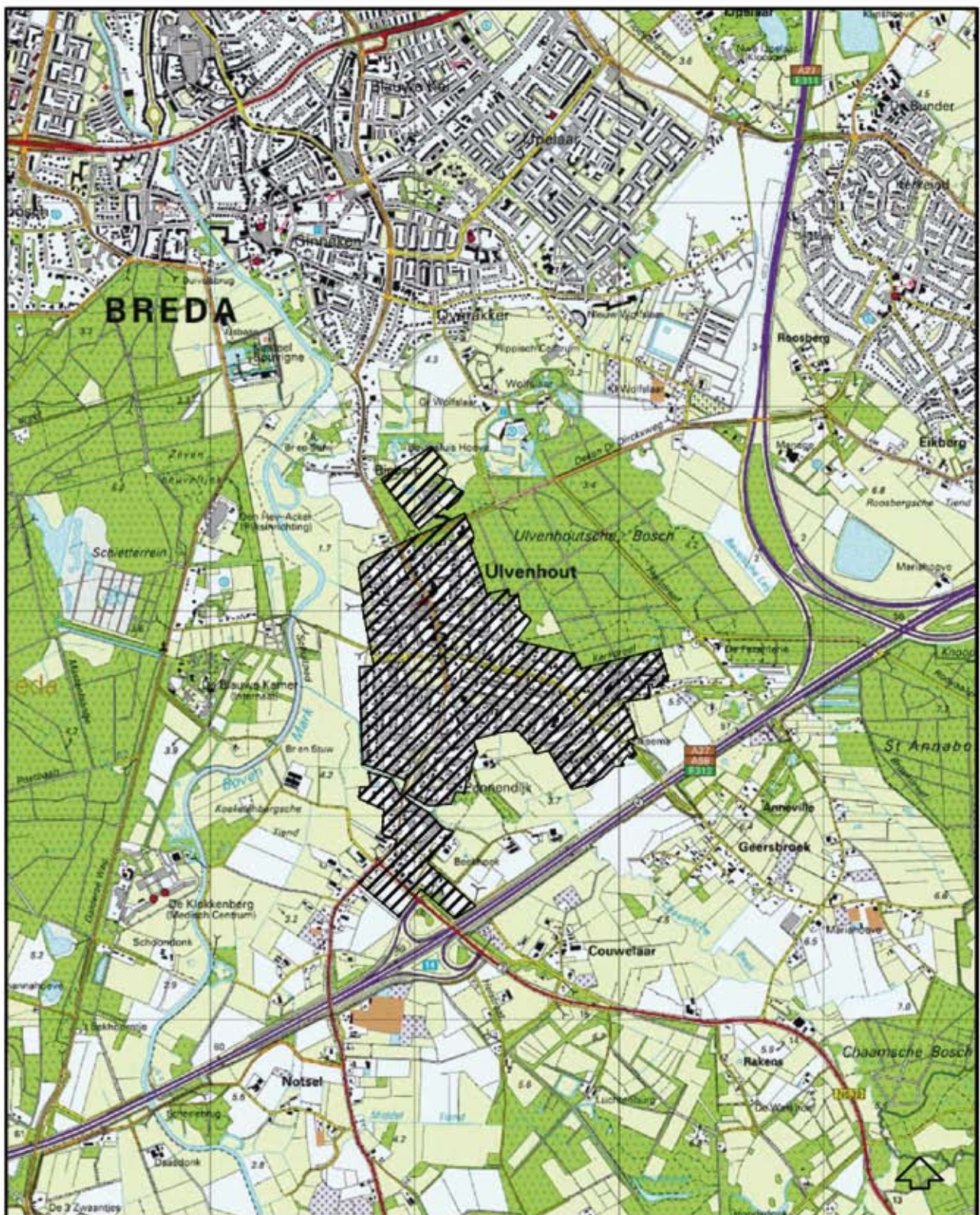
In voorliggende Nota van Uitgangspunten zijn aan de hand van een analyse van de bestaande situatie, het geldende beleidskader en de wensen en ideeën van de klankbordgroep, uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen geformuleerd. Niet alle uitgangspunten zijn planologisch juridisch te regelen in een bestemmingsplan omdat ze over niet-ruimtelijke aspecten gaan. Deze uitgangspunten kunnen wel van betekenis zijn bij de beoordeling van (toekomstige) ontwikkelingen in Ulvenhout en/of kunnen geborgd worden in (sectorale) beleidsdocumenten. In voorliggend document worden alle uitgangspunten zoals besproken tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten uiteengezet.

1.2. Het plangebied

Het gebied waarop deze NvU en het op te stellen bestemmingsplan betrekking heeft, bestaat uit de kern Ulvenhout. Deze kern ligt ten zuiden van Breda en ten zuidwesten van het Ulvenhoutsebos. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'. De exacte begrenzing wordt in het noorden gevormd door het Markdal en de Rouppe van de Voortlaan en het voorzieningencolplex Jeugdland. In het oosten wordt de grens gevormd door de Van Schermbeeklaan, de Wolvenhoek, de Bosrand, het Hertespoor, de Kerkdreef, de Eikendreef en de Kraaijenbergsestraat.

De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs de Kraaijenbergsestraat, de achterkant van de woningen aan de Annevillelaan, de oude Beekhoek, de Beekakker, Hoogsteen, de Pennendijk, de Nieuwe Beekhoek, de achterkant van de percelen aan het Beekdal, de J.F. Kellyweg, de Chaamseweg, de achterzijde van de percelen aan de Strijbeekseweg en de Slotlaan, de Vallei. Tenslotte zorgt het Markdal voor de westelijke begrenzing van het gebied. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

► Figuur 1.1 Het plangebied



 plangebied

1.3. Proces Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan

Voordat de Gemeente Breda de uitgangspunten vertaalt in een bestemmingsplan (waarover overleg gevoerd kan worden) is het van belang te weten of er draagvlak is voor de uitgangspunten bij het gemeentebestuur. Daarom wordt voorliggende Nota van Uitgangspunten na bespreking met de klankbordgroep aangeboden aan het college van Burgemeester & Wethouders en de commissie Bouwen en Wonen. De Nota van Uitgangspunten kan enerzijds gezien worden als een eindproduct, omdat de meningen van velen erin zijn verwerkt. Anderzijds vormt het ook een begin. Gedurende het proces zijn de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan parallel komen te lopen met als gevolg dat deze twee producten niet achter elkaar maar tegelijk vastgesteld gaan worden. Dit heeft te maken met het voorbereidingsbesluit dat in september 2008 is genomen voor de Dorpsstraat om ongewenste ontwikkelingen voor de toekomst te voorkomen. Gelet op dit voorbereidingsbesluit is er haast met de procedure van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Om de uitgangspunten te kunnen plaatsen, gaat hoofdstuk twee in op het bestemmingsplan zodat de relatie met het bestemmingsplan duidelijk wordt. Vervolgens geeft hoofdstuk drie een beknopte visie op Ulvenhout weer. In hoofdstuk vier worden de ontwikkelingen die in Ulvenhout op relatief korte termijn verwacht worden, beschreven. In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de uitgangspunten die vertaald worden naar het bestemmingsplan, waarbij tevens wordt aangegeven hoe de uitgangspunten verankerd worden. Tot slot zijn de uitgangspunten die op een andere wijze (anders dan via het bestemmingsplan) verankerd moeten worden, weergegeven in hoofdstuk zes.

Bij het document behoren verschillende bijlagen waarnaar in de tekst wordt verwezen. Specifiek wordt hier verwezen naar bijlage 1 waarin het beleidskader is weergegeven.



Het bestemmingsplan

De aanleiding in Ulvenhout voor het maken van een nieuw bestemmingsplan is het actualiseren van de verschillende vigerende bestemmingsplannen voor de kom van het dorp. Daarnaast is vanuit de dorpsraad de wens geuit om als eerste stap een analyse en visie te schetsen en om dit samen te doen met een klankbordgroep.

Het bestemmingsplan is een bijzonder plan. Het is namelijk een bindend plan voor zowel overheid als burgers. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Ze wijst daarin de bestemming, ofwel functie van de grond aan. Ook geeft ze regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden (bouwwerken). Bouwvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt mede daardoor of ergens wel of niet gebouwd mag worden en welke functies waar een plek hebben.

Opbouw

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: planregels (voor invoering van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening op 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en worden de regels en de verbeelding uitgelegd. De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bestemming aangegeven. Een voorbeeld van een (willekeurige) verbeelding is opgenomen in figuur 2.1. Per bestemming worden in elk geval planregels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen en het gebruik.

Uniforme regels

In Nederland bestaan sinds kort bindende regels over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Ulvenhout wordt opgebouwd volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Toetsing

Als een burger iets wil bouwen, dan moet bij de gemeente geïnformeerd worden of dat past binnen de planregels van het bestemmingsplan. Past dat niet, en betreft het wel een wenselijke ontwikkeling, dan moet het bestemmingsplan worden herzien; er moet een nieuwe bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Vastleggen en ontwikkelen

Een bestemmingsplan heeft twee functies; een functie om dat wat er is vast te leggen en te beheersen en een tweede functie om iets nieuws mogelijk te maken. Als een initiatiefnemer (dat kan de gemeente zelf zijn, maar bijvoorbeeld ook een burger of een ontwikkelaar) ergens iets wil gaan ontwikkelen, dan moet dit eerst in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor het herzien van een bestemmingsplan moet een procedure worden doorlopen. De gemeente kan ook een zogenaamd projectbesluit nemen. Dit instrument is niet vergelijkbaar met de (voorheen, voor 1 juli 2008 toepasbare) artikel 19.1 WRO procedure omdat met de nieuwe Wro binnen een jaar het projectbesluit alsnog vertaald moet worden in een bestemmingsplan. De meerwaarden van een projectbesluit zijn zeer beperkt.

Om deze reden en de reden dat het maken van een bestemmingsplan efficiënter is, heeft de gemeenteraad van Breda besloten vooralsnog geen gebruik te maken van het instrument projectbesluit. Indien er zich een ontwikkeling voordoet die niet past in het bestemmingsplan, maar wel wenselijk is, kan voor dat deel een nieuw (postzegel) bestemmingsplan worden gemaakt.

Als er geen ontwikkelingen zijn, legt het bestemmingsplan de huidige ruimtelijke situatie 'vast'. Om te voorkomen dat voor kleine 'ontwikkelingen', zoals het uitbreiden van een woning, steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, kunnen in een bestemmingsplan (ruime) bouw mogelijkheden worden gegeven, afgestemd op wat in de situatie ter plekke ruimtelijk aanvaardbaar is.

Relatie Nota van Uitgangspunten & bestemmingsplan

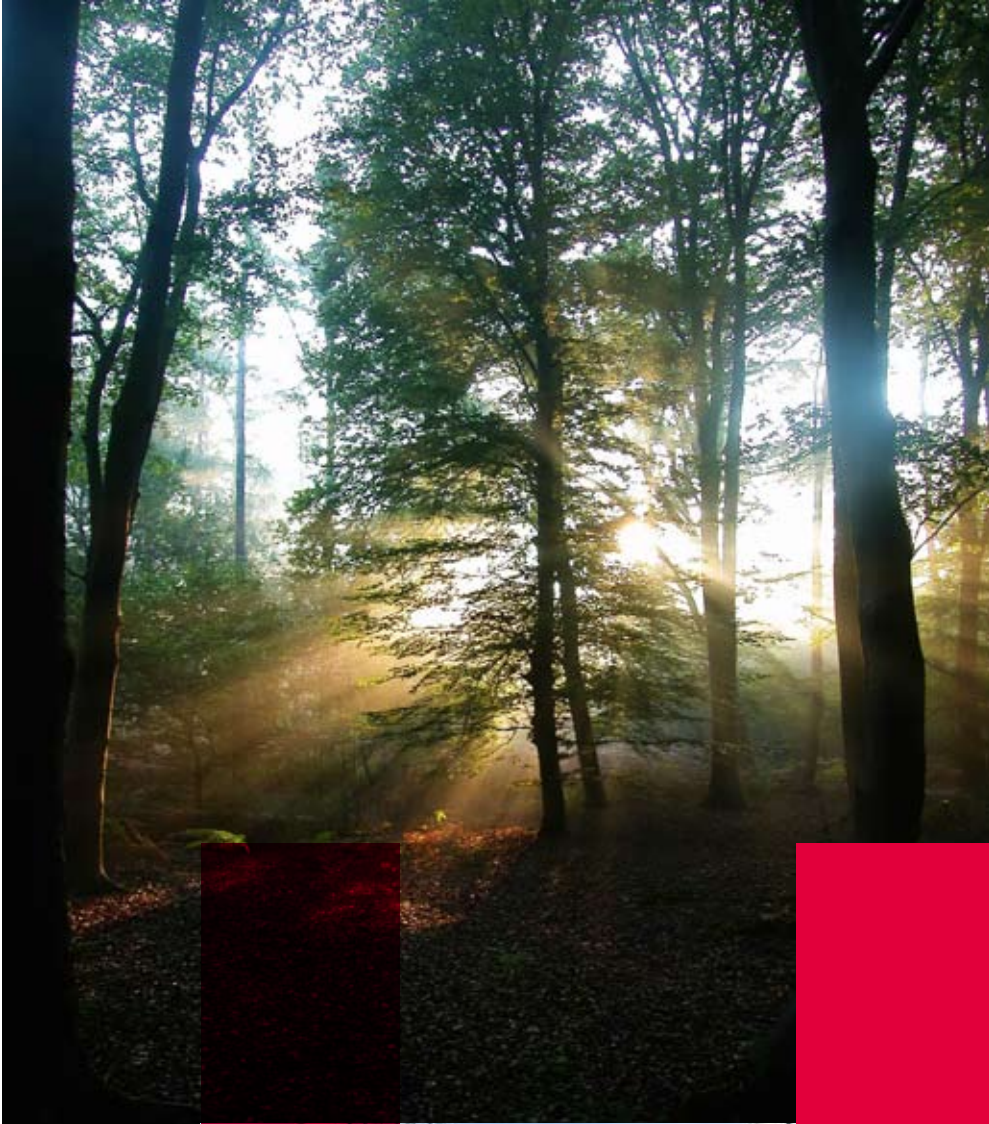
De uitgangspunten zullen, voor zover dat mogelijk is, uiteindelijk zodanig verankerd moeten worden in het bestemmingsplan Ulvenhout dat een goede balans gevonden wordt tussen globale en/of flexibele planregels en meer beschermende gedetailleerde regels.

Beperkingen bestemmingsplan

In de klankbordgroep zijn vijf thema's besproken: historische kwaliteit, groen en openbare ruimte, verkeer, voorzieningen en wonen. Duidelijk is dat sommige onderwerpen of ontwikkelingen niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. In deze nota zijn de onderwerpen beschreven waaraan de komende jaren aandacht moet worden gegeven. Dit kan leiden tot het ontwikkelen of aanscherpen van het gemeentelijk beleid. Voor zover de onderwerpen ruimtelijk-functionele aspecten betreffen, zijn de uitgangspunten te vertalen in het bestemmingsplan. Voor op te stellen beleid dat niet ruimtelijk-functioneel van aard is, of waarvoor een bestemmingsplan niet het meest voor de hand liggende instrument, is het Uitvoeringsprogramma Ulvenhout opgenomen in hoofdstuk 6.

► Figuur 2.1. Voorbeeld uitsnede verbeelding





Visie Ulvenhout

Ulvenhout wordt door haar inwoners en bezoekers zeer gewaardeerd om de 'dorpse' sfeer en het nog immer aanwezige historische karakter. De 'dorpse' sfeer wordt onder andere bepaald door het ontbreken van hoogbouw, de landschappelijke ligging en het vele aanwezige groen in het dorp. De ligging van Ulvenhout tussen het Ulvenhoutsebos, het Markdal en de weilanden in het zuiden bepaalt samen met de structurele groenplekken (zoals rondom de Pekhoeve), de (oude) bomenstructuren (onder andere langs de Pennendijk, bij de Pekhoeve en de Mariakapel) en het groen op privéterreinen (tuinen), het groene karakter van Ulvenhout. Het historische karakter van Ulvenhout komt onder andere tot uiting in de kleinschalige, individuele en afwisselende bebouwing in het oude dorpslint (tussen het Jagthuys aan de Dorpstraat en de molen aan de Molenstraat) en de vele monumenten die Ulvenhout rijk is. Het behouden en waar mogelijk versterken van het 'dorpse', groene en historische karakter staat voorop in deze Nota van Uitgangspunten.

Een uitdaging voor de komende jaren is het voorzien in voldoende woningen om zoveel mogelijk het woningaanbod in balans te brengen. Dit zonder het dorpse, groene en historische karakter van Ulvenhout uit het oog te verliezen. Omdat er geen sprake is van beschikbare gemeentegrond, zullen ontwikkelingen met name plaatsvinden op particuliere gronden, bijvoorbeeld door transformatie van bedrijfslocaties of door inbreiding. De gemeente heeft een stimulerende, randvoorwaardelijke en faciliterende rol bij nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen. Van belang is dat de gemeente alle mogelijkheden benut om een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling en woningaanbod te krijgen. Dit komt de leefbaarheid in het dorp, zoals het verenigingsleven, ten goede.

Ook het op peil houden (of brengen) van het voorzieningenniveau in Ulvenhout, wat eveneens van belang is voor de leefbaarheid in het dorp, vormt een centraal thema voor de komende jaren. Dit betekent onder andere dat er voldoende (kleinschalige) winkels en horecavoorzieningen aanwezig zijn in het dorpscentrum. Ook is het gewenst dat het bloeiende verenigingsleven voldoende mogelijkheden en ruimte moet blijven behouden om haar activiteiten uit te oefenen en verder uit te bouwen. Zaak is vraag en aanbod in balans te houden en te brengen.

Tot slot dient Ulvenhout een verkeersveilig en goed toegankelijk (voor zowel fietsers en voetgangers, autoverkeer en openbaar vervoer) dorp te zijn voor het bestemmingsverkeer (en eventueel recreatieverkeer). Aandacht voor snelheidsremmende maatregelen in de Dorpstraat, veilige oversteekplaatsen, voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen (bij bushaltes), een betere bewegwijzering en verbetering van het openbaar vervoer, worden in dat kader door de dorpsbewoners gewenst.



Ontwikkelingslocaties

In Ulvenhout hebben de afgelopen jaren weinig ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Gelet op de behoefte aan woningen (zie hiervoor hoofdstuk 5) is het wenselijk dat in Ulvenhout de komende jaren enkele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen zullen met name een gevolg zijn van transformatie van bedrijfs- of andere locaties dan wel inbreiding op particulier initiatief. Van beschikbare gemeentegronden is geen sprake. Bij de nieuwe ontwikkelingen geven de uitgangspunten in de voorliggende nota (zie hoofdstukken 5 en 6) richting aan de planontwikkeling.

Globaal zijn er drie typen ontwikkelingen te onderscheiden:

1. Een ontwikkeling die concreet en planologisch haalbaar en onderbouwd is. Deze wordt direct opgenomen in het bestemmingsplan Ulvenhout zodat op basis van het bestemmingsplan de ontwikkeling gerealiseerd kan worden.
2. Een ontwikkeling die niet concreet is, maar waarvan wel duidelijk is wat wenselijk is voor een locatie én die binnen nu en 10 jaar ontwikkeld wordt. Voor deze ontwikkelingen kan een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voordeel is dat vooraf richting gegeven wordt aan de invulling van een locatie. Overigens dient de planologische haalbaarheid van een ontwikkeling wel grotendeels duidelijk te zijn. Dit betekent dat diverse onderzoeken (bijvoorbeeld op het gebied van milieu, ecologie en water) al uitgevoerd dienen te zijn.
3. Een ontwikkeling die nog onduidelijk is en waarvan onzeker is binnen welke termijn deze tot ontwikkeling komt. Deze worden niet meegenomen in het bestemmingsplan Ulvenhout. Wel zal in de plantoelichting aandacht besteed worden aan ontwikkelingen die in de toekomst zouden kunnen leiden tot een herziening van het bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat Burgemeester en Wethouders, volgens in het plan opgenomen regels, dit plan kunnen wijzigen. Dit wordt een wijzigingsbevoegdheid genoemd. In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden opgenomen en wordt vastgelegd op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen over de wijziging naar voren te brengen. Het ontwerpplan moet zes weken ter inzage liggen en binnen deze termijn kunnen belanghebbenden mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Binnen acht weken na afloop van deze termijn dient het college van B&W een besluit te nemen over de planvorming.

Het voordeel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van een nieuw postzegelbestemmingsplan is de kortere procedure die doorlopen moet worden. Zo is het College het vaststellende orgaan in plaats van de gemeenteraad. De ontwikkelingen in Ulvenhout zijn echter nog zo pril en onvoldoende concreet, dat het onmogelijk is om hiervoor randvoorwaarden op te stellen, zonder sturing hierop te verliezen. Indien toch getracht wordt om de nog niet concrete ontwikkeling 'te vangen' in randvoorwaarden loopt men het risico dat de randvoorwaarden te star zijn. Hierdoor past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de wijzigingsbevoegdheid en moet alsnog een postzegelbestemmingsplan opgesteld worden. Om deze reden wordt alleen een wijzigings-bevoegdheid opgenomen als de voorgenomen ontwikkeling voldoende concreet is om randvoorwaarden te stellen, maar onvoldoende concreet is om direct in het bestemmingsplan te bestemmen. Zo kunnen mogelijke ontwikkelingen worden gestuurd en alsdan milieu-onderzoek uitgevoerd worden.

In het algemeen streeft de Gemeente Breda ernaar om ontwikkelingen ofwel concreet te bestemmen ofwel om een afzonderlijke planologische procedure te voeren in de vorm van een (postzegel)bestemmingsplan op het moment dat de ontwikkeling wel voldoende duidelijk is.

Herziening bestemmingsplannen

Het College heeft op 23 juni 2008 ingestemd met een aantal keuzen als gevolg van de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Eén daarvan is dat initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan worden beoordeeld aan de hand van de zogenaamde 'Koninklijke Weg'. De 'Koninklijke Weg' beschrijft de werkwijze en enkele criteria om al dan niet medewerking te verlenen aan het opstellen van een (postzegel) bestemmingsplan. Omdat de komende jaren voor de Gemeente Breda de meeste energie gaat zitten in het actualiseren van bestemmingsplannen, is besloten dat terughoudend wordt omgegaan met het maken van kleine bestemmingsplannen voor aparte initiatieven. Het College heeft gekozen zo efficiënt mogelijk te werken en aansluiting te zoeken bij bestemmingsplanprocessen. Afgesproken is onder andere dat voor initiatieven in een gebied waarvoor een bestemmingsplan jonger dan 3 jaar geldt, in principe geen aparte bestemmingsplanherziening wordt opgestart.

In dit hoofdstuk zijn zeven ontwikkelingslocaties benoemd. Tevens is de wijze waarop en wanneer initiatieven en ontwikkelingen kunnen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan benoemd. Duidelijk is dat een ontwikkeling al behoorlijk concreet moet zijn, wil deze vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het thema wonen is het duidelijk dat er een woonbehoefte is in Ulvenhout voor de doelgroepen starters en senioren die niet direct geaccommodeerd kan worden door het ontbreken van concrete plannen. Gelet op de problematiek rondom het thema wonen in Ulvenhout is het nodig, dat zodra er een initiatief zich aandient dat passend is binnen de in deze nota gestelde uitgangspunten, van de in de 'Koninklijke Weg' opgenomen afspraak met betrekking tot het opstellen van een postzegelbestemmingsplan, wordt afgeweken. Dit omdat op deze manier een bijdrage wordt geleverd aan de gestelde uitgangspunten ter verbetering van de woonkwaliteit in Ulvenhout.

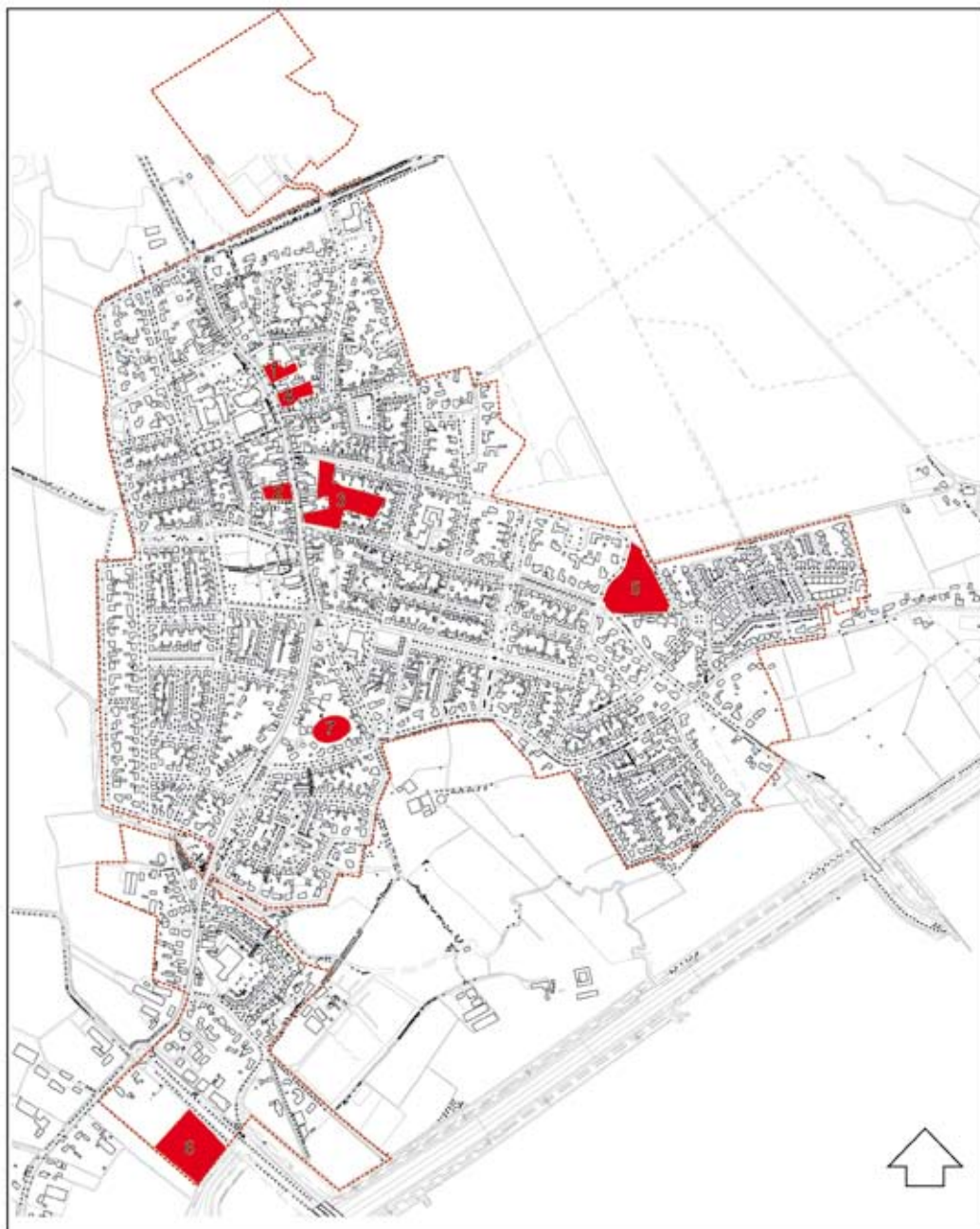
Ontwikkelingslocaties

Met de klankbordgroep is intensief gesproken over verschillende (mogelijke) ontwikkelingen. Slechts zeven locaties bevinden zich in een zodanig stadium dat afgewogen dient te worden of en op welke wijze ze kunnen worden vertaald in het bestemmingsplan. Hierbij dient afgewogen te worden of de benodigde (milieu)onderzoeken zijn afgerond. De locaties worden hieronder beschreven en zijn tevens in figuur 4.1 aangeduid.

Iedere locatie die in ontwikkeling komt, wordt besproken met de dorpsraad tijdens de vooroverlegfase. De in de nota geformuleerde uitgangspunten zijn leidend.

De klankbordgroep heeft nadrukkelijk aangegeven dat een actieve grondpolitiek van de gemeente, in Ulvenhout gewenst zou zijn. Teneinde meer invloed te hebben op de ontwikkelingen met name ten aanzien van het woonprogramma. Dit is echter niet het beleid van de Gemeente Breda voor binnenstedelijke locaties in Ulvenhout. De gemeente treedt bij ontwikkelingen sturend, stimulerend en faciliterend op. Dit wil zeggen dat wanneer een initiatiefnemer plannen heeft, de uitgangspunten die in deze nota zijn geformuleerd leidend zijn. Daarnaast geeft de Gemeente Breda randvoorwaarden (o.a. stedenbouwkundige inpassing en programmatisch) mee waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Tot slot wordt opgenomen dat de gemeente een onderhandelingspositie heeft omdat de gemeente beslist of medewerking wordt verleend aan een initiatief dat strijdig is met het bestemmingsplan.

► Figuur 4.1 Ontwikkelingslocaties



-----	plangebied	4	De Harmonie
1	Chinees, Schlecker, Marskramer	5	Hertenspoor
2	Showroom van Hooijdonk	6	Chaansebaan
3	Parkeerterrein, garage en derden	7	Pennendijk

Locatie 1: Chinees, Schlecker, Marskramer

Deze locatie ligt centraal aan de Dorpstraat vlakbij het merendeel van de voorzieningen. De locatie kan geschikt zijn voor woningbouw voor senioren in combinatie met detailhandel en/of horeca op de begane grond, waarbij een combinatie met de buitenruimte (versterken pleinfunctie) gewenst is. Gezien de ligging van de locatie aan het Dorpsplein en de groene ruimte rond de kerk, verdient inpassing van groen extra aandacht. Van belang is dat er aansluiting gezocht wordt met de bestaande omliggende bebouwing. Kleinschalig, fijnkorrelig en diversiteit zijn hierbij kernbegrippen.

Locatie 2: Showroom van Hooijdonk

De locatie ligt aan de Dorpstraat dicht bij de voorzieningen en het verzorgingshuis de Donk. Gezien de ligging komt deze locatie onder andere in aanmerking voor senioren- en/of starterswoningen. Hierbij kan een combinatie met detailhandel op de begane grond aan de orde zijn. Ook een combinatie met zorgwoningen is gezien de ligging op korte afstand van het verzorgingshuis (GWI-beleid) gewenst.

Locatie 3: Parkeerterrein gemeente, garage van Hooijdonk en derden

Deze locatie ligt gedeeltelijk aan de Dorpstraat en voor het overgrote deel tussen de Annevillelaan en Grimhuijsenstraat. De wens vanuit de klankbordgroep is om deze locatie voor wonen voor diverse doelgroepen te ontwikkelen, met name starters en senioren hebben de voorkeur. Gestapelde bouw, accenten op de hoek van de Dorpstraat-Annevillelaan en een terugliggende rooilijn zijn stedenbouwkundig gewenst. De nieuwe bebouwing dient overigens wel qua maat, schaal, bouwhoogte en massa aan te sluiten/afgestemd te zijn op de omliggende bebouwing. Voorts dient een verbetering van de entree van de Annevillelaan in het plan meegenomen te worden.

Locatie 4: De Harmonie

Het betreft een café (inclusief zalenverhuur) aan de Dorpstraat. Ter plaatse bestaan plannen voor een hotel. In het cafégedeelte aan de voorzijde is een café-restaurant met een kleine zaal gepland. De huidige zalen zullen worden gesloopt om plaats te maken voor een longstay hotel op het achterterrein. Bij de planontwikkeling zal nadrukkelijk aandacht moeten worden besteed aan de stedenbouwkundige inpassing (maximale hoogte 6 meter, langskap aan de straatzijde) en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Locatie 5: Hertenspoor

Deze locatie is grotendeels in bezit van een projectontwikkelaar die reeds een bouwplan heeft ontwikkeld voor deze locatie (dat past binnen het vigerende bestemmingsplan). De ontwikkelaar is bereid om aanpassingen aan zijn plan te verrichten. Op verzoek van de gemeente wacht de ontwikkelaar met de verdere realisatie. Vanuit de klankbordgroep is de wens naar voren gebracht om deze locatie voor patiowoningen, woningen voor starters of appartementen in de vorm van drie notariswoningen te realiseren.

Locatie 6: Chaamsebaan

Deze locatie ligt naast de nieuwe brandweerkazerne/ambulancepost aan de Chaamsebaan. Dit terrein is gereserveerd voor de uitplaatsing van garagebedrijf Van Hooijdonk vanuit de Dorpstraat. Op deze locatie is geen woningbouw voorzien.

Locatie 7: Pennendijk

Het betreft een inbreidingslocatie die ligt achter de percelen Pennendijk 6 t/m 18. Gelet op de omliggende stedenbouwkundige structuur dient het woonprogramma met aandacht te worden bepaald. Gedacht kan hierbij worden aan starterswoningen en woningen voor senioren (patio's).



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Dit hoofdstuk geeft per thema een analyse. Aansluitend worden per thema de uitgangspunten weergegeven die verankerd worden in het bestemmingsplan Ulvenhout.

5.1. Historische karakter

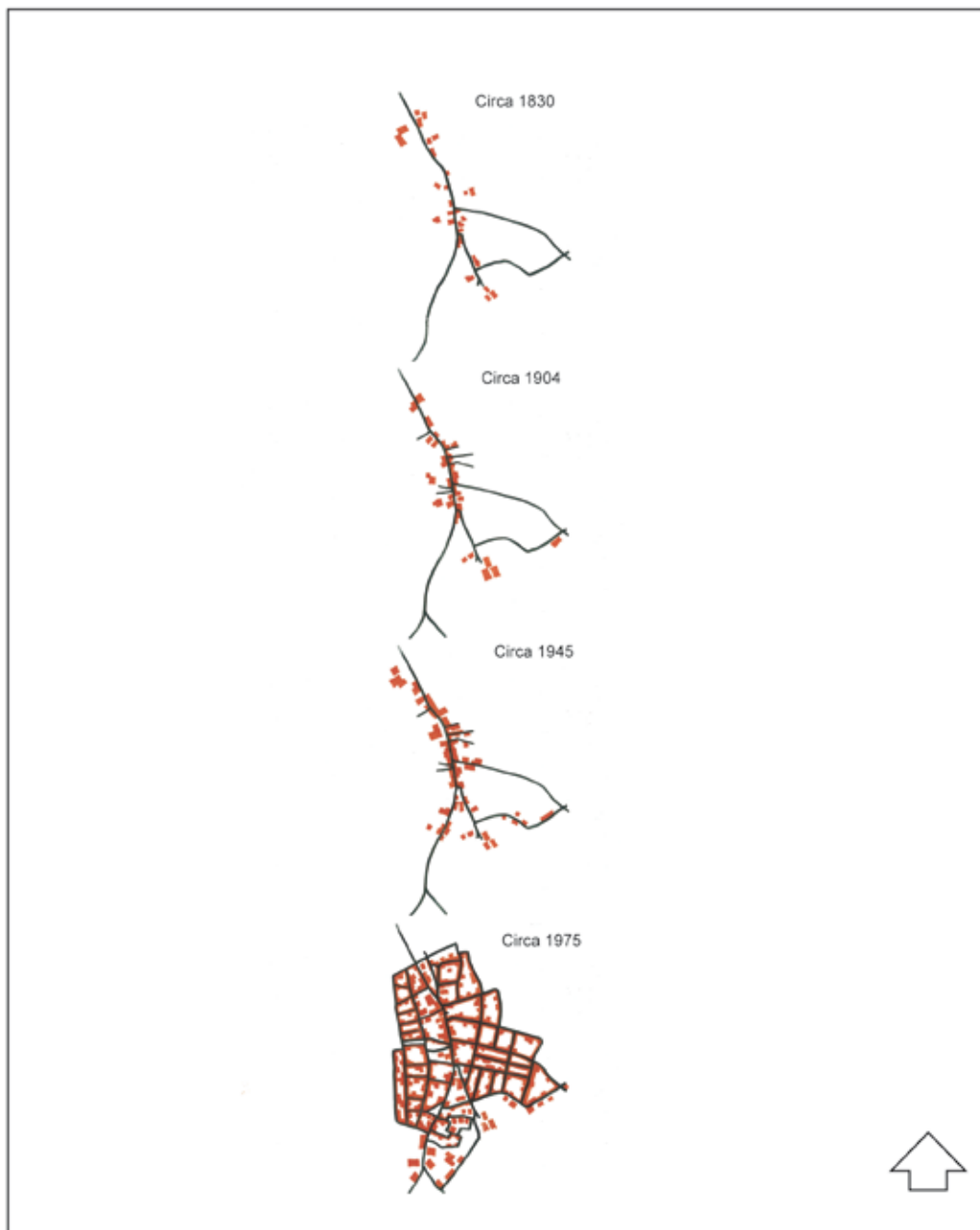
5.1.1. Analyse

Ontstaansgeschiedenis

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

Het huidige parochiecentrum en de kerk hebben zich rond het landgoed Grimhuijsen ontwikkeld. Het huidige parochiecentrum (de gemeenschap) heeft zich ontwikkeld rond Grimhuizen rond 1740. De huidige kerk is pas twee eeuwen later in 1904 gebouwd. De ontwikkeling van de woningbouw die de westzijde van de Dorpstraat zijn huidige voorkomen geeft, vond plaats in de periode vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw tot aan de Tweede Wereldoorlog. Aan de oostzijde van de Dorpstraat begon de ontwikkeling aan het begin van de negentiende eeuw. Tot aan de Tweede Wereldoorlog vonden er nog kleinschalige ontwikkelingen plaats waaronder de bouw van een volkswoningbouwcomplex (Poststraat 1-27) rond 1930. Vanaf de Tweede Wereldoorlog komen er grootschalige ontwikkelingen op gang. In een aantal fasen wordt Ulvenhout uitgebreid van een dorp met lintbebouwing aan een historische doorgaande weg tot zijn huidige vorm (figuur 5.1).

► Figuur 5.1 Globale ontwikkeling 1830-1975



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

Historisch lint

De meest kenmerkende, stedenbouwkundige structuur van Ulvenhout is de Dorpstraat/Molenstraat met daaraan de lintbebouwing (figuur 5.2). Het historisch lint loopt van het Jagthuys aan de Dorpstraat tot en met de molen aan de Molenstraat (hoek Vang). Bij dit historisch lint horen ook het begin van de Grimhuijzenstraat-Annevillelaan-Pennendijk.

► Figuur 5.2 Ruimtelijke structuur



De lintbebouwing is zeer divers en kent duidelijk individuele verschillen. Toch vormt de bebouwing een eenheid door kleinschaligheid en architectuur. Het beeld kan worden omschreven als fijnkorrelig, fijnmazig, kleinschalig en divers. In het lint komen diverse monumenten voor (zie ook hierna) wat het historische karakter onderstreept. Het dorps karakter van Ulvenhout wordt grotendeels gevormd door het lint. Op verschillende plaatsen in het historische lint zou versterking van het historische karakter gewenst zijn, zoals ter plaatse van de relatief grootschalige autoshowroom aan de Dorpstraat 68. Voor het overige is het conserveren van het historische, kleinschalige karakter van het lint gewenst.

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

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

Karakteristieken overige gebieden

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

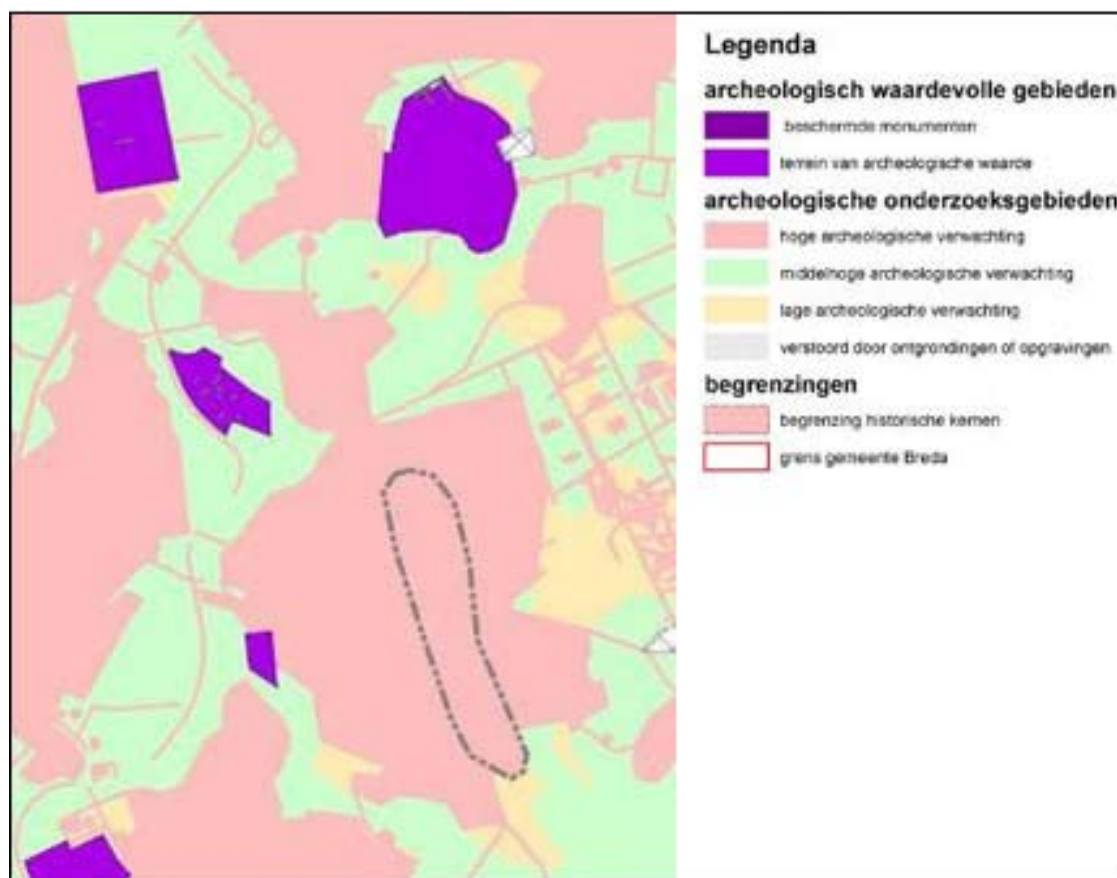
In het plangebied zijn voorts diverse hofjes aanwezig welke afwijken van het rechtlijnige en repeterende patroon in de rest van Ulvenhout. In Ulvenhout zijn vier hofjes te vinden (20ste eeuw), namelijk Lijsterhof, Berkenhof, Beukenhof en de Roskam. Het Lijsterhof en het Berkenhof liggen aan de rand van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

Archeologie

De kern ligt in een dekzandgebied, omgeven door beekdalen. Aan de westzijde buiten de kom ligt het beekdal en de waterstroom van de rivier de Mark. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart (figuur 5.3).

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

► Figuur 5.3 Uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart



Monumenten en beeldbepalende panden

In Ulvenhout komen verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten voor. In navolging van het rijk zal de gemeente Breda in 2009 een inventarisatie uitvoeren naar wederopbouw-architectuur. Eén van de objecten binnen het plangebied dat in dit kader de aandacht heeft van Bureau Cultureel Erfgoed is het voormalige raadhuis aan het Wilhelminaplein uit 1963, een ontwerp van architect Alfons Siebers. De objecten die zijn beschermd als monument zijn in bijlage 3 opgenomen.

Het monumentenbestand in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit achttiende eeuwse boerderijen, bebouwing aan historische doorgaande wegen en lintbebouwing uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw langs de Dorpstraat. Daarnaast zijn onder andere de Laurentiuskerk, het klooster van de zusters Franciscanessen en molen 'De Korenbloem' beschermd. De molenbiotoop dient niet (verder) te worden aangetast door bebouwing.

In de jaren tachtig van de vorige eeuw is door de provincie Noord-Brabant het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd. Het betrof een onderzoek naar alle bouwkunst uit de periode 1850-1940. Op basis van het MIP zijn rijksmonumenten (van nationaal belang) en gemeentelijke monumenten (van lokaal belang) beschermd. Een aantal van de panden uit het MIP is niet beschermd als monument. Deze zijn in bijlage 4 opgenomen. De MIP lijst heeft geen juridische status. De MIP panden en overige beeldbepalende panden bepalen samen met de monumenten het historische karakter van Ulvenhout. Daarom zou het wenselijk zijn om met deze panden zorgvuldig om te gaan. Bij de selectie voor rijksmonument of gemeentelijk monument is echter geconstateerd dat de MIP panden onvoldoende cultuurhistorische waarde hebben om plaatsing op een monumentenlijst te rechtvaardigen. Gevolg van deze constatering is dat sloop van deze panden mogelijk is. Vanuit de klankbordgroep is de wens geuit om nogmaals te bezien of (enkele van) de MIP-panden alsnog in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument, zodat sloop niet zonder meer mogelijk is. In hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma wordt hier nader op ingegaan.

5.1.2. Uitgangspunten bestemmingsplan

Uit de bijeenkomsten met de klankbordgroep blijkt dat de inwoners van Ulvenhout zeer veel waarde hechten aan het historische en dorps karakter van Ulvenhout en de mooie ligging in een landschappelijk waardevol gebied. Duidelijk is dat Ulvenhout een dorp is nabij de stad met nog vele 'dorps' aspecten. Het wonen in een dorp heeft onder andere te maken met de kleinschaligheid en de specifieke (historische) architectuur en stedenbouw. Binnen dit kader heeft de gemeente Breda enkele instrumenten om dit historische karakter te beschermen. Voor een deel met behulp van een bestemmingsplan, maar voor een ander belangrijk deel ook met andere instrumenten. Deze andere instrumenten zijn opgenomen in hoofdstuk 6 het Uitvoeringsprogramma.

Uitgangspunt 1: Het dorpslint tussen het Jagthuys en de molen moet beschermd worden.

Het dorpslint is waardevol vanwege de historische karakteristiek die wordt gekenmerkt door de kleinschalige veelal individuele bebouwing. Een algehele bescherming is via het bestemmingsplan niet mogelijk. Er kan dus niet voorkomen worden dat er sprake zal zijn van sloop/nieuwbouw in het dorpslint. Wel is het mogelijk om de contouren van de bebouwing in het bestemmingsplan te bepalen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de goot- en bouwhoogten worden vastgelegd op de plankaart en via de planregels. Op die manier worden de contouren bij eventuele sloop/nieuwbouw verankerd. De goot- en bouwhoogten dienen daarbij afgestemd te worden op de bestaande situatie. Dit houdt in maximaal 2 bouwlagen met kap. De klankbordgroep heeft hierbij aangegeven dat dit een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m bij panden met één bouwlaag met kap en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m bij panden met twee bouwlagen met een kap zou betekenen. De voorgeschreven dakhelling zou naar de mening van de klankbordgroep tussen de 45 graden en de 60 graden moeten bedragen. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan zal de gemeente naar aanleiding van een (pandsgewijze) inventarisatie en bestudering van de gebouwen in het dorpslint, de bouwregels bepalen. Hierbij worden tevens bestaande (bouw) rechten afgewogen. Verder zal per ontwikkelingslocatie worden gekeken wat passend is in de omgeving. Het lint krijgt daarbij speciale aandacht. De randvoorwaarden worden opgenomen in het bestemmingsplan conform voorliggende "Nota van Uitgangspunten Ulvenhout". Daarnaast wordt de architectonische uitwerking getoetst door Welstand. Bovendien is een nieuwe ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan altijd onderhevig aan inspraak.

Uitgangspunt 2: De historische kwaliteit moet uitgangspunt zijn bij ontwikkelingen (massa, perceelsbreedte en maximale bouwhoogten). In het historische lint zijn gebieden te onderscheiden, die dienen te worden geconserveerd en gebieden waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden

De gebieden waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden binnen het historisch lint hebben met name betrekking op de situaties waar versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, zoals ter plaatse van bedrijfslocaties (bijvoorbeeld locatie Van Hooijdonk). Bij dergelijke locaties dient de goot- en bouwhoogte te worden afgestemd op de karakteristieken van het historisch lint (d.w.z. ten hoogste twee bouwlagen met kap). Enerzijds zal dit in de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven. Anderzijds zal dit voor de ontwikkelingslocaties (zie ook hoofdstuk 4) die in het bestemmingsplan worden verankerd, ook worden vastgelegd door middel van de plankaart en de planregels.

Uitgangspunt 3: Nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristiek van het dorpslint.

Ulvenhout wordt onder andere gekarakteriseerd door laagbouw in de vorm van grondgebonden woningen. Gestapelde woningbouw beperkt zich tot een enkele straat. In het bestemmingsplan wordt de bestaande woningbouwdifferentiatie als uitgangspunt genomen bij het opstellen van bouwregels c.q. bouwmogelijkheden.

Uitgangspunt 4: In het historische lint moeten gebouwen met platte daken worden uitgesloten.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal daar waar noodzakelijk voor het behoud van de ruimtelijke/stedenbouwkundige karakteristieken verplichte dakhellingen (kappen) worden voorgeschreven. Bestaande situaties, waarbij sprake is van een platte afdekking, worden hiervan in ieder geval uitgezonderd. Indien sprake is van volledige herbouw wordt een kap voorgeschreven.

Uitgangspunt 5: De bijzondere plekken, zoals de pleinruimte bij de kerk, de hofjes (Lijsterhof,

Berkenhof, Beukenhof en de Roskam) en het gemeenschapshuis 'de Pekhoeve' met de omliggende groene open ruimte dienen behouden en als zodanig herkenbaar te blijven. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door de bestaande bebouwing op te nemen in een bouwvlak, hierdoor wordt de omliggende ruimte van het perceel gevrijwaard van (nieuwe) bebouwing.

Uitgangspunt 6: De molen is een beeldbepalend gebouw en moet beschermd worden. De molen en bijbehorende molenbiotoop dient niet (verder) te worden aangetast door bebouwing. In het bestemmingsplan wordt dit geregeld door specifieke hoogtebepalingen binnen de molenbiotoop op te nemen.

Uitgangspunt 7: De archeologisch waardevolle gebieden danwel gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dienen beschermd te worden. Voor de delen in het plangebied waar sprake is van archeologisch waardevolle gebieden en hoge archeologische verwachtingswaarden zal middels een archeologische dubbelbestemming worden gewaarborgd dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd alvorens tot werkzaamheden wordt overgegaan.

5.2. Groen en openbare ruimte

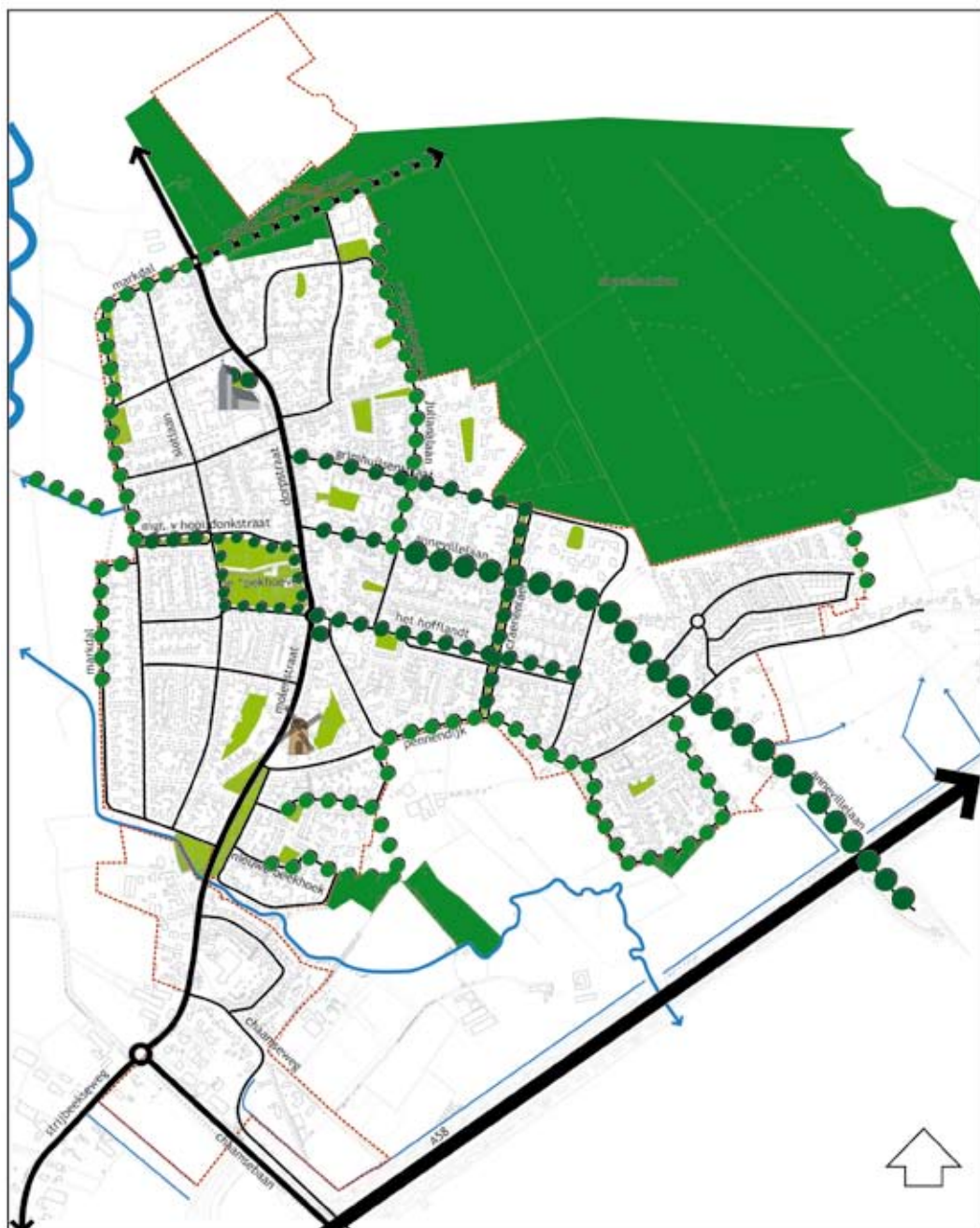
5.2.1. Analyse

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

De groenstructuur van het dorp bestaat uit bomenlanen die zich voornamelijk langs de randen bevinden (zoals aan het Markdal, Rouppe van der Voortlaan, Pennendijk, Van Schermbeeklaan, etc.). Op verschillende plaatsen komt het groen het dorp binnen. In het dorp vormen de Annevillelaan, het Hofflandt, de groene ruimte rond de Pekhoeve en de Mgr. Van Hooydonkstraat belangrijke groen/bomenstructuren. Daaraan verbonden is in noord-zuid richting de Craenlaer die van het Ulvenhoutsebos naar het weidelandschap loopt. Verder komen verspreid door het dorp veel groenplekken voor zoals in de hofjes, bij de kerk, de ruimte rond de Pekhoeve, op binnenterreinen (diverse grote tuinen) en verspreid liggende groenplekken binnen de woonbuurten (figuur 5.4).

Op diverse plaatsen is sprake van waardevolle (oude) bomenstructuren. Naast de hierboven bedoelde bomenlanen betreft het ook de bomen op en rond het Pekhoeveterrein, de bomen bij de Mariakapel en de bomen in de voormalige pastorietuin.

► Figuur 5.4 Groenstructuur



5.2.2. Uitgangspunten bestemmingsplan

Het groene karakter van Ulvenhout, waaronder de oude bomenstructuren, wordt door de klankbordgroepleden zeer gewaardeerd en als beschermingswaardig getypeerd. De bescherming kan echter slechts voor een deel via het bestemmingsplan plaatsvinden. Voor het overige zijn diverse andere instrumenten beschikbaar. Deze andere instrumenten zijn opgenomen in hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma.

Uitgangspunt 8: De aanwezige groenstructuur (o.a. Pekhoeve, rondom de kerk, de hofjes (Lijsterhof, Berkenhof, Beukenhof en de Roskam) moet behouden en beschermd worden. De structurele groene plekken worden in het bestemmingsplan Ulvenhout bestemd als 'Groen'. Ten aanzien van het groen rondom de Pekhoeve wordt opgemerkt dat er mogelijkheden moeten zijn voor uitbreidingen van de bebouwing van de Pekhoeve (zie ook paragraaf 5.4.)

Uitgangspunt 9: Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de aanwezige groenstructuur. De structurele groene plekken (zie ook uitgangspunt 8) worden in het bestemmingsplan Ulvenhout bestemd als 'Groen'. Ontwikkelingen worden hiermee uitgesloten.

Uitgangspunt 10: Vanuit het dorp zijn er vele doorzichten naar het omliggende gebied waardoor er contact is met het landschap. Uitgangspunt is dat deze doorzichten behouden blijven. De villabebouwing (met tuinen) aan de dorpsranden draagt bij aan deze doorzichten. In het bestemmingsplan kan door middel van het opnemen van minimale afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen in combinatie met een bebouwingpercentage (per woningtype) voorkomen worden dat het open karakter van de randen dichtslibt met bebouwing. De bescherming van het behoud van de openheid van het omliggende buitengebied is verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

Uitgangspunt 11: De aanwezige buitenruimte bij het dienstencentrum moet beter gebruikt worden zodat er ruimte ontstaat voor het ontmoeten.

In Ulvenhout ontbreekt het aan een gezellig ontmoetingsplein. Tijdens sociaal culturele activiteiten ontmoet men elkaar op het Pekhoeve terrein maar in het dagelijks leven ontbreekt deze voorziening. Een idee dat is geopperd is dat het parkeren verplaatst wordt naar een andere plek en dat het plein een andere, meer multifunctionele inrichting, krijgt. De ruimte krijgt in het bestemmingsplan Ulvenhout de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'verblijf'. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende (openbare) functies mogelijk (bijvoorbeeld parkeren, activiteiten en groen) en daarmee ook eventuele aanpassingen in de buitenruimte.

5.3. Verkeer

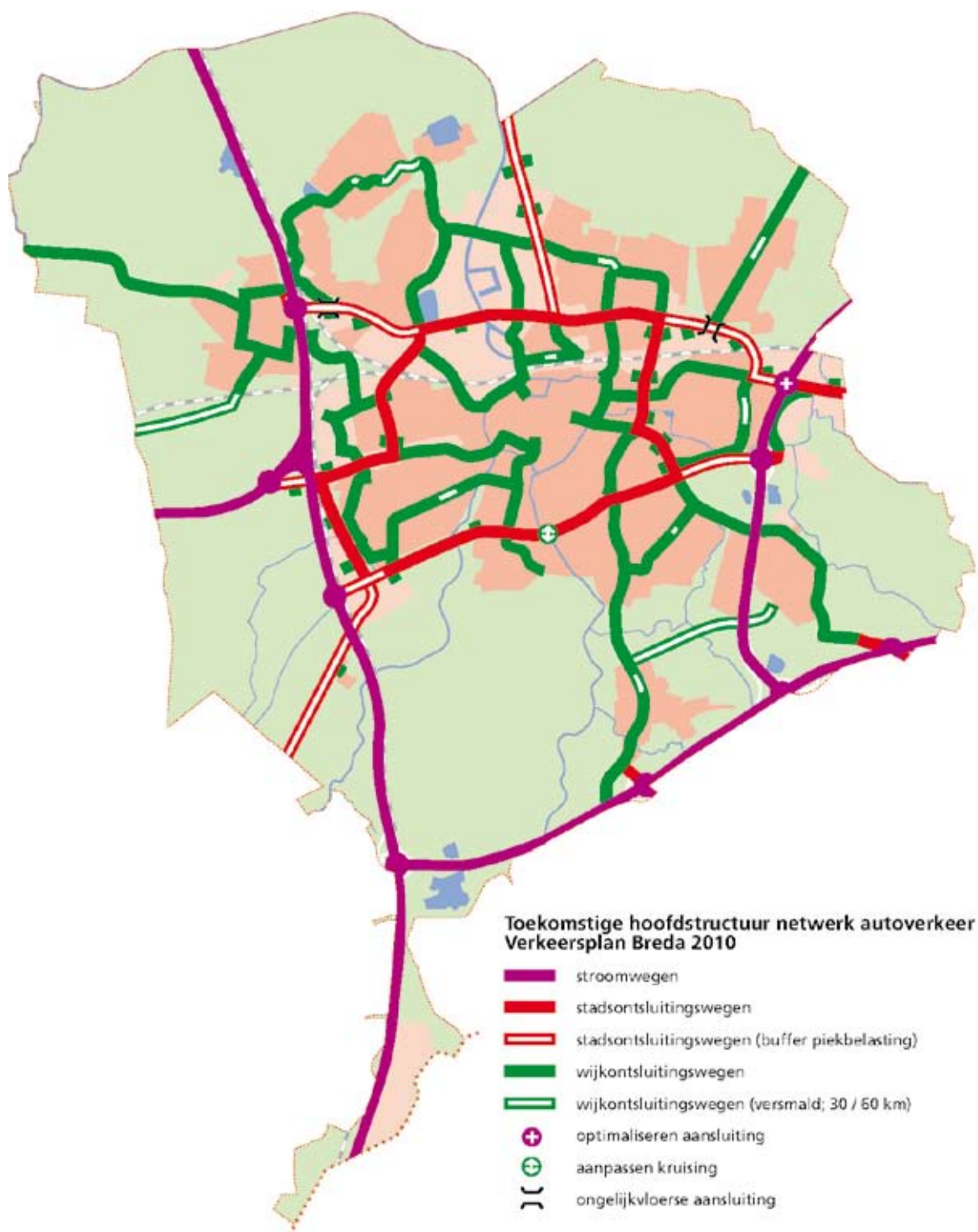
5.3.1. Analyse

Autoverkeer

De belangrijkste dragers van de hoofdverkeersstructuur van Breda vormen de autosnelwegen A27, A58 en A16. Deze autosnelwegen zijn gelegen aan de rand van de stad en bieden via verschillende aansluitingen toegang tot de stad en de omliggende kernen.

De A58 vormt voor het verkeer van en naar Ulvenhout, met name van en naar bestemmingen buiten Breda, de belangrijkste stroomweg.

► Figuur 5.5 Hoofdstructuur autoverkeer



De route Fatimastraat – Allerheiligenweg – Ulvenhoutselaan – Dorpstraat – Molenstraat – Strijbeekseweg is de belangrijkste wijkontsluitingsweg voor Ulvenhout. Deze wordt op dit moment tevens gebruikt als doorgaande route. De route heeft vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50 km/h. In zuidelijke richting sluit deze route aan op de stadsontsluitingsweg N639 (Chaamsebaan) richting Chaam en Baarle-Nassau en op de A58. Verder verbindt de route de kern met de Strijbeekseweg richting Strijbeek en Meerle. Door de inwoners van Ulvenhout wordt de Dorpstraat/Molenweg door de grote drukte en de hoge snelheid in het relatief smalle profiel met de aanliggende fietspaden als niet-veilig ervaren. Verbetering van de veiligheid ter plaatse van kruisingen met fietspaden en trottoirs en ter plaatse van kruisingen met de op deze route uitkomende wegen (Laurentiusstraat, Bladerstraat en Grimhuijsenstraat) wordt gewenst geacht. Snelheidsbeperkende maatregelen kunnen hier naar de mening van de klankbordgroep uitkomst bieden. In noordelijke richting verbindt de route Ulvenhout met het zuidelijke deel van Breda (Ijpelaar/Ginneken) en met de Franklin Rooseveltlaan. Deze weg is een stadsontsluitingsweg en vormt een verbinding tussen de A27 en de A16. Daarnaast vormt de Rouppe van der Voortlaan – Deken Dr. Dirckxweg een wijkontsluitingsweg. Deze kent voor het overgrote deel een maximumsnelheid van 50 km/h binnen de bebouwde kom (een deel bij Jeugdland kent een maximumsnelheid van 30 km/h) en 60 km/h buiten de bebouwde kom en heeft (deels) aanliggende fietspaden. De route verbindt Ulvenhout met Bavel (figuur 5.5).

Alle overige straten in het dorp zijn in bijlage 1 van het Verkeersplan Breda als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h. Het verblijfsklimaat staat hier centraal. Door de klankbordgroep wordt aangedragen dat veel van deze erftoegangswegen als niet veilig worden ervaren door de te hoge snelheden. Tevens is de klankbordgroep van mening dat de parkeeroverlast rondom de (basis)scholen voor onoverzichtelijke en niet veilige situaties zorgt. Erftoegangswegen die direct aansluiten op de wijkontsluitingswegen vervullen een verzamel functie binnen het gebied. Voorbeelden hiervan zijn het Markdal, de Mouterijstraat, het Hofflandt en de Annevillelaan.

Vanuit de klankbordgroep wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid in het dorp.

Fietsverkeer

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

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

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

De klankbordgroep heeft de wens om naast fietsenstallingen bij bushaltes (zie hierna onder kopje Openbaar vervoer) ook een fietsenstalling bij het dorpsplein (nabij de voorzieningen) te realiseren.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in het in 2004 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid. Bij ontwikkelingen dienen parkeerplaatsen in principe op eigen terrein te worden aangelegd.

Er zijn echter enkele ontheffingsmogelijkheden zoals parkeren in openbaar gebied of gecombineerd gebruik met derden (ontwikkelingen combineren). De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

In de onderstaande tabel zijn de voor Ulvenhout relevante parkeernormen voor woningen opgenomen (Parkeerbeleid Breda, 2004). Voor parkeernormen voor overige functies wordt verwezen naar bijlage 5.

► Tabel 5.1 Parkeernormen

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

Openbaar vervoer

Op het gebied van openbaar vervoer doet streeklijn 132 dienst. De bus rijdt overdag een twee maal per uur dienst, maar 's avonds en in de weekeinden rijdt deze 1 keer per uur of minder. De bediening van Ulvenhout per openbaar vervoer wordt als matig ervaren (de frequentie zou hoger moeten zijn en een stadslijn wordt wenselijk geacht). Tevens worden de haltevoorzieningen (zoals stallingsmogelijkheden voor fietsen) als matig ervaren en wordt een bushalte bij de carpoolplaats wenselijk geacht. Met betrekking tot dit laatste punt is de gemeente echter van mening dat de vervoerswaarde hiervan zeer gering is (men komt immers veelal met de auto).

5.3.2. Uitgangspunten bestemmingsplan

Ulvenhout is goed ontsloten voor het auto- en fietsverkeer. Vanuit de klankbordgroep zijn verschillende wensen geuit ten aanzien van het aspect verkeer. Zo zou men het wenselijk vinden dat de Dorpstraat meer verblijfsgebied dan doorgaande weg zou zijn en zou de verkeersveiligheid (snelheid, oversteekpunten) op een aantal punten (Dorpstraat, scholen en 30 km/h zones) verbeterd kunnen worden. In de milieuparagraaf van het bestemmingsplan wordt ingegaan op diverse (milieu)aspecten zoals luchtkwaliteit en externe veiligheid. Hieronder zijn de uitgangspunten geformuleerd die op enigerlei wijze verankerd kunnen worden in het bestemmingsplan. Voor de overige uitgangspunten zijn, voor zover de gemeente de uitgangspunten onderschrijft, diverse andere instrumenten beschikbaar. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma.

Uitgangspunt 12: Ulvenhout moet toegankelijk zijn voor het bestemmingsverkeer (t.b.v. de functies wonen, werken en voorzieningen), maar niet te veel als doorgaande route gebruikt worden.

Het doorgaande verkeer moet zijn route vinden langs wegen rondom Ulvenhout. In het bestemmingsplan wordt de verkeersruimte bestemd in de vorm van de bestemming 'Verkeer'. Hierbinnen worden alle infrastructurele voorzieningen, waaronder wegen, maar ook viaducten en taluds van wegen ondergebracht. Inrichtingsmaatregelen, bijvoorbeeld om doorgaand verkeer te ontmoedigen, worden niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

Uitgangspunt 13: Handhaven van de bestaande parkeerplaatsen (o.a. aan de Dorpstraat ten behoeve van de voorzieningen)

Bestaande parkeerplaatsen worden opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn diverse openbare functies, waaronder parkeerplaatsen, toegestaan.

Uitgangspunt 14: Bij ontwikkelingen dienen voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt kan hier van afgeweken worden als na onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is in het openbaar gebied.

Bij ontwikkelingen die verankerd worden in het bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 4) zal bij de bestemmingslegging rekening worden gehouden met de benodigde parkeerplaatsen en/of wordt in de bouwregels een parkeernorm opgenomen. De geldende parkeernormen zijn hierboven en in bijlage 5 opgenomen.

5.4. Voorzieningen

5.4.1. Analyse

Ulvenhout heeft overwegend een woonfunctie. Ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn er verschillende andere functies in Ulvenhout aanwezig zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Hierna wordt op de verschillende voorzieningen nader ingegaan.

Detailhandel en horeca

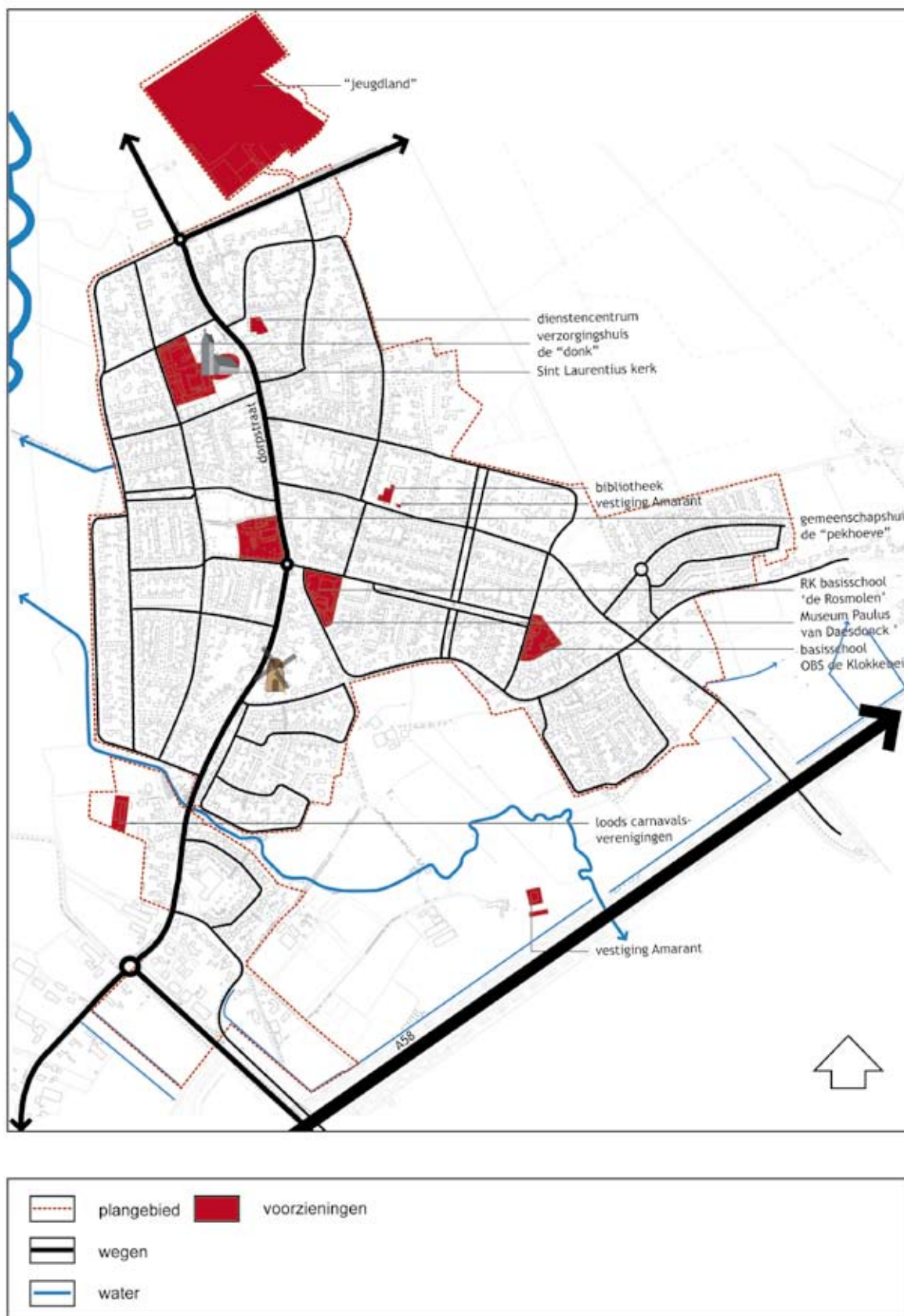
Het merendeel van de detailhandel- en horecavestigingen is geconcentreerd in de Dorpstraat/ Molenstraat. Een kleine concentratie met meer grootschalige detailhandel bevindt zich op het terrein tussen de Beekdal en de Chaamseweg. Hier is onder andere een supermarkt, een beddenspecialzaak en een Boerenbond gevestigd. In Ulvenhout wordt gestreefd naar een concentratie van kleinschalige en een gevarieerd aanbod van detailhandelvoorzieningen (bakker, kaaswinkel, boekhandel, boetiekjes etc.) in het centrum. De vestiging van dergelijke (nieuwe) winkels wordt wenselijk geacht. De huidige supermarkt (Albert Heijn) aan de Dorpstraat functioneert als drager van omliggende winkelvoorzieningen. Meer grootschalige winkels zijn in het centrum niet gewenst, deze zouden passen op de locatie tussen de Beekdal en de Chaamseweg. Deze laatste locatie wordt door de klankbordgroep momenteel als zogenaamde 'black spot' ervaren en hier is een kwalitatieve verbetering gewenst in combinatie met woningbouw. De horecavoorzieningen binnen het plangebied bestaan vooral uit enkele restaurants, cafés en snackbars. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang, hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten. Bij detailhandel en horeca ontwikkelingen is het van belang dat voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden scholen, zorginstellingen en andere maatschappelijke voorzieningen verstaan. Verspreid in Ulvenhout komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor (zie ook figuur 5.6):

- gemeenschapshuis 'de Pekhoeve';
- sport/spelvoorziening Jeugdland;
- verzorgingstehuis 'de Donk';
- basisonderwijs OBS de 'Klokkebei' en de RK basisschool 'de Rosmolen';
- bibliotheek;
- dienstencentrum;
- loods aan de Slotlaan;
- Amarant aan de Annevillelaan en J.F. Kellyweg (woonzorgboerderij buiten het plangebied);
- kerk;
- museum Paulus van Daesdonck.

► Figuur 5.6 Maatschappelijke voorzieningen



Het gemeenschapshuis, de Pekhoeve, ligt aan de Dorpstraat en wordt voor meerdere sociale culturele activiteiten gebruikt. Het vormt het sociaal-culturele hart van Ulvenhout. De klankbordgroep ervaart het gebouw als gedateerd en ongezellig. Ook de buitenruimte wordt gebruikt voor verschillende activiteiten (jeu de boules, evenementenveld, etc.). Verder wordt het ontbreken van een beheerder nabij de Pekhoeve door de klankbordgroep als een gemis ervaren. De sportvoorzieningen zijn geconcentreerd rondom het complex Jeugdland, dat van goede parkeergelegenheid is voorzien. Hier zijn onder andere enkele voetbalvelden, tennisbanen, squashbanen, enzovoorts gelegen. Daarnaast is er een taverne die als sport-, feest-, ontmoetingscentrum functioneert. Door de klankbordgroep is aangegeven dat de bebouwing bij Jeugdland als sterk verouderd wordt ervaren. Beide voorzieningen worden door de klankbordgroep als zeer waardevol ervaren voor Ulvenhout en dienen naar mening van de klankbordgroep behouden te blijven.

Zowel de Pekhoeve als Jeugdland worden door de klankbordgroep als zeer waardevol ervaren en dienen minimaal behouden te blijven, waarbij modernisering en uitbreiding wenselijk wordt geacht. Specifiek voor de Pekhoeve bestaat de wens van de klankbordgroep het gehele complex begrenst door de straten (incl. alle gebouwen) onder het beheer van de Stichting Pekhoeve te plaatsen en te gebruiken om het sociaal culturele hart te versterken. In 2009 wordt er in opdracht van de gemeente, door het adviesbureau SOAB, in samenwerking met het bestuur van de Pekhoeve en de Dorpsraad Ulvenhout, een dorpsbreed onderzoek gedaan naar de behoefte aan accommodatie van het Ulvenhoutse verenigingsleven voor het heden en voor de toekomst. Naar verwachting zal dit onderzoek in het tweede kwartaal van 2009 zijn voltooid en zal het een beeld geven van de accommodatiebehoefte.

In Ulvenhout zijn twee basisscholen gevestigd, dit zijn: OBS de Klokkebei aan de Sterstraat en de RK basisschool de Rosmolen aan de Roskam. De scholen voldoen bovengemiddeld aan de door de overheid gestelde kwaliteitsnormen. Er wordt door de klankbordgroep een tekort aan kinderopvang en BSO ervaren.

Aan de Annevillelaan is de bibliotheek gevestigd. De intra- en extramurale voorzieningen voor Ulvenhoutse senioren zijn geconcentreerd rondom het verzorgingshuis 'de Donk'. Sinds kort is er ook een Wijkinformatiepunt/Zorgkruispunt gevestigd, waardoor het verzorgingshuis een bredere wijkfunctie heeft gekregen. De Gemeente Breda heeft haar beleid ten aanzien van seniorenwoningen en de benodigde voorzieningen vertaald in het GWI-beleid (Geschiedt Wonen voor Iedereen). Dit beleid is er op gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun huis te laten wonen. In het kader van het GWI-beleid is een analyse gemaakt van de levensloopbestendigheid van woningen in verschillende GWI-gebieden en zijn de behoeftes geïnventariseerd. De klankbordgroep ziet graag een verdere versterking van de zorgcirkel rondom de Donk (o.a. voorzieningen, aanpassen buitenruimte, woningen). In Ulvenhout zijn voorts twee woongroepen van de stichting Amarant gevestigd, één aan de Annevillelaan en een aan de J.F. Kellyweg. In de Dorpstraat is tevens een lunchroom gevestigd die door cliënten van Amarant wordt gerund.

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

Tevens is de loods aan de Slotlaan een belangrijke voorziening voor het verenigingsleven in Ulvenhout die door de klankbordgroep als onmisbaar wordt ervaren. De loods wordt onder andere door de carnavalsverenigingen van Ulvenhout gebruikt en voor opslag (o.a. vlooiemarkt, toneelvereniging en paardentram). Door middel van een huurovereenkomst die loopt tot 31-12-2020 is de beschikbaarheid van deze voorziening veiliggesteld.

Tot slot is het Museum Paulus van Daesdonck een belangrijke voorziening. Het museum bewaart en bewaakt de geschiedenis van de dorpen in de voormalige gemeente Ginneken, Bavel en later de gemeente Nieuw-Ginneken.

Bedrijven en kantoren

Verspreid door het plangebied zijn meerdere bedrijfs- en kantoorvestigingen gelegen. De bedrijfsvestigingen zijn onder andere aannemers en autobedrijven. Nieuwe bedrijven of bedrijfslocaties worden, gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, niet wenselijk geacht. Een kleine concentratie van bedrijven bevindt zich in het zuiden van het dorp aan de Chaamsebaan. Het is een klein gemengd bedrijventerrein waar voornamelijk bedrijven in de dienstverlenende sector voorkomen, zoals een installatiebedrijf, een drukkerij, een administratiekantoor etc.

Verder bevinden zich verspreid in het plangebied enkele kleinschalige kantoorvestigingen, al dan niet in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden toelaatbaar geacht in woningen, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat. Grotere kantoren genereren relatief veel verkeer en hebben een relatief grote parkeerbehoefte. Deze aspecten zijn moeilijk inpasbaar in een woongebied. Voornamelijk vanwege deze aspecten worden nieuwe grotere (zelfstandige) kantoren in het plangebied onwenselijk geacht.

Recreatievoorzieningen

Ulvenhout is gelegen in waardevol landschappelijk gebied. Het Ulvenhoutsebos en het Markdal zijn twee belangrijke recreatieve elementen die een kwaliteit als recreatief uitloopgebied bezitten. Langs de Mark, door het Markdal en door/langs het Ulvenhoutsebos liggen aantrekkelijke recreatieve wandel- en fietspaden waar veelvuldig gebruik van wordt gemaakt. De mooie landschappelijke en centrale ligging (tegenover de historische stad Breda, de dorpen Chaam, Baarle-Nassau, de Galderse meren en de verschillende bossen waaronder het Ulvenhoutsebos, Chaamsebossen, Mastbos etc.) van Ulvenhout heeft er toe geleid dat er meerdere campings rondom Ulvenhout zijn gevestigd, waaronder camping de Beekhoek en Bosweelde. De plaatselijke detailhandel en horeca profiteert met name in het zomerseizoen van deze recreanten.

5.4.2. Uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van de leefbaarheid in Ulvenhout is het van belang dat het dorp blijft beschikken over een goed voorzieningenniveau. Dit geldt zowel voor detailhandels- en horecavoorzieningen als voor de maatschappelijke voorzieningen (zoals het gemeenschapshuis de Pekhoeve, sport/spelvoorziening Jeugdland, verzorgingshuis de Donk, enzovoorts). De bescherming (instandhouding, versterking) kan echter slechts voor een deel via het bestemmingsplan plaatsvinden. Voor het overige zijn diverse andere instrumenten beschikbaar.

De uitgangspunten die via een andere wijze worden geborgd, zijn opgenomen in hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma.

Detailhandel en horeca

Uitgangspunt 15: Concentratie en versterking van de bestaande detailhandel op buurt-, wijk- en dorpsniveau.

Dit betekent voor Ulvenhout dat de detailhandelsvoorzieningen worden geconcentreerd in het centrum. Daar waar gewenste detailhandelsvoorzieningen voor het dorp ruimtelijk niet in het centrum passen of een onevenredige (parkeer)druk veroorzaken, wordt bezien of deze voorzieningen elders in het dorp kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt specifiek gedacht aan de locatie rondom de supermarkt (Molenstraat). Dit uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan vertaald door het opnemen van bestemmingen die detailhandel mogelijk maken. Dit biedt echter niet de garantie dat detailhandelsvestigingen gevestigd blijven of worden. De feitelijke invulling van een bestemming kan in het bestemmingsplan niet afgedwongen worden. Indien zich (kleinschalige) ontwikkelingen voordoen is het wenselijk deze in het dorpscentrum te concentreren. Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor voorzieningen die in het bestemmingsplan Ulvenhout vertaald moeten worden. De verplaatsing van de Super de Boer naar het centrum vormt geen uitgangspunt gelet op de verkeersbewegingen die een grote supermarkt vraagt. De locatie waar nu Super de Boer ligt, wordt door de klankbordgroep momenteel als zogenaamde 'black spot' ervaren en hier is een kwalitatieve verbetering gewenst in combinatie met woningbouw.

Uitgangspunt 16: De bestaande detailhandel moet zich kunnen versterken en moet daardoor uitbreidingsruimte krijgen die passend is binnen de ruimtelijke structuur. Het gaat hierbij om uitbreiding van individuele detailhandelsvestigingen. Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn buiten het centrum niet gewenst.

De bestaande individuele detailhandelsvestigingen krijgen waar mogelijk binnen de ruimtelijke structuur, ruimte voor uitbreiding. Buiten het centrumgebied is op een aantal locaties sprake van detailhandel. Dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door de aanwezige detailhandel positief te bestemmen. Nieuwe vestigingen buiten het concentratiegebied worden niet mogelijk gemaakt. Het concentratiegebied betreft het gebied tussen de twee rotondes aan de Dorpstraat.

Uitgangspunt 17: Behoud van de bestaande horecavoorzieningen, geen uitbreiding van het aantal vestigingen.

Het gebied tussen beide rotondes krijgt de bestemming 'Centrum'. Hierbinnen zijn verschillende functies toegestaan, zoals detailhandel en horeca. In het bestemmingsplan wordt een maximaal aantal horecavestigingen opgenomen. Dit betekent dat als een horecabedrijf weggaat, hier een ander horecabedrijf terug mag komen of elders, zolang het maximum aantal niet overschreden wordt. Dit biedt echter niet de garantie dat de bestaande horecavoorzieningen worden gehandhaafd. De feitelijke invulling van een bestemming kan niet afgedwongen worden.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunt 18: Gelet op het behoud van de leefbaarheid in het dorp Ulvenhout moeten alle maatschappelijke voorzieningen behouden blijven en waar nodig versterkt worden.

In Ulvenhout zijn diverse voorzieningen aanwezig die gewaardeerd worden. In het bestemmingsplan worden de maatschappelijke voorzieningen bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming is onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk. Dit wil onder andere zeggen dat in het nieuwe bestemmingsplan eventuele verplaatsing van maatschappelijke functies mogelijk wordt gemaakt.

Uitgangspunt 19: Er moet voldoende ruimte zijn voor de (carnavals)verenigingen in Ulvenhout wat inhoudt dat er ruimte moet zijn om te bouwen en ruimte voor opslag.

De loods aan de Slotlaan wordt in het bestemmingsplan bestemd voor 'Maatschappelijk'. De looptijd van het huurcontract loopt tot 31-12-2020 en de voorziening is dus zeker gesteld tot die tijd. Voor de toekomst is het belangrijk dat de voorziening behouden blijft in Ulvenhout, de exacte locatie kan daarbij veranderen in de tijd.

Uitgangspunt 20: Rondom verzorgingshuis de Donk is het beleid vanuit 'Geschikt Wonen voor Iedereen' (GWI) van toepassing.

Dit kan als zodanig niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Wel kunnen in het bestemmingsplan voldoende uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond voor woningen worden opgenomen (middels de bouwregels). Op die wijze wordt in de mogelijkheid voorzien om woningen geschikt te maken voor senioren.

Uitgangspunt 21: De horeca is een belangrijke, maar ondergeschikte functie van maatschappelijke voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen mogen geen zelfstandige horecafunctie hebben. De horeca bij maatschappelijke voorzieningen dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. De horeca dient dezelfde openings- en sluitingstijden te hanteren als de hoofdfunctie en mag zich niet profileren als zelfstandige horecagelegenheid. In het bestemmingsplan zal geen aparte horecafunctie worden opgenomen.

Uitgangspunt 22: Het complex van de Pekhoeve bestaat uit alle bebouwing, begroeiing en terreinen begrenst door de straten.

Bij eventuele ontwikkelingen in of rondom de Pekhoeve is het van belang dat de Pekhoeve inclusief zijn omgeving in beschouwing wordt genomen.

Bedrijven en kantoren

Uitgangspunt 23: Bedrijven dienen op het bestaande bedrijventerrein tussen de Chaamseweg en de Chaamsebaan te worden gevestigd. Deze bedrijven moeten waar ruimtelijk mogelijk op het terrein uitbreidingsmogelijkheden krijgen.

Daar waar mogelijk worden middels de planregels uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven opgenomen. Dit wordt in het bestemmingsplan vertaald door het bestaande bedrijventerrein als zodanig te bestemmen en door in de planregels van andere bestemmingen geen bedrijven toe te staan.

Uitgangspunt 24: Verspreid door Ulvenhout zijn meerdere bedrijfs- en kantoorvestigingen gelegen. De bedrijfsvestigingen zijn onder andere aannemers en autobedrijven. Nieuwe bedrijven of bedrijfslocaties worden, gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, niet wenselijk geacht.

Alle bestaande bedrijven worden in het bestemmingsplan Ulvenhout ook als 'Bedrijf' bestemd. In andere bestemmingen worden in de planregels geen bedrijven toegestaan.

Uitgangspunt 25: In woningen moet ruimte geboden worden voor 'Aan-huis-gebonden beroepen'

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden toelaatbaar geacht in woningen, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat.

Uitgangspunt 26: Geen nieuwe locaties voor (grotere) kantoren en verspreid liggende bedrijven.

Er is voldoende aanbod waardoor geen nieuwe kantoorruimte hoeft te worden gecreëerd. In het bestemmingsplan worden naast de bestaande vestigingen, geen nieuwe verspreid liggende kantoren en bedrijven toegestaan. Kantoren genereren relatief veel verkeer en hebben een relatief grote parkeerbehoefte. Deze aspecten zijn moeilijk inpasbaar in een woongebied. Nieuwe kantoorvestigingen in het centrumgebied (Dorpstraat) zouden het concentratiegebied van detailhandel aantasten evenals de sfeer. Voornamelijk vanwege deze aspecten worden nieuwe zelfstandige kantoren in het plangebied onwenselijk geacht.

Uitgangspunt 27: Daar waar de bedrijven in het woongebied beëindigd worden, is transformatie naar een woonfunctie mogelijk.

Om zeggenschap te behouden over de invulling van eventueel vrijkomende locaties, zal het bestemmingsplan uitsluitend ontwikkelingen mogelijk maken indien er reeds voldoende duidelijkheid over de invulling van de locatie is (zie ook hoofdstuk 4). In de overige situaties zal de bestemming 'Bedrijf' worden opgenomen en kan op termijn middels een afzonderlijke juridische-planologische procedure onder voorwaarden meegewerkt worden aan transformatie.

5.5. Wonen

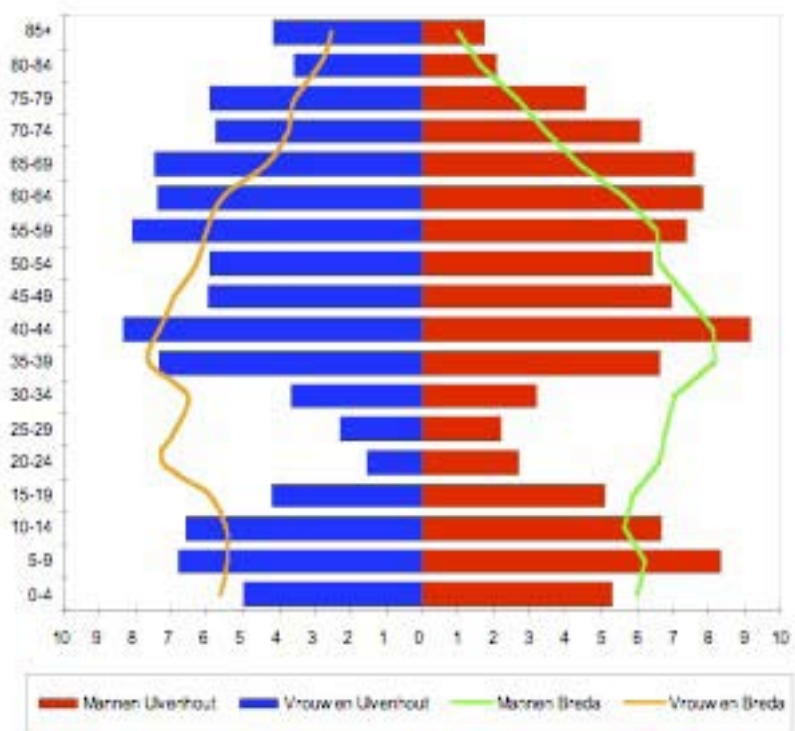
In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de bevolkingsanalyse, de prognose en de woningvoorraad.

5.5.1. Analyse

Bevolking

In Ulvenhout woonden op 1 januari 2008 4.411 personen. Opvallend is een bevolkingsamenstelling (zie figuur 5.7) waarbij een ondervertegenwoordiging is van de leeftijdsgroep 20-30 jaar en een oververtegenwoordiging van de groep 55 jaar en ouder.

► Figuur 5.7 Bevolkingssamenstelling 2008



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

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

[Bron: Bredadata]

Prognose (voorberekening van de bevolking)

Provinciale prognose

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

De provincie Noord-Brabant heeft als beleid dat elke gemeente tenminste voor de eigen behoefte woningen mag bouwen. Voor de Gemeente Breda als geheel houdt dit in dat woningen gebouwd moeten worden voor zowel de eigen behoefte als voor de migratie (woningen voor mensen vanuit buiten Breda). Omdat Ulvenhout en Effen als kern in het buitengebied worden beschouwd, mogen deze dorpen alleen bouwen voor de natuurlijke groei. De prognose van de provincie wordt om de twee jaar geactualiseerd en als gevolg hiervan worden in regionaal verband de gemeentelijke programma's bijgesteld. De nieuwe prognose uit 2008 maakt duidelijk dat het programma doorschuift voor een langere periode omdat de behoefte lager uitvalt. Voor Ulvenhout betekent dit dat er maximaal 290 woningen aan de voorraad toegevoegd zouden kunnen worden om aan de natuurlijke woningbehoefte

te kunnen voldoen en dat dit aantal over een langere periode dan 2020 kan worden uitgesmeerd. De provincie heeft in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg opgemerkt dat het niet waarschijnlijk is dat de geprognoseerde aantallen in Ulvenhout ruimtelijk gezien realiseerbaar zijn, omdat Ulvenhout geheel binnen een Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) ligt en geen uitbreidings- en weinig inbreidingsmogelijkheden kent.

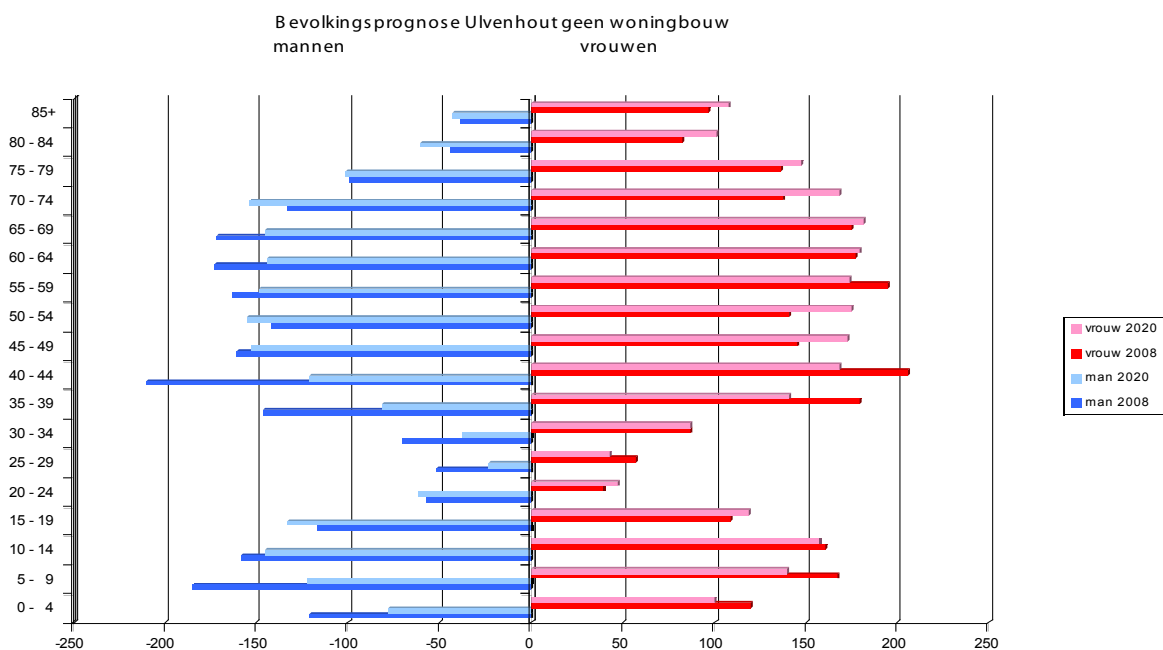
Eind 2008 heeft de provincie de 'bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, actualisering 2008' gepubliceerd. Uit de prognose van de provincie blijkt dat de groei index voor de woningbouw in landelijke gebieden in de periode 2008- 2019 toeneemt van 100 tot 111,6 en dat de bevolking in die periode afneemt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

Gemeentelijke prognose

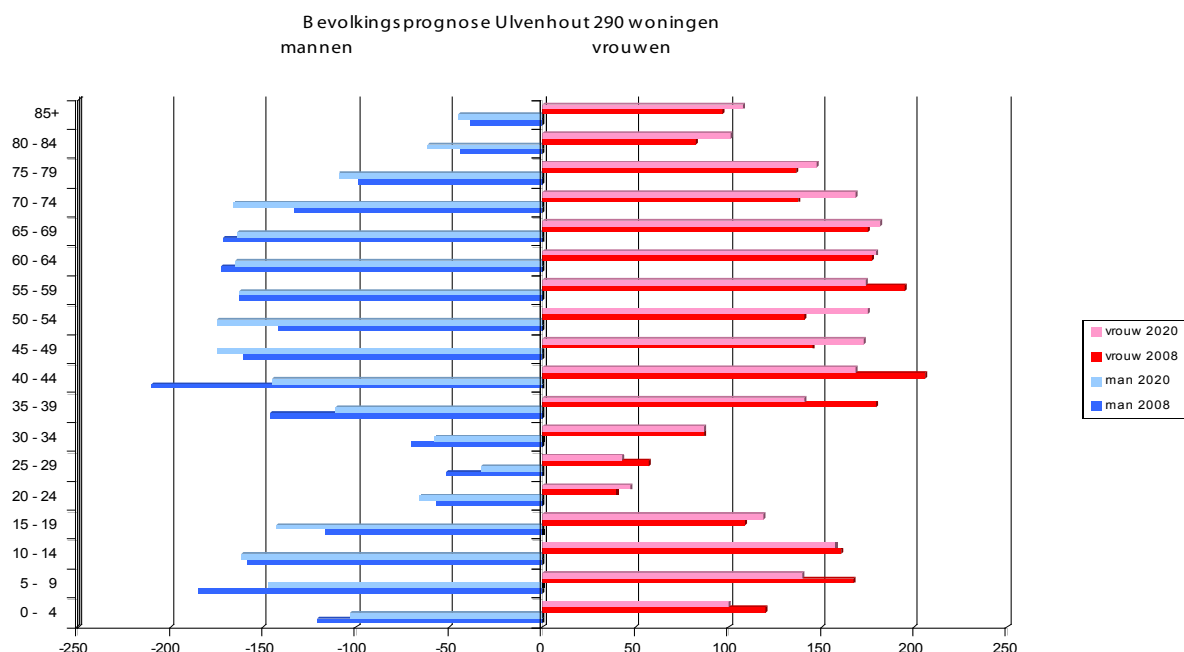
De gemeente Breda maakt ook om de twee jaar een bevolkingsprognose. Hieraan is niet meteen een woningbouwbehoefteprognose gekoppeld. Per wijk worden vooruitberekeningen gemaakt aan de hand van bouwinitiatieven om als zodanig daar het voorzieningen niveau op aan te passen.

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

► Figuur 5.8 Bevolkingsprognose 2020 bij geen woningbouw



► Figuur 5.9 Bevolkingsprognose 2020 bij 290 woningen



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

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

In bijlage 7 is de tabel 'Vergelijking varianten' opgenomen met hierin een cijfermatige onderbouwing van de bevolkingsprognose met 290 nieuwbouwwoningen en indien sprake is van geen nieuwbouw. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

► Tabel 5.2 Conclusies vergelijking varianten

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

Conclusies:

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

Als gekeken wordt naar de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (zonder migratie) – zie bijlage 7 tabel bevolkingsopbouw geen woningbouw- en er worden geen nieuwe woningen gebouwd dan neemt de bevolking af met 398 inwoners. Er zouden theoretisch gezien 290 woningen leeg kunnen komen staan. In de praktijk is het natuurlijk zo dat deze woningen niet leeg komen te staan (er staat immers geen hek rondom Ulvenhout). Van groot belang is om de juiste type woningen toe te voegen en daarbij rekening te houden met doorstromingseffecten. Om tegemoet te komen aan de vraag van het type woning voor de juiste bevolkingsgroepen, zijn woningen voor jonge mensen nodig (25-30 jaar). Om aan de uitgangspunten voor het GWI-beleid te voldoen is er behoefte aan specifieke seniorenwoningen (voor 70 plussers). In de GWI nota Ulvenhout (maart 2009) is aangegeven dat er een tekort is aan specifieke woonvormen met zorg voor senioren. Uitgaande van de huidige woonvoorraad wordt voor de periode tot 2020 uitgegaan van een tekort van 80 wooneenheden. Dit tekort kan opgevangen worden door aanpassingen te plegen in de bestaand voorraad en/of dit type woningen toe te voegen aan de voorraad.

Het effect van bouwen voor senioren is een doorstroom vanuit gezinswoningen naar seniorenwoningen. Hierdoor komt er ruimte voor gezinnen die in de eengezinswoningen kunnen gaan wonen. De bewoners die eengezinswoningen verlaten maken weer ruimte vrij voor starters.

Er moet een gewogen selectie worden gemaakt tussen starters en seniorenwoningen.

Hiermee komt er meer evenwicht in de bevolkingsopbouw, wat bijdraagt aan de leefbaarheid in Ulvenhout. In de tabel 'bevolkingsopbouw 290 woningen' zoals opgenomen in bijlage 7 is dit nieuwe evenwicht zichtbaar.

Woningvoorraad

Op 1 januari 2008 had Ulvenhout een woningvoorraad van 1.982 woningen. Dit is ongeveer 2,5% van de totale woningvoorraad van de gehele gemeente Breda.

Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor de 24% bestaat uit huurwoningen en 76% uit koopwoningen (tabel 5.3). De verhouding tussen meergezinswoning en eengezinswoning is 10% tegen 90%. Door het dorpse karakter is het aandeel meergezinswoningen dus laag.

► Tabel 5.3 Woningvoorraad Ulvenhout en gemeente Breda per 1-1-2008

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

De huurwoningen in het woongebied vallen met name in het bereikbare segment, het grootste deel van de koopwoningen valt in de prijsklasse 'middelduur hoog' en 'duur'.

Van de voorraad behoort in totaal slechts 17% tot de bereikbare categorie. De bereikbare categorie bestaat voornamelijk uit huurwoningen van woningbouwcoöperaties. Dit lage percentage hangt samen met het feit dat de gemeente pas vanaf 2000 erop toe is gaan zien dat er voldoende bereikbare (qua inkomen) woningen bijkomen. Daarbij komt overigens dat er vanaf 2000 weinig tot geen woningbouwontwikkelingen in Ulvenhout hebben plaats gevonden.

Bij een juist aantal en mix van woningen kan de doorstroming groter zijn hetgeen een positief effect heeft op de gewenste bevolkingssamenstelling.

Op basis van de gewenste demografische ontwikkeling en het effect dat het aantal wooneenheden heeft op deze ontwikkeling is het wenselijk om minimaal 120/ 130 en maximaal 290 woningen toe te voegen.

Doorstroming

In Ulvenhout is de doorstroming erg laag. Wanneer alleen gekeken wordt naar de vrijkomende woningen in de bereikbare sector dan komt jaarlijks 5% van de totaal bereikbare voorraad vrij. Het absolute aantal is erg klein, het gaat in totaal om 14 vrijkomende bereikbare huurwoningen en slechtst 1 bereikbare koopwoning.

Van het totaal aan vrijgekomen woningen in Ulvenhout gaat het slechts om 5% bereikbare (qua inkomen) woningen. Dit heeft ermee te maken dat een vrij dure woningvoorraad aanwezig is in Ulvenhout. Mensen kunnen deze woningen pas later in hun wooncarrière betrekken en blijven daarom langer in hun woning wonen. In combinatie met de beperkte woningbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren heeft dit ervoor gezorgd dat er nagenoeg geen doorstroming is.

Gebiedsdoelen Wonen Ulvenhout

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

5.5.2. Uitgangspunten bestemmingsplan

Het grootste probleem is dat een wooncarrière wordt belemmerd door, de eenzijdige woningvoorraad en voorts de beperking ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden (RNLE gebied, Natura 2000 gebied). De nauwe relatie met de stad Breda maakt dat de wooncarrière zich over een groter gebied gaat afspelen. Als mensen jong zijn zoeken ze woonruimte in Breda. Op het moment dat het inkomen toereikend is, kunnen ze weer terugkeren naar Ulvenhout. Ook oudere bewoners kunnen hun wooncarrière voortzetten en

beëindigen in de stad Breda. Vaak geven zij er echter de voorkeur aan om in de bestaande omgeving te blijven en dat geldt eveneens voor de starters. Niet alle uitgangspunten voor het wonen kunnen rechtstreeks vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor enkele uitgangspunten zijn diverse andere instrumenten beschikbaar. Deze instrumenten zijn opgenomen in hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma.

Uitgangspunt 28: De woningbouwmogelijkheden in Ulvenhout dienen optimaal benut te worden. De mogelijkheden om in het nieuwe bestemmingsplan Ulvenhout directe bouwmogelijkheden op te nemen zijn beperkt (zie hoofdstuk 4). Hierdoor is het van belang om de woningbouw-mogelijkheden die er zijn optimaal te benutten. Dit om de bevolkingsontwikkeling weer in balans krijgen door zodanig te bouwen dat doorstroming binnen Ulvenhout op gang komt. Dit betekent dat twee hoofdgroepen aandacht behoeven; de senioren en de starters. De gemeente heeft hierbij een stimulerende en faciliterende rol. Bij nieuwe ontwikkelingen die middels een afzonderlijke procedure gerealiseerd worden, geeft de gemeente de randvoorwaarden, onder andere ten aanzien van het wonen, aan initiatiefnemers.

Uitgangspunt 29: Behouden van het dorpse karakter (maximaal 2 lagen met kap en incidenteel buiten dorpslint middelhoogbouw). In het bestemmingsplan wordt dit gereguleerd door middel van het opnemen van maximale goot- en bouwhoogten.

Uitgangspunt 30: De huidige komgrens van Ulvenhout wordt niet opgerekt ten behoeve van de uitbreidingsmogelijkheden. De grens van de Nota van Uitgangspunten en daarmee ook voor het bestemmingsplan voor de bebouwde kom Ulvenhout sluit naadloos aan op de planbegrenzing van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Zuid". Dit plan ligt momenteel ter inzage en zal waarschijnlijk in juli 2009 door de gemeenteraad worden vastgesteld. Deze plangrenzen en het beleid zijn tot stand gekomen aan de hand van onder andere het provinciale beleid zoals verwoord in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota ruimtelijke ordening, juli 2008. In de bijlage is het beleid zoals van toepassing op het landschapsbeleid in het gebied in en rondom Ulvenhout uitgebreid opgenomen.

Het beleid komt erop neer dat het buitengebied rondom Ulvenhout, door onder andere de provincie Noord-Brabant wordt beschermd, tegen oprukkende verstedelijking. De Gemeente Breda volgt in haar gemeentelijk beleid de opvatting van de provincie Noord-Brabant. Bij zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn onder stringente condities groei van steden/dorpen in dergelijke landschappelijk waardevolle gebieden toegestaan. Die situatie doet zich in Ulvenhout echter niet voor, want uit de analyses blijkt dat er enerzijds voldoende ruimte is binnen de bebouwde kom en anderzijds dat de woningbouwbehoefte niet te groot is. Bovendien zal een dergelijke afweging ten aanzien van zwaarwegend maatschappelijk belang ten behoeve van de woonfunctie uiteindelijk ook op stadsniveau plaats moeten vinden en ook daar is op binnenstedelijke locaties meer dan voldoende ruimte aanwezig om te bouwen. In de klankbordgroepbijeenkomsten is veel discussie geweest over de komgrens en het benutten van het buitengebied voor woningbouw. De klankbordgroep heeft aangegeven dat zij ook buiten de komgrens mogelijkheden ziet voor ontwikkelingslocaties.

Uitgangspunt 31: Gelet op de problematiek rondom het wonen in Ulvenhout is het noodzakelijk, dat zodra er een initiatief zich aandient, dat passend is binnen de in deze nota gestelde uitgangspunten, van de in de 'Koninklijke Weg' opgenomen afspraak met betrekking tot het opstellen van een postzegelbestemmingsplan, wordt afgeweken. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan gestelde uitgangspunten op het gebied van wonen.

Gelet op de leefbaarheid van het dorp Ulvenhout is het van groot belang dat waar het ruimtelijk mogelijk is, woningen worden gebouwd. Dit mag niet ongebreidelde gebeuren omdat de ruime opzet van Ulvenhout ook juist een kwaliteit is.

Gelet op de bestaande voorraad en de aanwezige behoefte is het van belang dat met name de doelgroepen starters en senioren aan bod komen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden opgenomen. Bovendien zullen (woningbouw)initiatieven die voldoende duidelijk en onderbouwd zijn, worden verankerd in het bestemmingsplan.

Uitgangspunt 32: Bij nieuwbouw (met name inbreiding en transformatie) hoogste prioriteit voor starters en senioren. Hiervoor is het creëren van diversiteit en creatieve oplossingen noodzakelijk.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn moeten optimaal benut worden voor het bouwen van woningen voor die doelgroepen, waar in de huidige woningvoorraad weinig tot geen aanbod voor is. Voornamelijk voor starters is het aanbod zeer beperkt en er is een grote vraag van senioren te verwachten. De ervaring leert dat mensen zo lang mogelijk in hun woning willen blijven wonen en pas bij lichamelijke beperkingen willen verhuizen naar een aangepaste woning. Tenzij er woningen beschikbaar zijn die kleiner, goedkoper en beter aanpasbaar zijn. In het bestemmingsplan kunnen percentages woningbouwcategorieën (sociale huur, koop en collectief particulier opdrachtgeverschap) opgenomen worden wanneer het bestemmingsplan ontwikkelingslocaties bevat. De haalbaarheid van het plan moet dan wel aangetoond zijn en het percentage moet door de gemeente gemotiveerd worden. Indien gekozen wordt voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan (om bijvoorbeeld tegemoet te komen aan bepaalde ontwikkelingen op termijn) worden de genoemde percentages ook hierin opgenomen. Het bouwen voor doelgroepen (specifiek senioren of starters) kan niet geborgd worden in een bestemmingsplan. Wel kan de woningsoort (zoals vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd, gestapeld) worden vastgelegd.

Uitgangspunt 33: Er moeten mogelijkheden gecreëerd worden voor tijdelijke units voor het verlenen van mantelzorg.

De gemeente heeft beleid voor mantelzorg in ontwikkeling. In bestemmingsplannen, zo ook in het op te stellen bestemmingsplan voor Ulvenhout, wordt een regeling voor mantelzorg opgenomen, welke inhoudt dat bijgebouwen (na ontheffing) gebruikt mogen worden ten behoeve van mantelzorg.

Uitgangspunt 34: Het splitsen van percelen is mogelijk als middel om de schaarse ruimte voor nieuwbouw te benutten.

Om de woningbouwmogelijkheden in de bestaande kom te benutten, is het wenselijk dat indien zich mogelijkheden voordoen tot het splitsen van percelen een afweging wordt gemaakt per initiatief of medewerking wordt verleend. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij een randvoorwaarde. Gelet op de ruimtelijke structuur van Ulvenhout is het niet wenselijk om dit ongebreideld overal toe te staan.



Uitvoeringsprogramma Ulvenhout

Tijdens de themagesprekken die met de klankbordgroep zijn gevoerd, zijn niet alleen onderwerpen met een ruimtelijke component aan de orde gekomen. Er zijn ook andere onderwerpen die de leef- en woonkwaliteit van Ulvenhout raken besproken. De Nota van Uitgangspunten kan enerzijds gezien worden als een eindproduct, omdat de meningen van velen erin zijn verwerkt. Anderzijds vormt dit product ook juist een begin. De Nota van Uitgangspunten leidt namelijk niet alleen tot een nieuw bestemmingsplan voor Ulvenhout maar omvat ook een uitvoeringsprogramma waarin vervolgacties zijn benoemd. Deze Nota van Uitgangspunten dient als basis voor het bepalen van de onderwerpen waar de gemeente, externe partijen en bewoners de komende jaren aandacht aan zullen moeten besteden om de leefbaarheid in Ulvenhout op orde te houden.

6.1. Historisch karakter

Uitgangspunt 35: Behoud van het historisch karakter van Ulvenhout.

Door de klankbordgroep is aangegeven dat het wenselijk zou zijn om het historische lint van Ulvenhout (Dorpstraat/Molenstraat) aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Van een van rijkswege aangewezen beschermd dorpsgezicht is geen sprake. Een verzoek tot aanwijzing als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht kan bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten ingediend worden. De gemeente heeft voorts de mogelijkheid gemeentelijke beschermde dorpsgezichten aan te wijzen. Er is echter geen juridisch kader vastgesteld om deze bescherming te effectueren. Vanwege het voorkomen van schijnbescherming zullen de gemeentelijke stads- en dorpsgezichten pas worden aangewezen wanneer het wettelijk kader is aangepast.

De Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda (Leenders 2006) bevat een inventarisatie en reconstructie van het cultuurhistorische landschap, waarbij ook is aangegeven in hoeverre cultuurhistorische elementen nog aanwezig zijn. In bijlage 2 is een lijst opgenomen met (deels) nog aanwezige overblijfselen. Het betreft hier diverse paden, doorgaande wegen, landgoederen en verdedigingswerken. De nog aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals beschreven in de Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie kennen geen beschermde status maar dienen conform het erfgoedbeleid bij toekomstige ontwikkelingen te worden gerespecteerd dan wel te dienen als uitgangspunt(en) voor de ontwikkelingen. Ook de niet meer aanwezige elementen, zoals beschreven in de Landschapsinventarisatie zouden kunnen worden gebruikt als inspiratiebron bij ontwikkelingen.

Uitgangspunt 36: Het ontwikkelen van (welstands)criteria voor wijzigingen in de bebouwing in de te conserveren delen van het historische lint.

Aanvullend op de stedenbouwkundige bepalingen in het bestemmingsplan (onder andere bepalingen ten aanzien van de hoogte) wordt het uiterlijk van gebouwen en de voorgenomen wijziging getoetst door de Commissie Welstand en Monumenten aan de hand van de Welstandsnota. Door het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente zal worden bezien in hoeverre evaluatie en aanscherping van de welstandscriteria voor Ulvenhout wenselijk en haalbaar is.

Uitgangspunt 37: De panden die op de MIP lijst staan moeten op de lijst van gemeentelijke monumenten worden opgenomen.

Na de aanwijzing van panden tot Rijksmonument in het Monumenten Selectie Project, zijn de resterende panden op de MIP lijst door de (voormalige) gemeente Nieuw-Ginneken in ogenschouw genomen of ze in aanmerking konden komen voor een aanwijzing tot gemeentelijk monument. De panden die in aanmerking kwamen zijn ook daadwerkelijk aangewezen.

Dat betekent dat de overige panden na grondig onderzoek onvoldoende cultuurhistorische waarden bleken te bezitten om voor een bescherming in de zin van de Monumentenwet 1988 (landelijk) of de Monumentenverordening Breda 1994 in aanmerking te komen. Omdat de gemeente Breda (Bureau Cultureel Erfgoed) beter in beeld wil hebben wat de architectuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van verschillende bijzondere gebieden in Breda zijn, is het bureau bezig met een methodiek waarmee deze kwaliteiten kunnen worden geïnventariseerd. Deze inventarisatie zou dan het vertrekpunt kunnen vormen van een verdere waardering van objecten en gebieden middels de Erfgoedmeetlat (zie Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015) en een eventueel daar uit voortvloeiende bescherming binnen de bestaande beleidskaders.

Uitgangspunt 38: De monumentale en beeldbepalende panden moeten beschermd worden.
De bescherming van Rijks- en gemeentelijke monumenten vindt niet plaats via het bestemmingsplan, maar via de Monumentenwet. Voor beeldbepalende panden geldt dit niet. Het bestemmingsplan is niet de aangewezen plek om deze bescherming alsnog te bewerkstelligen. Door middel van Welstandstoezicht wordt toegezien op het behoud van de kwaliteit van de afzonderlijke panden.

Uitgangspunt 39: Voor de te ontwikkelen gebieden dient vooraf de aard en de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing te worden vastgesteld.
De klankbordgroep heeft aangegeven het wenselijk te vinden om voorafgaand aan ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad (na inspraak) te laten vaststellen. Voor ontwikkelingen, die niet verankerd worden in het bestemmingsplan voor Ulvenhout, zal een afzonderlijke juridisch-planologische procedure gevoerd dienen te worden. De gemeente werkt hieraan uitsluitend mee indien de plannen voldoen aan diverse randvoorwaarden, onder andere ten aanzien van de inpassing in de omgeving. Door het Bureau Cultureel Erfgoed wordt bezien in hoeverre evaluatie en aanscherping van de welstandscriteria voor Ulvenhout wenselijk en haalbaar is. Eén van de aangewezen instrumenten om op korte termijn de welstandscriteria aan te kunnen scherpen is een algemeen beeldkwaliteitplan met gebiedsgerichte criteria. Onderzocht wordt in hoeverre het opstellen van een zodanig beeldkwaliteitplan haalbaar is.

Uitgangspunt 40: Waardevolle bomen en boomstructuren moeten beschermd worden, waarbij tevens aandacht dient te zijn voor de levenscyclus van bomen.
De gemeente Breda is onlangs gestart met het opstellen van een Bomenstructuurplan en een lijst van waardevolle bomen. De bomen die voorkomen in het Bomenstructuurplan of de lijst van waardevolle bomen worden gekoppeld aan een kapvergunning en kunnen in beginsel niet gekapt worden. De door de klankbordgroep aangedragen bomen en boomstructuren, worden opgenomen in dit Bomenstructuurplan of de op te stellen lijst van waardevolle bomen.

6.2. Groen en openbare ruimte

Uitgangspunt 41: De aanwezige buitenruimte bij het dienstencentrum moet beter gebruikt kunnen worden zodat er ruimte ontstaat voor het ontmoeten.

In Ulvenhout ontbreekt het aan een gezellig ontmoetingsplein. Tijdens sociaal culturele activiteiten ontmoet men elkaar op het Pekhoeve terrein maar in het dagelijks leven ontbreekt deze voorziening. Een idee dat is geopperd, is om het parkeren te verplaatsen naar een andere plek en het plein een andere inrichting te geven (groen). Dit hangt af van de financiële haalbaarheid. Komende periode wordt als gevolg van de Visie buitenruimte 2020 een traject opgestart dat er in voorziet om per wijk op interactieve wijze een wijkgericht programma van eisen op te stellen. De input vanuit voorliggende nota wordt meegenomen in het opstellen van het wijkgerichte programma.

Uitgangspunt 42: Bij ontwikkelingen dient het aspect groen nadrukkelijk meegewogen te worden.

Ten aanzien van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden verankerd (omdat ze nog niet voldoende duidelijk en onderbouwd zijn) zal de gemeente randvoorwaarden stellen alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridische-planologische

procedure. Bij dergelijke randvoorwaarden wordt het aspect groen eveneens betrokken. De randvoorwaarden vormen voorts de basis voor te maken afspraken met ontwikkelaars en initiatiefnemers.

Uitgangspunt 43: Er moeten meer speelvoorzieningen (en andere voorzieningen, zoals hangplekken voor jongeren) komen in Ulvenhout.

Om burgers mede verantwoordelijk te laten zijn en zelf mee te laten werken aan een prettige, leefbare en veilige buurt, nodigt de gemeente de burgers van Breda uit om met eigen initiatieven te komen ter verbetering van de leefbaarheid van hun eigen omgeving. Via het project "Hart voor je Buurt" kan maximaal € 5.000,- subsidie gekregen worden voor buurtprojecten. Een andere subsidie is het "buurtbudget". Deze wordt beheerd door de wijk- en dorpsraden. In overleg met de wijk- en dorpsraden kan men als bewoner een bedrag aanvragen voor sociale initiatieven of kleine projecten in de openbare ruimte.

Uitgangspunt 44: Bij de inrichting van de openbare ruimte dient het Handboek voor Toegankelijkheid als leidraad.

6.3. Verkeer

Uitgangspunt 45: De Dorpstraat vormt een scheidslijn en barrière. De Dorpstraat zou weer meer een verblijfsruimte moeten worden in plaats van de doorgaande straat die het nu is.

De klankbordgroep heeft hierbij aangegeven dat het wenselijk zou zijn om natuurlijke vertragingpunten in de route Dorpstraat aan te brengen. De Dorpstraat is echter de enige wijkontsluitingsweg in Ulvenhout (50 km/uur regime). Het aanbrengen van vertragingpunten is binnen dit soort wegen vanuit verkeersoogpunt niet gewenst. Het is wel denkbaar dat ter hoogte van het Dorpsplein, indien zich daar ontwikkelingen voordoen, door middel van de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld door middel van kleurstellingen), maatregelen getroffen worden om het verkeer te vertragen.

Uitgangspunt 46: De aandacht voor verkeersveiligheid in de Dorpstraat door het overwegen van een functionele inrichting als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur moet vergroot worden.

Bij het bepalen welke infrastructurele maatregelen op welke wegen mogelijk zijn, wordt gekeken naar de gemeentelijke wegencategorisering. Deze categorisering van wegen is vastgesteld in het Verkeersplan Breda (zie ook figuur 5.5). De Dorpstraat is aangewezen als een wijkontsluitingsweg, waardoor inrichting als een erftoegangsweg niet aan de orde is. Op de kaarten van het Verkeersplan Breda staat wel aangegeven dat het een wijkontsluitingsweg betreft waar extra aandacht/prioriteit voor de (oversteekbaarheid van) de voetganger geldt (kaarten pagina 12 en 28 van het Verkeersplan Breda) en dat het een wijkontsluitingsweg (versmald 30) kan worden. Dit is een andere insteek dan bij de inrichting van 30 km/h gebieden in de echte woon- en verblijfsgebieden. Denkbaar is dat ter hoogte van het Dorpsplein, indien zich daar ontwikkelingen voordoen, door middel van de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld door middel van kleurstellingen), maatregelen getroffen worden om het verkeer te vertragen. Het uitvoeren van snelheidscontroles is een bevoegdheid van de Politie Midden en West Brabant.

Uitgangspunt 47: Vergroten van de verkeersveiligheid nabij de scholen, de Donk en op kruisingen met de Dorpstraat.

Met uitzondering van de Dorpstraat/Molenstraat (is een wijkontsluitingsweg) bestaat Ulvenhout uit erftoegangswegen waar de maximale snelheid van 30km/h geldt. In een 30 km/h zone is het niet gebruikelijk afzonderlijke oversteekplaatsen te creëren, slechts bij scholen wordt incidenteel overgegaan tot extra maatregelen. De gemeente Breda heeft gekozen voor een sobere en doelmatige inrichting van de 30km/h zones. Dit is een probleem dat in alle wijken van Breda speelt en waarvoor op korte termijn weinig oplossingen zijn. Verkeersveiligheid dient een belangrijk uitgangspunt te zijn bij het ontwerp van ontwikkelingslocaties.

Uitgangspunt 48: Bij de bushaltes moeten voldoende stallingrekken zijn voor fietsen.

Dit betreft een punt welke opgenomen dient te worden in de jaarlijkse Schouwlijst. Jaarlijks doet de gemeente Breda in samenwerking met de wijk- en dorpsraden een Schouw. Dit op basis van aangedragen punten van de wijk- en dorpsraden.

Uitgangspunt 49: Ulvenhout moet per openbaar vervoer goed bereikbaar zijn.

Het openbaar vervoer (inclusief routes, frequentie, plek van haltes) is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de provincie Noord-Brabant, de gemeente Breda en de vervoerder (Veolia). Elk hebben ze hun eigen verantwoordelijkheid over de lijnvoering. Indien hier op termijn veranderingen nodig en wenselijk zijn, zal de gemeente dit in overleg met de provincie Noord-Brabant en de vervoerder bespreekbaar maken. Vooralsnog geldt de huidige dienstregeling nog een jaar. De gemeente zal te zijner tijd de (stads- en streek)dienstregeling nagaan in samenwerking met de provincie en vervoerder. Indien blijkt dat uitbreiding van het openbaar vervoer gewenst is, kan dit leiden tot aanpassingen in de stadsdienstregeling en zal dit aanhangig worden gemaakt bij de vervoersmaatschappij (Veolia) en de provincie Noord-Brabant. Een wens vanuit de klankbordgroep is om een busverbinding te realiseren tussen het NS station, Amphia, Bavel en Ulvenhout en vice versa.

Uitgangspunt 50: De parkeerplaatsen aan de Dorpstraat zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van voorzieningen en moeten gehandhaafd blijven.

Er is geen reconstructie van de Dorpstraat in het vooruitzicht. De bestaande parkeerplaatsen blijven aanwezig in de Dorpstraat.

Uitgangspunt 51: De 30 km/h zones zouden ook als 30 km/h zones ingericht moeten worden.

Er zijn enkele uitgangspunten ter verbetering van de verkeersveiligheid. Zo zijn er 30 km/h straten die niet naar wens zijn ingericht als 30 km/h gebied waarbij de verblijfsfunctie van een gebied centraal staat. In een 30 km/h zone is het niet gebruikelijk een oversteekplaats te creëren, slechts bij scholen wordt incidenteel overgegaan tot extra maatregelen. Door het ontbreken van veilige voetgangersoversteekplaatsen en een afdoende 30 km/h inrichting van wegen, is er een aantal gevaarlijke oversteken in de wijk (onder andere aan de Dorpstraat). De gemeente Breda heeft gekozen voor een sobere en doelmatige inrichting van de 30 km/h zones. Dit is een probleem wat in alle wijken van Breda speelt en waarvoor op korte termijn weinig oplossingen zijn. Verkeersveiligheid moet een belangrijk uitgangspunt zijn bij het ontwerp van ontwikkelingslocaties.

Uitgangspunt 52: De bewegwijzering in het dorp moet duidelijk zijn.

Jaarlijks doet de gemeente Breda in samenwerking met de wijk- en dorpsraden een Schouw. Dit uitgangspunt kan in de Schouwlijst die door de Dorpsraad Ulvenhout wordt opgesteld meegenomen worden.

Uitgangspunt 53: Ulvenhout heeft een bijzonder mooie ligging in een landschappelijk waardevol gebied. Hierdoor moet aandacht zijn voor recreatie en de mogelijkheden die dit biedt voor de kern Ulvenhout.

In het reconstructieplan voor het gebied De Baronie staat o.a. de recreatie centraal. Het plan is gericht op versterking van cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden en bevordert ook toeristische- en recreatieve activiteiten. De recreatie krijgt de ruimte. Niet overal, maar geconcentreerd, en rekening houdend met bovengenoemde waarden. Er is ruimte voor intensieve recreatie op sommige plaatsen en er wordt meer ruimte geboden aan extensieve vormen van recreatie zoals aan wandelaars, fietsers en kampeerders (op agrarische bedrijven of anderszins aantrekkelijke gebieden). Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is in overeenstemming met dit reconstructieplan. In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid worden mogelijkheden gecreëerd voor bed & breakfastvoorzieningen. Daar waar in de kern Ulvenhout mogelijkheden zijn om hieraan bij te dragen is het wenselijk hieraan invulling te geven.

Uitgangspunt 54: Bij ontwikkelingen dient voldoende aandacht besteed te worden aan de aspecten verkeer en parkeren.

Ten aanzien van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden verankerd (omdat ze nog niet voldoende duidelijk en onderbouwd zijn) zal de gemeente randvoorwaarden stellen alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridische-planologische procedure. De randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op de te hanteren parkeernormen en de mogelijkheden voor een goede verkeersafwikkeling. De randvoorwaarden vormen voorts de basis voor te maken afspraken met ontwikkelaars en initiatiefnemers.

6.4. Voorzieningen

Uitgangspunt 55: De Pekhoeve moet multifunctioneel gebruikt kunnen worden, een goede uitstraling (en sfeer en gezelligheid) hebben en de voorzieningen Jeugdland en de Pekhoeve moeten aanvullend zijn aan elkaar en elkaar versterken op sport en sociaal cultureel vlak.

Beide voorzieningen worden door de klankbordgroep als zeer waardevol ervaren voor Ulvenhout en dienen naar mening van de klankbordgroep minimaal behouden te blijven. Een wens van de klankbordgroep is om de voorzieningen te moderniseren en uit te breiden. Relatief kleine aanpassingen en/of uitbreidingen zouden daarbij mogelijk moeten zijn. Bij modernisering is het wenselijk aandacht te hebben voor de uitstraling.

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

In afwachting van het hiervoor vermelde SOAB-onderzoek zal uit dit onderzoek moeten blijken of het onderscheid in functie tussen de Pekhoeve (voornamelijk sociaal-cultureel) en Jeugdland (sport en spel en eventueel aanvullende grootschalige sociaal-culturele functies) in dezelfde mate zal blijven bestaan. Deze functiescheiding wordt door de klankbordgroep als waardevol ervaren. De complexen dienen elkaar te versterken.

Uitgangspunt 56: Het verenigingsleven moet bloeiend blijven en voor het organiseren van activiteiten niet afhankelijk zijn van commerciële organisaties. Er dient voldoende (kwantiteit en kwaliteit) ruimte te zijn voor sociaal culturele activiteiten.

Het is duidelijk dat de verenigingen mede bepalend zijn voor de leefbaarheid in een dorp. Daarom is het wenselijk dat voldoende ruimte aanwezig is voor deze voorzieningen. Momenteel wordt er in opdracht van de gemeente, door het adviesbureau SOAB, in samenwerking met het bestuur van de Pekhoeve, een dorpsbreed onderzoek gedaan naar de behoefte aan accommodatie van het Ulvenhoutse verenigingsleven voor het heden en voor de toekomst. Naar verwachting zal dit onderzoek in het tweede kwartaal van 2009 zijn voltooid en zal het een beeld geven van de accommodatiebehoefte.

Uitgangspunt 57: De intra- en extramurale voorzieningen voor Ulvenhoutse senioren blijven geconcentreerd rondom het verzorgingshuis 'de Donk'.

Sinds kort is er een wijkinformatiepunt/ zorgkruispunt gevestigd. De wens van de klankbordgroep is dat de zorgcirkel rondom het verzorgingshuis wordt versterkt.

De gemeente Breda heeft haar beleid ten aanzien van seniorenwoningen en de benodigde voorzieningen vertaald in het GWI-beleid (Geschikt Wonen voor Iedereen). Dit beleid is er op gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. In het kader van het GWI-beleid is een analyse gemaakt van de levensloopbestendigheid van de woningen in het dorp en zijn de behoeftes geïnventariseerd. Bij ontwikkelingen in het GWI-gebied in Ulvenhout (rondom De Donk) zal aandacht moeten zijn voor de levensloopbestendigheid van woningen evenals de voorzieningen en aanpassingen aan de buitenruimte.

Uitgangspunt 58: Een voorziening voor de carnavalsverenigingen dient gewaarborgd te blijven.

Voor het gebruik van de loods aan de Slotlaan bestaat een langdurig huurcontract (31 december 2020) Voor de komende bestemmingsplanperiode is deze voorziening gewaarborgd. Voor de toekomst is het belangrijk dat de voorziening behouden blijft in Ulvenhout, de exacte locatie kan daarbij veranderen in de tijd.

6.5. Wonen

Uitgangspunt 59: Het is van belang om meer balans te krijgen in de leeftijdsopbouw van Ulvenhout.

Hiervoor is het noodzakelijk dat er alles aan gedaan wordt om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de woningvraag. Waarbij die woningtypen dienen te worden toegevoegd die er nu nog niet zijn. Ten behoeve hiervan dienen met corporaties, initiatiefnemers of ontwikkelaars afspraken gemaakt te worden. Deze afspraken worden gebaseerd op de randvoorwaarden die de gemeente zal stellen ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven (onder andere ten aanzien van het wonen), alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure.

Uitgangspunt 60: De wooncarrière van starters moet gefaciliteerd worden.

Gelet op de bestaande woningvoorraad in Ulvenhout waarvan 76% koopwoningen en 90% eengezinswoningen in de prijscategorie 'middelduur hoog' en 'duur' zijn, is duidelijk dat de huidige woonvoorraad beperkt ruimte biedt voor starters. Gelet op de wens om ook starters te behouden in Ulvenhout is het noodzakelijk dat voor deze groep gebouwd wordt en een inhaalslag wordt gemaakt. Door constructies te gebruiken van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) kunnen deze woningen ook voor de langere termijn beschikbaar blijven voor deze doelgroep. Het is van groot belang dat starterswoningen ook starterswoningen blijven. Daarnaast hanteert de gemeente Breda het beleidskader Bouwen in eigen Beheer (BieB) waarvoor ook in Ulvenhout kansen liggen. Het is wenselijk dat van de nieuwbouw 30% beschikbaar komt voor starters. Het streven is om met name woningen in de prijscategorie tot 250.000 euro toe te voegen aan de voorraad.

Ten behoeve hiervan dienen met corporaties, initiatiefnemers of ontwikkelaars afspraken gemaakt te worden over het bouwen voor starters. Deze afspraken worden gebaseerd op de randvoorwaarden die de gemeente zal stellen ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven (onder andere ten aanzien van het wonen), alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure.

Uitgangspunt 61: De wooncarrière van senioren moet gefaciliteerd worden.

Gelet op de bestaande woningvoorraad in Ulvenhout waarvan 90% eengezinswoningen in de prijscategorie 'middelduur hoog' en 'duur' zijn, is duidelijk dat de huidige woonvoorraad zeer beperkt ruimte biedt voor senioren. Dit is ook uit de GWI rapportage gekomen. Gelet op de wens om senioren oud te kunnen laten worden in hun eigen woonomgeving is het noodzakelijk dat voor deze groep gebouwd wordt of woningen worden aangepast. Het is wenselijk dat van de nieuwbouw 40% beschikbaar komt voor senioren.

Ten behoeve hiervan dienen met corporaties en initiatiefnemers afspraken gemaakt te worden over het bouwen voor senioren. Deze afspraken worden gebaseerd op de randvoorwaarden die de gemeente zal stellen ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven (onder andere ten aanzien van het wonen), alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure.

Uitgangspunt 62: Het is noodzakelijk de eenzijdige woningvoorraad van Ulvenhout om te vormen naar een zoveel mogelijk gemêleerde voorraad.

Gelet op de bestaande woningvoorraad in Ulvenhout waarvan 76% koopwoningen en 90% eengezinswoningen in de prijscategorie 'middelduur hoog' en 'duur' zijn, is duidelijk dat de huidige woonvoorraad zeer eenzijdig is opgebouwd. Hierdoor worden ook eenzijdige bevolkingsgroepen aangetrokken. Om de bevolkingssamenstelling weer meer stabiel te krijgen is het wenselijk dat de kansen voor nieuwe woningen toegevoegd worden, worden benut om deze eenzijdige samenstelling te doorbreken. Dit komt ten goede aan de bevolkingssamenstelling van Ulvenhout.

Ten behoeve hiervan dienen met corporaties en initiatiefnemers afspraken gemaakt te worden. Deze afspraken worden gebaseerd op de randvoorwaarden die de gemeente zal stellen ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven (onder andere ten aanzien van het wonen), alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure.

Uitgangspunt 63: De uitgangspunten ten aanzien van het wonen voor het dorp Ulvenhout moeten verankerd worden in de Gebiedsdoelen Wonen.

Vanuit de Maand van het Wonen (oktober 2008) zijn enkele speerpunten te benoemen voor het wonen in Ulvenhout, zoals de wens voor woningen voor senioren, starters en collectief bouwen. Na het tweede stadsgesprek wonen, dat gehouden gaat worden op 20 april 2009, zal het college van Burgemeester en Wethouders de concept Gebiedsdoelen Wonen vaststellen. Dat wil zeggen dat de speerpunten per woongebied benoemd worden. Dit wordt gemotiveerd vanuit de verzamelde meningen, wensen en ideeën over wonen. De uitgangspunten zoals verwoord in deze Nota van Uitgangspunten worden hierin meegenomen.

In het tweede stadsgesprek op 20 april 2009 is de nadruk gelegd op de mogelijkheden om invulling te geven aan de speerpunten op het beleidsveld wonen. Wat zijn haalbare doelen tot 2020? Wat zijn de mogelijkheden? Zijn er al projecten vastgesteld en wat zijn de kansen voor nieuwe projecten. Is nieuwbouw eenvoudig te realiseren, of dient er eerder gedacht te worden aan het splitsen van woningen, of aan de woonruimtebemiddeling (labelen huurwoningen voor senioren en starters). Uit het tweede stadsgesprek zal een uitvoeringsparagraaf voortvloeien.

In de zomer van 2009 zal de gemeenteraad naar verwachting de Gebiedsdoelen Wonen vaststellen. De Gebiedsdoelen Wonen worden in Ulvenhout onder andere gebruikt om de randvoorwaarden bij ontwikkelingen te formuleren en overleg te voeren met corporaties. Medewerking van de gemeente aan een afzonderlijke planologische procedure wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden, onder andere ten aanzien van wonen.

Uitgangspunt 64: Bij nieuwbouw met name aandacht voor starters en senioren. Hiervoor is het creëren van diversiteit in het woningaanbod noodzakelijk.

Voor starters (en de tussencategorie) is het woningaanbod zeer beperkt en er is een grote vraag van seniorenwoningen te verwachten, gezien de oververtegenwoordiging van deze groep binnen Ulvenhout. Dit blijkt ook uit de GWI rapportage. Daarbij is het noodzakelijk dat bij de woningen voor de doelgroep starters (betaalbare) woningen worden gerealiseerd en gezocht moet worden naar creatieve oplossingen, bijvoorbeeld met de corporaties, om de woningen op termijn voor deze doelgroep beschikbaar te houden. Een mogelijke oplossing is het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Voor senioren is van belang dat gebouwd wordt voor "nog niet zo ouderen" om doorstroming op gang te brengen (patio's, levensloopbestendig). Ook kan gedacht worden aan groepswonen voor (jong) senioren en aanleunwoningen en (zorg)appartementen voor (hoog)bejaarden.

In het bestemmingsplan kunnen (zoals opgenomen in hoofdstuk 5) percentages voor woningbouwcategorieën (sociale huur en koop en collectief particulier opdrachtgeverschap) opgenomen worden, wanneer het bestemmingsplan ontwikkelingslocaties bevat. De haalbaarheid van het plan moet dan wel aangetoond zijn en het percentage moet door de gemeente gemotiveerd worden. Indien gekozen wordt voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan (om bijvoorbeeld invulling te geven aan bepaalde ontwikkelingen op termijn) worden de genoemde percentages ook hierin opgenomen.

Voor het overige dienen met corporaties en initiatiefnemers afspraken gemaakt te worden over het bouwen voor senioren en starters. Deze afspraken worden gebaseerd op de randvoorwaarden die de gemeente zal stellen ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven (onder andere ten aanzien van het wonen), alvorens medewerking wordt verleend aan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure.

Uitgangspunt 65: Rekening houden met de doelgroep: senioren dichtbij voorzieningen en meer nultreden toegankelijke woningen realiseren.

Bij ontwikkelingen die verankerd worden in bestemmingsplannen dient met name door het maken van afspraken (overeenkomst) met initiatiefnemers rekening te worden gehouden met de doelgroep.

Uitgangspunt 66: De bereikbare woningvoorraad moet beschermd worden.

De gemeente heeft voor wat betreft de bestaande woningvoorraad niet veel sturingsmiddelen om de bereikbare voorraad te beschermen. Via gesprekken met de corporaties kan de gemeente de problematiek bespreekbaar houden. In de Alliantie voor Samenwerking 2008-2012 (de prestatieafspraken) is daarom vastgelegd dat in buurten waar het aandeel bereikbare huur- en koopwoningen lager is dan dertig procent, de corporaties geen woningen mogen verkopen. Hiermee wordt de bereikbare voorraad beschermd. Daarnaast is afgesproken om een doorstroming van bereikbare naar middeldure en dure huurwoningen te stimuleren. Hiermee komen er meer mutaties in de bereikbare voorraad en stijgen de kansen voor woningzoekenden met een laag inkomen. Tevens komt er een onderzoek naar de ontwikkelingen in vraag en aanbod op de woningmarkt, eind 2009 zijn deze gegevens beschikbaar.

Met betrekking tot nieuwbouwplannen heeft de gemeente een (nieuw) sturingsmiddel. In het bestemmingsplan kunnen (zoals gezegd in hoofdstuk 5) percentages woningbouwcategorieën (sociale huur en koop en collectief particulier opdrachtgeverschap) opgenomen worden wanneer het bestemmingsplan ontwikkelingslocaties bevat. De haalbaarheid van het plan moet dan wel aangetoond zijn en het percentage moet door de gemeente gemotiveerd worden. In het geval gekozen zou worden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan (om bijvoorbeeld invulling te geven aan bepaalde ontwikkelingen op termijn) worden de genoemde percentages ook hierin opgenomen.

Uitgangspunt 67: In de vertaling van de GWI rapportage naar een samenwerkingsovereenkomst met corporaties en zorgaanbieders is het van belang dat de uitgangspunten ten aanzien van wonen worden meegenomen.

In maart 2009 heeft het College de GWI rapportage Ulvenhout vastgesteld. De volgende stap bestaat uit het uitwerken van een uitvoeringsprogramma voor het GWI gebied Ulvenhout. Hierin wordt de gebiedsvisie vertaald naar uitvoeringsafspraken tussen de in het gebied werkzame organisaties. Vervolgens worden deze afspraken verankerd in een samenwerkingsovereenkomst of een gebiedsconvenant met corporaties en/of zorgaanbieders.

Uitgangspunt 68: Minimaal iedere 3 jaar, of zoveel eerder als hiertoe aanleiding is, zal de Dorpsraad samen met de Gemeente Breda monitoren in hoeverre aan de uitgangspunten zoals opgenomen in deze nota invulling is gegeven.

De monitoring is van belang om de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten te evalueren en eventueel bij te sturen.

Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door Europese, landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In deze bijlage is het relevante Europese, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

Europees beleid

Natura 2000

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

Natuurwaarden van het natuurgebied (Ulvenhoutsebos) beschermen.

Bij ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden verankerd, dient van te voren de mogelijke effecten op de natuurwaarden van het natuurgebied te zijn beoordeeld.

Flora- en faunawet

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

Per ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient dan ook een quick-scan te worden uitgevoerd.

Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Voordat ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen dient een quick-scan te worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

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

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

Hiermee komt de nadruk meer dan in de vierde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

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

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

Stedelijk netwerk

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

Uitgangspunten Nota ruimte (2006):

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

Voor het bestemmingsplan betekent het voorgaande dat nieuwe ontwikkelingen alleen plaats vinden binnen de grenzen van het plangebied en dat het bestaande bedrijventerrein gehandhaafd blijft.

Provinciaal beleid

EHS en GHS

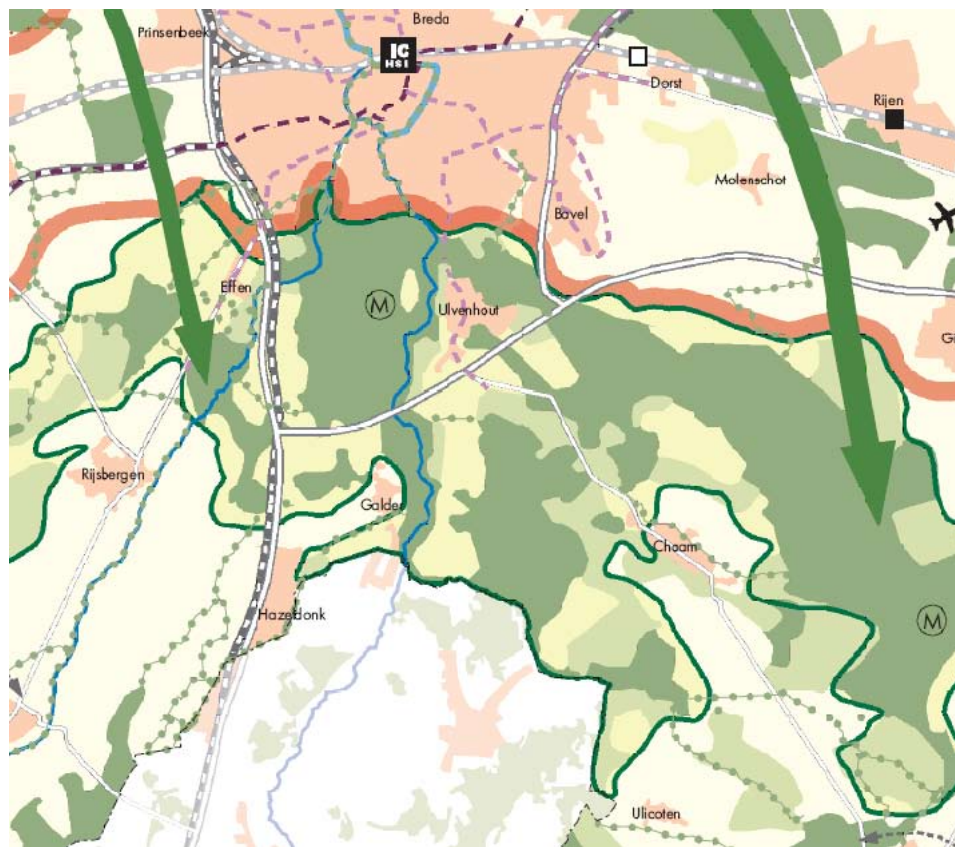
In 1990 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". Aansluitend heeft de provincie de Groene Hoofdstructuur (GHS) vastgesteld in het "Streekplan Noord-Brabant (1992)". De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

De Chaamsebeek, het Markdal en de Ulvenhoutse bossen zijn de belangrijkste delen van de Ecologische Hoofdstructuur en de Groene Hoofdstructuur.

Behoud, herstel en ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

De betreffende gebieden zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. De bescherming zal in dat bestemmingsplan gewaarborgd worden.

► Figuur Uitsnede Ruimtelijke Hoofdstructuur



LEGENDA		bestaand in studie	
Stedelijke regio	[Orange box]	Stroomweg	[Blue line with arrows]
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	[Light orange box]	Regionaal verbindend net (RVN)	[Dashed line]
Ecologische verbindingzone	[Green dashed line]	Hogesnelheidslijn	[Dotted line]
GHS-natuur / in combinatie met water	[Dark green box]	Spoorweg	[Dashed line]
GHS-landbouw	[Light green box]	HOV-/doorstroomas	[Dotted line]
AHS-landschap	[Yellow box]	Vaarweg	[Blue line]
AHS-landbouw	[Light yellow box]	Intercitystation	[Black square with 'IC' and 'HET']
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	[White box]	Stopreisstation	[Black square]
Robuuste verbinding *	[Green double arrow]	Vliegveld	[Black square with airplane]
Landschapsecologische zone	[Green double arrow]	Concentratiepunt waterrecreatie	[Blue star]
Nationaal Landschap	[Green double arrow]	Attractiepark van bovenregionale betekenis	[Red star]
Openheid	[Green double arrow]	Militair terrein	[Circle with 'M']
Winterbed	[Blue hatched box]	Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Light green box]
Toekomstig winterbed	[Blue hatched box]	Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Light orange box]
Langetermijnreservering winterbed	[Blue hatched box]	Grate oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	[Blue line]
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)	[Red box with star]	Plasgrens	[Black line]
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)	[Red box with star]		

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

Brabant in ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie (2008) anticipeert de provincie op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met het beleid uit het Streekplan Brabant in Balans (2002). In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld: "In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant." De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

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

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

De kern Ulvenhout ligt in een Regionale Natuur en Landschapseenheid (RNLE). De RNLE is een gebied dat bestaat uit één of meer natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussengelegen of omringende landbouwgronden. De regionale natuur- en landschapseenheden vallen grotendeels onder de Groene Hoofdstructuur (GHS) en voor een beperkt deel onder de Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Het beleid voor de RNLE is gericht op het beschermen en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische (landschapswaarden, recreatie met een groen karakter en een bij de schaal en de aard van het gebied passende landbouw.

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

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

Ulvenhout is omringd door GHS-natuur, GHS-landbouw en AHS-landschap (RNLE gebied), wat inhoudt dat deze zones beschermd moeten worden tegen intensieve vormen van ruimtelijk gebruik. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de grenzen van het plangebied op deze gebieden wordt afgestemd en dat in de RNLE gebieden geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Natte natuurparel¹

Het donker groene gedeelte op de plankaart is benoemd als natuurparel.

In paragraaf 4.4.2 van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant hebben Provinciale Staten natuurgebieden met bijzonder natuurwaarden benoemd. Deze gebieden hebben wij opgenomen binnen de subzone (natte) natuurparel. Dit zijn alle begeleid natuurlijke en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het(grond)water. Natuurparels bestaan ook uit overige bos- en natuurgebieden en voor een klein gedeelte uit landbouwgebieden, die deze bijzondere natuurwaarden (nog) niet hebben, maar waarvoor deze waarden - overeenkomstig de door ons vastgestelde Natuurgebiedsplannen en het beheersgebiedsplan voor de

¹ Tekst overgenomen uit de Provinciale Interim Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (juli 2008)

ecologische hoofdstructuur (EHS)- wel worden nagestreefd. In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Overig bos- en natuurgebied

Het licht groene gedeelte op de plankaart is benoemd als overig bos en natuurgebied.

De overige bos- en natuurgebieden bevatten minder hoge natuurwaarden dan de natuurparels of zijn in de Natuurgebiedsplannen en het beheersgebiedsplan voor de EHS(2006 e.v.) voorzien van minder hoge streefbeelden dan de natuurparels. Het zijn grotendeels (productie) bossen op droge gronden en graslanden en voor een klein gedeelte landbouwgronden. Ook in de overige bos- en natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Leefgebied kwetsbare soorten

Het bruine gedeelte op de plankaart is benoemd als leefgebied kwetsbare soorten.

Het leefgebied kwetsbare soorten omvat landbouwgronden en andere gronden - met name defensierterreinen - waarop zeldzame planten of dieren voorkomen, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving, of waarop het voorkomen van zulke planten of dieren wordt nagestreefd in de zogenaamde begrensde beheersgebieden van de EHS, zoals opgenomen in de Natuurgebiedsplannen en het beheersgebiedsplan voor de EHS (2006 e.v.). Het gaat hier onder meer om weidevogels, ganzen en zwanen, om amfibieën en reptielen en om bijzondere planten. Rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied zijn belangrijke bestaansvoorwaarden voor deze dieren en planten. In het leefgebied kwetsbare soorten moeten landbouw, recreatie en andere activiteiten deze voorwaarden respecteren

Natuurontwikkelingsgebied

Het gele gebied op de plankaart is benoemd als natuurontwikkelingsgebied.

Het natuurontwikkelingsgebied bestaat uit landbouwgronden (vooral in beekdalen en uiterwaarden), die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur. In de natuurontwikkelingsgebieden gaat het erom dat ruimtelijke ingrepen, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren, achterwege blijven.

RNLE-landschapsdeel

Het paarse gebied op de plankaart is benoemd als Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) gebied.

Onder RNLE-landschapsdeel vallen ten eerste landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden. Ten tweede bevat deze subzone landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

De planologische bescherming van natuur- en landschapswaarden

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

De externe bescherming van de GHS en de AHS-landschap tegen de uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur, hierna aangeduid als de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag, houdt het volgende in. In de regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE'n) en in de natuurparels buiten deze eenheden geldt het 'nee-principe'. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier uitgesloten, afgezien van de aanleg en de (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur, waarvoor het 'nee, tenzij-principe' geldt. Beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden, zijn toegestaan in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel.

Buiten de regionale natuur- en landschapseenheden en de natuurparels geldt in de GHS en de AHS-landschap het 'nee, tenzij-principe'. Hier is uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag

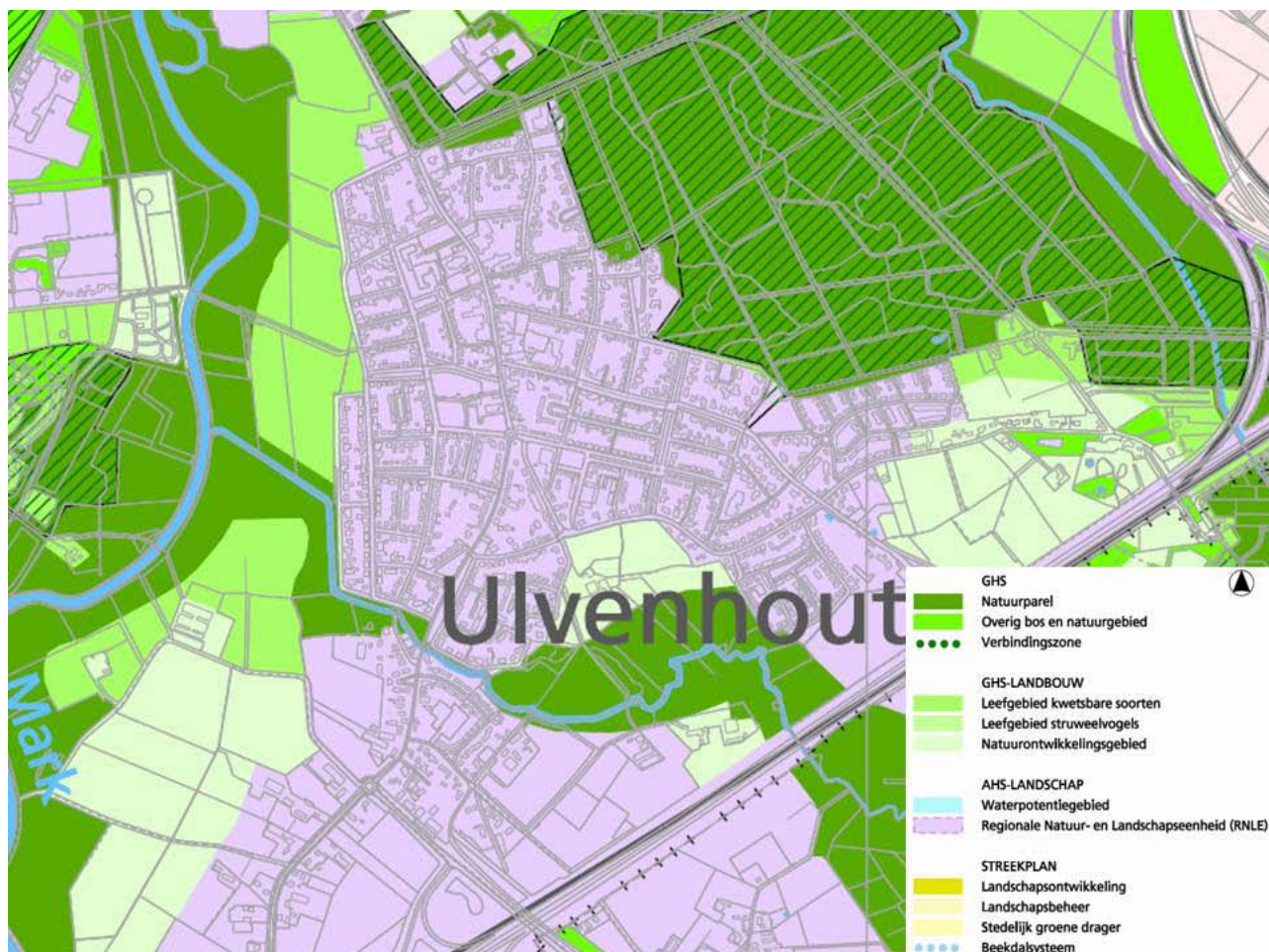
liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum worden beperkt en worden gecompenseerd. Beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden, zijn toegestaan in de AHS-landschap, subzone RNLE landschapsdeel. Voor alle vormen van ruimtegebruik die niet kunnen worden beschouwd als een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag en evenmin onder het hierna te beschrijven interne beschermingsregime vallen, geldt in de GHS en de AHS-landschap het 'nee, tenzij-principe'.

Zwaarwegende maatschappelijke belangen

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

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke GHS-kaart. Dit is een vertaling op perceelniveau van de provinciale GHS-kaart.

► Figuur Uitsnede gemeentelijke GHS-kaart



Paraplunota ruimtelijke ordening

De paraplunota ruimtelijke ordening (2008) is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. In de paraplunota worden de RNLE's zoals deze in de structuurvisie zijn opgenomen verder uitgewerkt in een aantal subzones. Een deel van de GHS-natuur dat grenst aan Ulvenhout, is aangemerkt als de subzone natte natuurparel. Daarnaast blijkt uit de paraplunota dat een deel van de gronden in de omgeving van Ulvenhout is aangewezen als een reserveringsgebied voor waterberging.

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

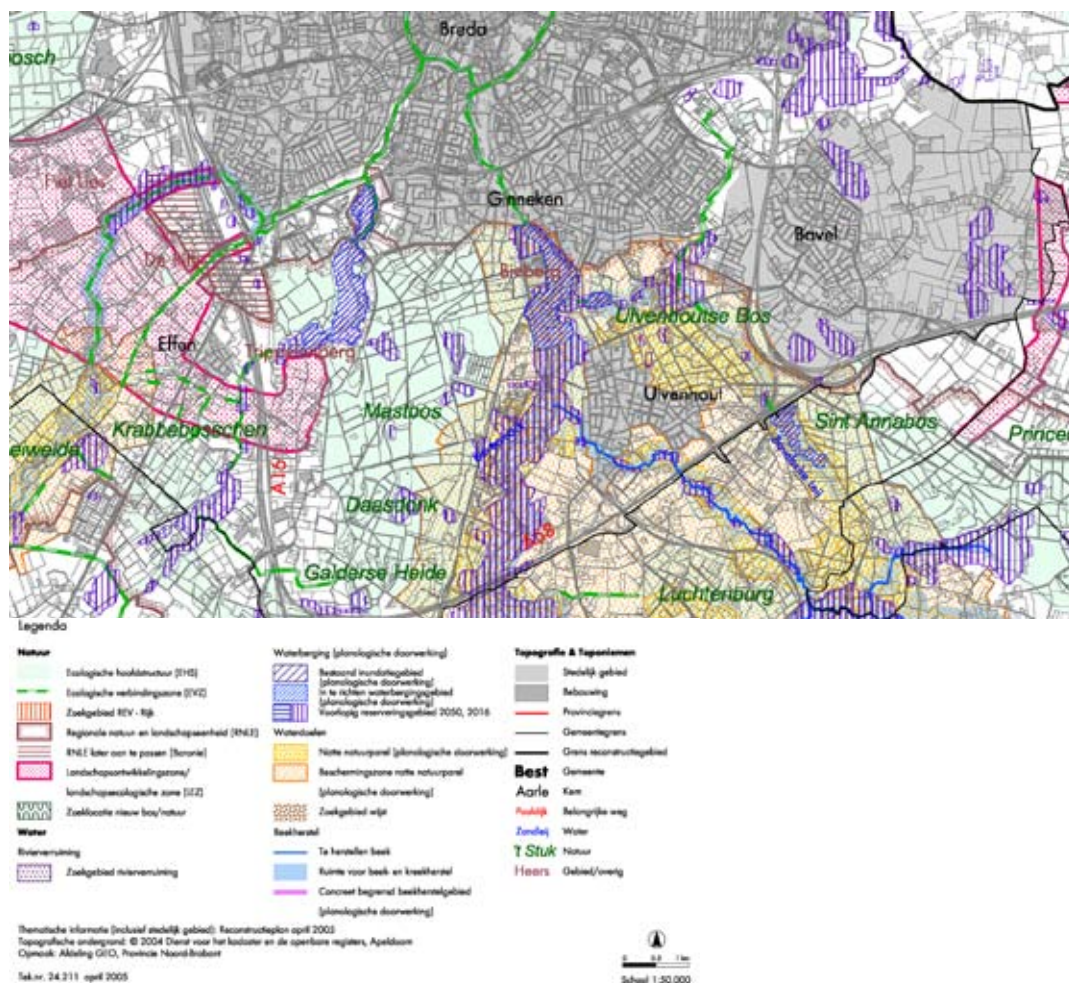
Voor de periode 2002-2019 is een behoefte aan 290 woningen voor de kern Ulvenhout, met dien verstande dat gelet op RNLE de mogelijkheden beperkt zijn.

Daar waar mogelijk worden (zie hoofdstuk 5) door middel van verdichting en transformatie nieuwe woningen toegevoegd.

Reconstructieplan de Baronie

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

► Figuur Plankaart 1 Reconstructieplan de Baronie



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

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

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

Ulvenhout is een consolidatiegebied. Er wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen. Grootschalige ontwikkelingen worden binnen het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Woonvisie Breda 2007- 2010

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

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

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

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

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

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

Slaagkansen verbeteren

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

Wooncarrière maken

In het algemeen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

Uitgangspunten Woonvisie Breda 2007- 2010:

- versterken van de identiteit (dorpse karakter);
- vergroten slaagkansen;
- wooncarrière.

Geschied Wonen voor Iedereen

Geschied Wonen voor Iedereen (vastgesteld door het College van B&W in maart 2009)

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Deze gebieden zijn opgebouwd uit meerdere wijken en hebben een gemiddelde omvang van ongeveer 10.000 inwoners. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-gebied, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Voor de realisatie van GWI is draagvlak voor het model nodig bij alle relevante partijen, zoals bewonersorganisaties, betrokken gemeentelijke diensten, corporaties, zorginstellingen, winkeliers en basisgezondheidsvoorzieningen. Integrale samenwerking tussen de organisaties die actief zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg is daarbij een must.

Geschied Wonen voor Iedereen richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen extra aandacht voor senioren en mensen met beperkingen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

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

Stedelijk Manifest

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

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

Uitgangspunten GWI

Vanuit het rapport 'Maatstaven voor een levensloopbestendige woonwijk'1 zijn onderstaande elementen benoemd, die belangrijk zijn bij de realisering van GWI-wijken. In de daarop volgende beschrijving en analyse van Ulvenhout wordt beoordeeld in hoeverre Ulvenhout voldoet aan dit ideaaltypische beeld en waar de opgave voor de komende jaren ligt:

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

Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020

Om inzicht en afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda te krijgen is de Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020 opgesteld en door de gemeenteraad in december 2008 vastgesteld. De gemeente Breda wil in de periode tot 2020 over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. De doelstelling is drieledig:

- Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten;
- Een (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Bij ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar vier type gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg. Het binnen het plangebied gelegen bedrijventerrein Chaamsebaan/ Chaamseweg is ingedeeld als consolidatiegebied. Dit betekent dat een (actieve) vorm van beheren wordt uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging.

In het algemeen leveren deze kleinschalige bedrijventerreinen nabij woonwijken/buurtjes/dorpen relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor differentiatie en diversiteit. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen).

Behoud bedrijventerrein Chaamsebaan/Chaamseweg.

Het bedrijventerrein Chaamsebaan/Chaamseweg wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd.

Ecologische groenstructuur

Aansluitend op de (landelijke) EHS en de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld.

Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven.

► Figuur Ecologische groenstructuur



Handhaven bestaande ecologische groenstructuur

De binnen het plangebied gelegen delen van de ecologische groenstructuur worden in het bestemmingsplan gewaarborgd door daar een passende bestemming aan te geven.

Verkeersplan Breda

Het Verkeersplan Breda is opgebouwd uit drie stappen. Met de vaststelling van stap 2 zijn de hoofdlijnen van het verkeersbeleid en de hoofdstructuren voor 2010 vastgesteld. In de laatste stap (stap 3) zijn de doelen geconcretiseerd en is het beleid vertaald naar mogelijke projecten voor de komende 10 jaar.

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

Voor Ulvenhout zijn de volgende aspecten uit het Verkeersplan van belang.

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

Aan de Dorpstraat, ter hoogte van het Dorpsplein, wordt aandacht gegeven aan voetgangers, waarbij eventueel een 30 km/h regime kan gaan gelden. Voorts zijn behouden/versterken van de Dorpstraat en geschikt maken om te fietsen en wandelen uitgangspunten.

Voor het bestemmingsplan betekent dit de bestaande verkeersstructuur als zodanig wordt bestemd. De daadwerkelijke inrichting wordt niet via het bestemmingsplan geregeld.

Detailhandelsnota

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

In de Detailhandelsnota wordt aangegeven dat de winkelstructuur in Ulvenhout langgerekt is en hoofdzakelijk gesitueerd is aan de Dorpstraat. Rondom Super de Boer (Chaamseweg) is sprake van een kleine, wat perifeer gelegen concentratie. Het beleid is gericht op zoveel mogelijk bundeling en concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Dorpstraat. Het volume van de detailhandel is afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling. De structuur van Ulvenhout moet behouden blijven.

Uitgangspunten Detailhandelsnota gemeente Breda

- bundeling en concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Dorpstraat;
- detailhandelstructuur behouden.

Dit wordt in het bestemmingsplan vertaald door bestemmingen op te nemen voor het centrumgebied die detailhandel mogelijk maken. Dit biedt echter niet de garantie dat detailhandelsvestigingen gevestigd blijven of worden. De feitelijke invulling van een bestemming kan niet afgedwongen worden.

Erfgoed in Context ErfgoedVisie Breda 2008-2015

De Erfgoedvisie geeft een samenhangende visie op het gebied van het cultureel erfgoed van Breda in de disciplines archeologie, architectuur, bouwhistorie, cultuurhistorie en monumentenzorg. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij identiteit. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. In de Structuurvisie Breda 2020 wordt onderscheid gemaakt in consolidatie-, herstructurerings- en transformatiegebieden. In al deze gebieden staat identiteit centraal, waarbij er niet alleen aandacht is voor het behoud en de versterking van de bestaande (zichtbare en onzichtbare) identiteitsdragers, maar ook voor het realiseren van nieuwe. Erfgoed is daarbij een van de leidende beginselen in het ruimtelijke ontwikkelingsproces.

Behoud en de versterking van de bestaande (zichtbare en onzichtbare) identiteitsdragers, maar ook voor het realiseren van nieuwe.

Voor de wijze waarop dit vertaald kan worden in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de uitgangspunten in hoofdstuk 5.

B2

Lijst (deels) aanwezige cultuurhistorische relicten

Leenders	object	type
23.034	Ulvenhoutse Laan	doorgaande weg
23.064	Strijbeekse weg	doorgaande weg
23.067	Chaamseweg	doorgaande weg
23.068	Heistraat	doorgaande weg
24.265	Pad over de Ulvenhoutse Akker	lokale weg
24.266	Pad over de Ulvenhoutse Akker	lokale weg
24.267	Pad over de Ulvenhoutse Akker	lokale weg
24.270	Steertstraat	lokale weg
24.271	Annevillelaan	lokale weg
24.272	Laarstraat	lokale weg
24.283	Engelandse of Steile Brug	lokale weg
24.295	Pad van Cauwelaar	lokale weg
25.007	Ulvenhout	heerlijkheid
25.010	Koekelberg	heerlijkheid
26.094	Het Jagthuys	landgoed
26.109	Grimhuizen	landgoed
28.063	Ulvenhout	nederzetting
28.068	Koekelberg	nederzetting
31.045	Aan de Wolfsberg	bos
32.042	De Korenbloem	molen
34.018	Gemeentehuis Nieuw-Ginneken	gemeentehuis
34.038	Gemeynt van Manensveld en de Rietschotten	gemeynt
35.004	Buitenwal 1637	verdedigingswerk
35.070	Redoute Engelandse Brug 1625	verdedigingswerk
35.074	Wallen bij Ulvenhout 1625	verdedigingswerk
35.075	Wallen bij Ulvenhout 1625	verdedigingswerk
37.025	Akker van Ulvenhout	akker
37.085	Akkerwal aan de Ulvenhoutse akker	akkerwal
37.111	Bolle akkers bij Koekelberg	akker

Bron: K.A.H.W. Leenders, Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda, Breda 2006

Monumentenlijst

Straat	Huisnr	Soort monument	Ligging	Typologie
Dorpstraat	3	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	HOTEL
Dorpstraat	6	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	32	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WINKEL/ WOONHUIS
Dorpstraat	44	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	KLOOSTER
Dorpstraat	44A-46	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	KLOOSTER
Dorpstraat	54	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	60	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	62	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS met WERKPLAATS
Dorpstraat	67	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	79	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	123	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	KAPEL
Dorpstraat	ong.	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	R.K.BEGRAAFPLAATS, BAARHUISJE, MUUR en HEKWERK
Dorpstraat	2	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Dorpstraat	40	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	ERFSCHIEDING
Dorpstraat	92	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Dorpstraat	49	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	52	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	113	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WOONHUIS
Dorpstraat	42	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	KERK
Dorpstraat	40	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	PASTORIE
Molenstraat	23	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	INDUSTRIE- EN POLDERMOLEN
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	BOERDERIJ
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	SCHUUR
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	BAKHUIS
Oude Beekhoek	2	Rijksmonument	Aan historische lokale weg	WATERPUT met BOOM en PUTMIK
Pennendijk	1	Gemeentelijk monument	Aan lokale Middeleeuwse weg	BOERDERIJ
Pennendijk	7	Gemeentelijk monument	Aan lokale Middeleeuwse weg	WOONHUIS
Strijbeekseweg	23	Gemeentelijk monument	Aan historische doorgaande weg, lint	SCHUUR
Strijbeekseweg	12	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Strijbeekseweg	18	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Strijbeekseweg	23	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	BOERDERIJ
Strijbeekseweg	12	Rijksmonument	Aan historische doorgaande weg, lint	WAGENSCHUUR

B4

MIP lijst

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

B5

Parkeernormen

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

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

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

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

Sociaal-culturele voorzieningen		
Functie	Parkeernorm	Per (eenheid)
Begraafplaats, crematorium	17	Begraafplaats, crematorium
Bibliotheek	0,8	100 m ² bvo
Bioscoop	0,2	Zitplaats
Theater, schouwburg	16	100 m ² bvo
Kerk, moskee	9	100 m ² bvo
Museum	0,8	100 m ² bvo
Sociaal-cultureel centrum, wijkgebouw	1,3	100 m ² bvo
Verenigingsgebouw	4	100 m ² bvo
Vergader- congreszaal, beursgebouw evenementenhal	6	100 m ² bvo
volkstuin	0,5	Perceel

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

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

B6

SWOT analyses Klankbordgroep

Werkgroep (trekker Henk Hoppenbrouwers)

Historische Bebouwing Ulvenhout en Groen

De werkgroep is tot de conclusie gekomen, dat de gekozen uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan te algemeen van aard zijn om een goede bescherming te bieden aan de handhaving van de kwaliteit van de aanwezige karakteristieke bebouwing van Ulvenhout.

De werkgroep heeft ter verbetering van de uitgangspunten onderstaande uitgangspunten gefomuleerd:

Aanbevelingen over de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout.

- Het historisch lint van Ulvenhout loopt van het Jagthuys Dorpstraat tot en met de molen in de Molenstraat (hoek Vang) en daar horen bij het begin van de Grimhuijzenstraat – Annevillelaan – Pennendijk. Dit gebied zou tot beschermd dorpsgezicht dienen te worden verklaard, omdat de welstandstoets te weinig bescherming biedt;
- In dit historisch lint zijn gebieden te onderscheiden, die dienen te worden geconserveerd en gebieden, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden;
- Voor de te conserveren gebieden dient in de welstandsnota te worden bepaald, wat de criteria zijn, die zullen worden gehanteerd bij de toetsing van voorgenomen wijzigingen in deze bebouwing. (Deze criteria dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld, nadat dit beleid onderwerp van inspraak is geweest);
- Voor de te ontwikkelen gebieden dient vooraf in een beeldkwaliteitplan de aard en de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing te worden vastgelegd. (Ook het beeldkwaliteitplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld, nadat het onderwerp van inspraak is geweest);
- Het beleid in het bestemmingsplan dient zo veel mogelijk te zijn gericht op het behoud van de historische structuur van de Dorpstraat/Molenstraat en de bescherming van het karakter van de "traditionele dorps bebouwing"; De bebouwingshoogte in het te conserveren gedeelte zou maximaal 1 bouwlaag met een kap en voorgeschreven dakhelling moeten kunnen zijn (goothoogte 3,50m1 en nokhoogte 6,00m1 en dakhelling tussen 45 ° en 60 °); In de te ontwikkelen gebieden, zou maximaal 2 bouwlagen met een kap en voorgeschreven dakhelling dienen te worden toegelaten (goothoogte 6,00m1, nokhoogte 10,00 m1 en dakhelling tussen 45 ° en 60 °); In beide situaties geen (gehele of gedeeltelijke) platte daken toestaan of mogelijk maken);
- Gestreefd dient ernaar te worden om de nog op de MIP-lijst aanwezige panden te plaatsen op de lijst van gemeentelijke monumenten;
- Geconstateerd is dat het pand Dorpstraat 54 niet is opgenomen in de lijst van Rijksmonumenten.

In de nota van uitgangspunten wordt de vraag niet beantwoord of de gemeente monumentale bomen wenst op te nemen in het bestemmingsplan.

De werkgroep geeft aan, dat daaraan behoefte bestaat en geeft daarover onderstaande aanbevelingen:

- Waardevolle bomen, die zijn gesitueerd in een bestaande groenvoorziening, dienen van een afzonderlijke bestemming "monumentale boom" te worden voorzien, als daartoe blijkens inventarisatie aanleiding bestaat;
- Bomenstructuur op en rond het Pekhoeveterrein dient afzonderlijk als (monumentaal) groen te worden bestemd;
- De bomen bij de Mariakapel, Dorpstraat 123, dienen afzonderlijk als monumentale bomen te worden bestemd, als daartoe blijkens inventarisatie aanleiding bestaat;
- De bomen in de voormalige pastorietaan dienen te worden geïnventariseerd en afzonderlijk als monumentale bomen te worden bestemd als daartoe blijkens inventarisatie aanleiding bestaat;

- De bomen langs de Pennendijk, grenzend aan de weilanden van Bartels, dienen in een afzonderlijke bestemming te worden opgenomen. (Afhankelijk van de kwaliteit "monumentaal" of als structureel groen). Wanneer er bomen aan de zuidzijde van de Pennendijk door een of andere oorzaak zouden "sneuvelen" dan dient er herplant te worden.
- Tenslotte nog onderstaande opmerking over de Nota van uitgangspunten:
- De tekst op blz.12 van de uitgangspunten sluit niet aan bij de op tekening figuur 4 aangegeven groenelementen;

Ulvenhout, 15 januari 2009.

Werkgroep Verkeer (trekker Marijke Timmermans)

De SWOT analyse op het thema Verkeer zijn te vinden in de onderstaande tabel, deze wordt vooraf gegaan door de aandachtspunten.

Definitieve **aandacht voor verkeer in nota van uitgangspunten**, dat als basis wordt gezien voor het nieuwe bestemmingsplan van Ulvenhout.

Kernpunten voor VERKEER:

- Veiligheid voor fietsers en voetgangers = oversteekpunten
- Snelheid in de hoofdstraat vertragen
- én 30 KM zones navolging in het dorp

Toegevoegde waarde bij leefbaarheid

Parkeren

- Handhaven van parkeernormen,
- vooral bij winkels en cultuur en sportcentra

Fietsers + voetgangers

- fiets – en wandelpaden meer benadrukken

Openbaar Vervoer / Bus

- busvervoer: frequentie en haltes met fietsrekken

Toepassingen van kernpunten:

Veiligheid

Accentueren van de kruisingen/ oversteekplaats dmv inrichting van de straat

En/of parkeer verbod bij schollen van 8.00 – 16.00 uur

Veilige oversteek bij scholen en centra:

1. Annevillelaan / Sterstraat / Nieuwe Dreef
2. Pennendijk / Weversdries
3. Pennedijk / Rosmolen
4. Slotlaan / Huize de Donk

Bestaande situatie:

Veilige kruising fietspad, stoep en in- uitgang Dorpstraat:

Laurentiusstraat

Bladerstraat

Grimhuizenstraat

Bij nieuwbouw

ingang Annevillelaan vanuit Dorpstraat

ingang Boerenbond vanuit Molenstraat

Snelheid

Snelheidscontrole regelmatig op verschillende plaatsen en tijden

Geen calamiteiten route door Ulvenhout, maar versterken van plan + uitvoering 2x 3^e rijstrook op de A 58 aanleggen

Inrichting van de straten, door verleggen stoepranden of andere verspringingen, vooral in de 30 km zone straten van het dorp

Toegevoegde waarde bij leefbaarheid:

Parkeren

Voldoende ruimte en goed toegankelijkheid van parkeerplaatsen bij supermarkten

Handhaven van de parkeernormen en winkels, horeca en kantoren in de Dorpstraat

Voldoende ruimte en goed toegankelijkheid van parkeerplaatsen bij de Donk, Pekhoeve en Jeugdland

Fietsers + voetgangers

Fietspaden en wandelwegen meer benadrukken voor de recreatie in het dorp.

Wegwijzers aanbrengen.

Bussen

Meer frequentie van de bussen, zou een stadsbus patroon moeten hebben!

Fietsrekken bij alle bushaltes i.v.m lange afstand van huizen tot de bushalte. (is geen 500 meter zone!)

extra aandacht voor: **Onderzoek / statistische gegevens over verkeer**

Mobiliteit bewoners (verschillende doelgroepen): aantal + type verplaatsingen

Percentage doorgaand verkeer vracht- en personenauto's

Aantal Fietsers op telpunten

Verkeersintensiteiten omliggende rijkswegen

Tabel ongevallencijfers laatste jaren

Kaarten:

Positie van Ulvenhout in het Breda + provinciaal- en rijkswegenpatroon

Wegcategorisering (60- 50-3- km/uur) en nummers en namen van wegen

SWOT Verkeer

De SWOT voor Verkeer inclusief de (on)gewenste ontwikkelingen zijn in onderstaande tabel te vinden.

	Sterk	Zwak	Gewenste ontwikkeling	Ongewenste ontwikkeling
Naar functie				
Auto's	<ul style="list-style-type: none"> Goede doorgangswegen 30 km zones regime Ontsluitingen nieuwbouwlocaties Verplaatsing van garage van Hoojdok Locatie Brandweer + ambulance post 	<ul style="list-style-type: none"> Te veel verkeer uit andere delen Breda Gevaarlijke kruispunten bij: <ul style="list-style-type: none"> Schoolkinderen steken hier 4x per dag over zorgcentrum De Donk en andere instellingen Onvoldoende integratie met verkeersgebruikers Milieu situatie Chaamsebaan 	<ul style="list-style-type: none"> Snelheidsbeperkingen Regelmatig controle op verschillende punten Middengeleider bij Vlasaard Kruising verhogen Annevillelaan / Sterstraat / Nieuwe Dreef Oversteekknelpunten accentueren Boerenbondplein à Molenstraat, Grimhuizenproject à Annevillelaan Annevillelaan, pomp weg en zicht op verkeer ruim maken 	<ul style="list-style-type: none"> Doorgangsweg voor vrachtwagens goedkeuren Dat Ulvenhout een omleidingroute wordt bij file vorming A 58 Bij planning nieuwbouwprojecten voorbij gaan aan toegangswegen
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> Norm handhaven Aandacht voor "inbreien" woningbouw 	<ul style="list-style-type: none"> auto's te vaak op de straat ipv eigen terrein geparkeerd Onvoldoende fietsstallingen bij bushaltes Te weinig starters en seniorwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar verkeersintensiteit Verhouding personenauto's tot vrachtwagens Fietzers Positionering Ulvenhout op kaarten met categorie en namen Bij functieverandering parkeernorm aanpassen Fietsrekken bij alle bushaltes Bij nieuwbouw parkeer én vervoersaspecten meenemen 	

	Sterk	Zwak	Gewenste ontwikkeling	Ongewenste ontwikkeling
Omkering denken	<ul style="list-style-type: none"> • Dorpsplein functie • Pekkhoeve kernfunctie 	<ul style="list-style-type: none"> • Doormidden gesneden door de doorgaande weg • Veel evenementen zonder aanpassingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Omvorming dorpsplein • Verspringingen in de weg • 30 km p/uur regime + parkeren • Uitbreiding horeca bij Pekkhoeve 	
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> • Prachtige omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende opties gecreëerd 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersaanwijzers plaatsen / vernieuwen 	
Naar doelgroep				
Kinderen	<ul style="list-style-type: none"> • Rustig, groen dorp met speelruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • Groei van aantal kinderen in het dorp 	<ul style="list-style-type: none"> • Routes van kinderen v.v. huis naar school veilig maken 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren bij scholen toestaan
Jeugd		<ul style="list-style-type: none"> • Gedrag op de fietspaden 		
Tot 50	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamische groep 	<ul style="list-style-type: none"> • Te veel gebruik van auto's 		
Tot 65			<ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijk maken van fietsroutes 	<ul style="list-style-type: none"> • recreatie knooppunten
Ouderen		<ul style="list-style-type: none"> • vergrijzing 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassing vervoersbehoeften 	

De SWOT analyse Werkgroep Voorzieningen (trekker John Vester)

De SWOT voor Verkeer inclusief de (on)gewenste ontwikkelingen zijn in onderstaande tabel te vinden.

SW(OT) + (on)gewenste ontwikkelingen	Sterk	Zwak	Gewenste ontwikkeling	Ongewenste ontwikkeling
Naar functie				
Detailhandel & Horeca	<ul style="list-style-type: none"> Huidig horeca aanbod is gevarieerd en voldoende 	<ul style="list-style-type: none"> Huidige kleinschalige detailhandel is niet voldoende gecentreerd Afwezigheid specifieke type winkels (bakker, slager, groentewinkel, etc) "Black spot" aan Molenstraatzijde (t.p.v. oude benzinstation) 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezige detailhandel en horeca behouden Grootschalige detailhandel concentreren rondom Super de Boer terrein Kleinschalige detailhandel concentreren in centrum rondom AH Hierbij dient extra aandacht gegeven te worden aan: <ul style="list-style-type: none"> - Parkeren - Leegstand (is ongezellig) - Gevarieerd aanbod voor minder mobielen 	<ul style="list-style-type: none"> Grootschalige detailhandel richting centrum
Maatschappelijke voorz.				
Sociaal/Cultureel	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid Pekhoeve Buitenruimte rondom Pekhoeve (veld, jeu de boule en tuintje) Gebruik door verschillende doelgroepen: <ul style="list-style-type: none"> - Ouderen op de dag - O.a. verenigingen 's avonds Aanwezigheid bibliotheek Aanwezigheid Berkske en Amarant 	<ul style="list-style-type: none"> Slechts een gedeelte van het gebouw en het terrein van de Pekhoeve wordt benut Weinig steer en slechte inrichting Pekhoeve Conservatief (vergaderen, ouderenactiviteiten, bridge, etc.) gebruik Pekhoeve a.g.v. onvriendelijk- en ongezelligheid gebouw Gedateerde staat van de Pekhoeve Geen beheerder op/bij terrein van de Pekhoeve 	<ul style="list-style-type: none"> Pekhoeve is Sociaal Cultureel (kloppend) hart van Ulvenhout dit is de primaire functie Behoud functiescheiding met Jeugdland maar versterk elkaar waar mogelijk Pehoeve als gemoderniseerd & sfeervol complex als 1 geheel met multifunctionele eigenschap (ook voor o.a. repetities, vergaderingen, niet commerciële feesten, etc) Serre cq overkapping terras Pekhoeve Centrale (en volwaardige) horeca functie buiten de zaal (geen overlast in zaal) Pekhoeve 	

SW(OT) + (on)gewenste ontwikkelingen	Sterk	Zwak	Gewenste ontwikkeling	Ongewenste ontwikkeling
			<ul style="list-style-type: none"> • Primair gebruik voor alle Ulvenhoutse verenigingen • Pekhoeve beheerder nabij complex • Onderbouwde toekomstvisie Pekhoeve • Behoud bibliotheek • Behoud Berkske en Amarant • Onderzoek naar multifunctioneel gebruik van de kerk 	
<i>Sport</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid Jeugdland • Parkeervoorzieningen bij Jeugdland 	<ul style="list-style-type: none"> • Staat onderhoud Jeugdland • Structureel budget tekort 	<ul style="list-style-type: none"> • Sport & Spel en grootschalige Sociaal Culturele activiteiten zijn de primaire functie van Jeugdland • Behoud functiescheiding met Pekhoeve maar versterk elkaar waar mogelijk • Behoud van Jeugdland met renovatie en modernisering • Onderbouwde toekomstvisie Jeugdland 	
<i>Verenigingen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verenigingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Te weinig huisvesting voor verenigingen en te duur 	<ul style="list-style-type: none"> • Behouden van de verenigingen (= hart samenleving) • Creëren van huisvesting voor verenigingen (o.a. repetities en vergaderingen) 	
<i>Scholen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal scholen 	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende kinderopvang en BSO • Huidige staat van de schoolgebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van de huidige scholen 	
<i>Ouderen voorzieningen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • GWI gedachte met zorgcirkel • Huidige staat van verzorgingshuis "de Donk" • Ligging van verzorgingshuis "de Donk" • Wijk- en zorgfunctie verzorgingshuis "de Donk" 	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk te weinig ruimte naar toenemende vraag • Staat van buitenruimte rondom verzorgingshuis "de Donk" (straatwerk, etc) 	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken zorgcirkel • Hoge kwaliteit en veiligheid van de buitenruimte in de zorgcirkel 	

SW(OT) + (on)gewenste ontwikkelingen	Sterk	Zwak	Gewenste ontwikkeling	Ongewenste ontwikkeling
<i>Dienstencentrum</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid dienstencentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Inrichting plein voor dienstencentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Creëren plein (gebied) icm kerk(hof) • Leegstand voorkomen 	
<i>Slotlaan</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid loods • Multifunctioneel (carnavalsverenigingen, stallen goederen als paardentram en spullen vlooiemarkt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Te weinig ruimte • Tijdelijkheid van de huidige loods • Huidige staat van de loods (m.n. slotlaanzijde) 	<ul style="list-style-type: none"> • Behouden voorziening t.b.v. bouwen carnavalswagen en stalling goederen verenigingen • Bij vervallen huidige loods vervangende ruimte (mogelijke voorkeurslocatie is besproken tijdens klankbordgroepsessies) 	
<i>Bedrijven & Kantoren</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Huidige locatie • Concentratie van bedrijven en kantoren op deze locatie 		<ul style="list-style-type: none"> • Concentratie op huidige locatie (rand dorp) behouden • Zeer terughoudend met kantoren in de Dorpstraat ivm aantasting sfeer en woon/winkelaanbod 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen grootschalige bedrijven en kantoren
<i>Recreatie</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bos, fiets- en wandelroutes • Camping 		<ul style="list-style-type: none"> • Behoud 	
Naar doelgroep				
<i>Kinderen</i>			<ul style="list-style-type: none"> • Veilig spelen op straat • Voldoende speeltuintjes/ speelvoorzieningen 	
<i>Jeugd</i>			<ul style="list-style-type: none"> • Hangplek Jongeren • Shotveldjes • Uitgaansgelegenheden 	
<i>Tot 50</i>				
<i>Tot 65</i>				
<i>Ouderen</i>				

Werkgroep Wonen (trekker Peter Maas)

De SWOT analyse op het thema Wonen is te vinden in de onderstaande tabel.

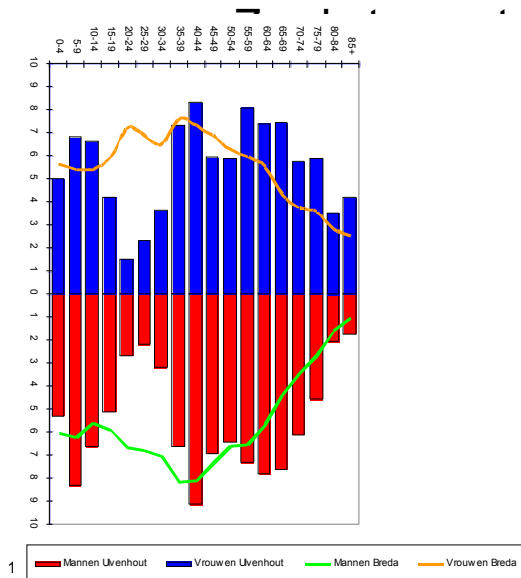
STERKE PUNTEN ULVENHOUT

- **Sterk punt 1 : Dorpskarakter**
Dorpskarakter, zonder hoogbouw
Als we het dorpsaanzicht met namen in de dorpstraat/molenstraat maar vast kunnen houden.
- **Sterk 2: Groen:**
Groene ruimtelijke omgeving.
Bij nieuwbouw zal dit een belangrijk onderwerp moeten zijn
- **Sterk 3: Ruime Opzet:**
Sterke punten mbt het wonen in Ulvenhout is de ruime opzet van het dorp,
Ruime straten zoals in de Craenlaar, Mgr van Hooijdonkstraat achteraan, Den Deel etc.
- **Sterk 4 : Ligging**
Ulvenhout is qua ligging op korte afstand van het standcentrum,
groene omgeving, tussen het Mastbos en de Ulvenhoutse bossen mooi en gewild.
A58 zorgt voor goed ontsluiting (forensen). Gevolg is wel dat het daardoor veel dure
woningen heeft.
- **Sterk 5: Vrijstaand/tweekappers**
Voor wat betreft de woningen zijn er in verhouding veel vrijstaande en 2/1 kapwoningen
- **Sterk 6. de Donk**
Woonzorgcentrum de Donk

ZWAKKE PUNTEN ULVENHOUT

- Zwak 1: Leeftijdopbouw uit balans:**

Sterk ondervertegenwoordigde leeftijdsklasse 20-34 jaar, toename jeugd 0 -19 j (groen druk hoog) en toename ouderen 65 + (grijze druk neemt sterk toe).



ilans

periode 2001 - 2008
(BREDASTAT)

Aantal inwoners met 1,5% afgenomen

Aantal woningen nagenoeg constant gebleven

Groene druk sterk toegenomen; aandeel 0 -19 j van 22% naar 24,5%

Middengroep neemt af: Aandeel 20 - 64 jaar sterk afgenomen van 57,5% naar 51,5%

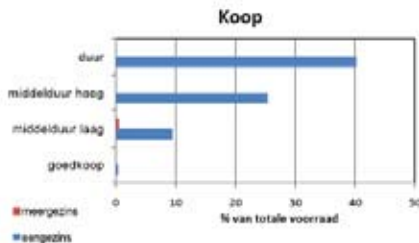
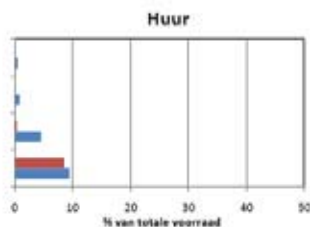
Grijze druk sterk toegenomen; aandeel 65+ van 20,5% naar 24%

Prognose 2020
2% krimp! (NvU)

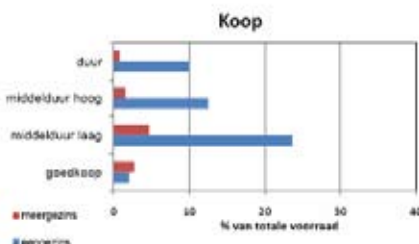
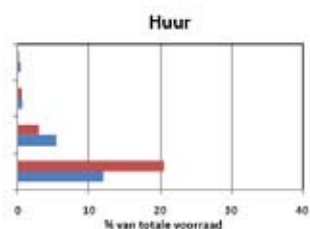
- Zwak 2: Dure woningen**

Doordat Ulvenhout relatief dure bestaande woningen heeft zijn starters en jongeren extra kansarm. Het bestaande aanbod is niet divers genoeg.

Woningvoorraad naar eigendom, woonvorm en prijsklasse
Ulvenhout



Totaal Breda



- **Zwak 3 geen aanbod (door) starters(20-34j):**
Prijsklasse koop is hoog en duur, dit is het probleem dat in Ulvenhout voor starters en doorstarters (net boven de starters 170.000 -265.000) geen aanbod is. Dit heeft gevolgen voor het verenigingsleven (leegloop jongeren)
Starters willen ook een aanbod, maar voor deze groep is 172.000,- soms al erg veel (een alleenstaande starter) Wel goed voor doorstarters t.a.v. de huidige financiële markt.
- **Zwak 4 : Geen doorstroming (jong) senioren:**
Er is veel te weinig doorstroming aan de bovenkant van de leeftijdsopbouw.
(Jong)senioren, “niet zo heel ouderen” (55-70) blijven in hun ruime woning bij gebrek aan passend aanbod (Gewenste ontwikkeling patio's, levenloop bestendige woningen, groepswonen)
- **Zwak 5: Te weinig Aanbod (hoog) bejaarden:**
Mensen die vrijstaande woningen en tweekappers verlaten i.v.m. leeftijd, kunnen moeilijk nieuwe huisvestingen vinden buiten de Donk door gebrek aan aanleunwoningen en appartementen met zorg.

KANSEN VOOR ULVENHOUT

VANUIT BELEID GEMEENTEN EN PROVINCIE

- **Kans 1: Bouwen in eigen beheer/ Collectief bouwen :**
Beleid van de gemeente is om Bouwen in eigen Beheer te stimuleren. Is een goed alternatief voor starters en doorstarters en mogelijk jong senioren. Maar er is nagenoeg geen grond in Ulvenhout.
- **Kans 2: Wooncarrière mogelijk maken**
In de woonvisie van Breda wordt aangegeven dat het van belang is dat de wooncarrière mogelijk wordt gemaakt. Op dit moment is dat in Ulvenhout niet mogelijk.
Maatschappelijk gebonden Eigendom wordt als een mogelijkheid gezien, met namen voor starters. Daarnaast is er een beleid dat senioren een voorkeur krijgen bij projecten zodat ze in de eigen omgeving kunnen blijven wonen via een zogenaamde Status aparte.
- **Kans 3: GWI:**
De gemeente promoot GWI (Geschikt wonen voor iedereen). Dit zou bijvoorbeeld kunnen door levensloopbestendig bouwen.
- **Kans 4: komgrens::**
Zowel Provincie als Gemeente biedt (beperkte mogelijkheden woningbouw voor de rand van de kom. De Provincie via het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg, waar een iets ruimere contour rond Ulvenhout is gedefinieerd voor het stedelijk gebied.
De gemeente en politiek via de structuurvisie Groen en Rood
Tijdens de gemeenteraadvergadering van 11 september 2008 is een raadvorstel (nr 32983) betreffende de structuurvisie Groen en Rood (over het buitengebied) goedgekeurd. In de Motivering/Toelichting is bij het raadvorstel het volgende over Ulvenhout opgemerkt:
“Het gebied Ulvenhout vervalt als gebied waar Buitenwonen aan de linten mogelijk is omdat de ruimte aan de zuidkant van de kern Ulvenhout mogelijkheden zou kunnen bieden voor de volkshuisvestelijke behoefte aan woningen voor starters/ senioren in de kern Ulvenhout. Een en ander wordt momenteel onderzocht in het kader van de opstelling van de structuurvisie kom Ulvenhout”.
Tijdens de bespreking van het voorstel is door verschillende politieke partijen aangegeven dat bij het op te stellen komplan Ulvenhout gekeken moet worden naar mogelijkheden aan de randen van de bebouwde kom.
Gewenst is dat komgrens meegenomen wordt in relatie met: gewenste woningtypes en ontwikkellocaties
- **Kans 5: (Niet ongebreideld) inbreiden**
Dit is op dit moment de mogelijkheid, samen met herstructureren, die het meest intensief onderzocht is. Alle op dit moment voorgestelde ontwikkellocaties zijn in feite inbreidings- cq herstructurering locaties.

BEDREIGINGEN VOOR ULVENHOUT

VANUIT BELEID GEMEENTEN EN PROVINCIE

- **Bedreiging 1: Scheefgroei leeftijdsopbouw:**
Verdere "scheefgroei" door ontbreken betaalbare huisvesting. Het is van groot belang dat de gemeente de scheefgroei in Ulvenhout niet als een gegeven beschouwd, maar in het kader van de NvU en bestemmingsplan maatregelen neemt om de scheefgroei tegen te gaan.
- **Bedreiging 2: Beperkingen door ligging in RNLE:**
Ontkennen van de mogelijkheden tot (zeer) beperkte uitbreiding aan de randen ondanks dat Ulvenhout in RNLE ligt (Uitwerkingsplan).
- **Bedreiging 3: Groei ambitie Breda 15 %**
Breda wil tot 2020 15 % groeien en zich meer tot een centrum van de Benelux ontwikkelen en gestimuleerd wordt dat bedrijven zich in Breda vestigen. Hierdoor ontstaat nog meer druk op het topsegment woningen en zal er dus nog meer druk op de woningmarkt in Ulvenhout komen.
Dit rechtvaardigt dat er speciale maatregelen komen om de huidige bewoners zowel (door)starters als (jong)senioren de mogelijkheid te bieden tot een wooncarrière binnen Ulvenhout.

ZAKEN DIE ZOWEL EEN KANS ALSOOK BEDREIGING VORMEN

- **Kans/Bedreiging 1: 290 wooneenheden**
Uitwerkingsplan Provincie geeft deze ruimte aan. Dus er is mogelijkheid vanuit de provincie voor een inhaalslag. De vraag is wel wat er nodig is en hoeveel ruimte beschikbaar is.
- **Kans/Bedreiging 2: consolidatiegebied**
Dat Ulvenhout slechts als een consolidatiegebied wordt gezien moet niet met zich meebrengen dat initiatieven om de opbouw van de bevolking als zodanig te beïnvloeden hierdoor gefrustreerd kunnen worden.
- **Kans/Bedreiging 3: Gebiedsvisie 62 wooneenheden**
Gebiedsvisie van de gemeente noemt dit aantal. Lijkt weinig vandaar dat het een bedreiging wordt genoemd.

KERNPROBLEEM ULVENHOUT

- **Huisaanbod voor wooncarrière uit balans,**
(o.a. al 10 jaar niet meer wordt gebouwd en Ulvenhout gewild en duur is.)
- **Het gevolg hiervan: bevolkingsamenstelling is niet gevarieerd.**
- **Geen doorstroming door gebrek aan geschikt aanbod voor**
(door)starters, (jong)senioren en (hoog)bejaarden.
- **Beperkte ruimte/mogelijkheden om dit op te lossen**

GEWENSTE ONTWIKKELINGEN (1)

Algemeen (1)

- **Leeftijdopbouw in balans krijgen** (“geen belemmeringen op voorhand”).
Er zal alles aan moeten worden gedaan om de demografische opbouw zich zo gevarieerd mogelijk te laten ontwikkelen en zeker niet verder uit de pas te laten lopen. Onze woongemeenschap en zeker de groeiende ouderengroep is er bij gebaat dat er een jongere betrokken kern van enige omvang blijft wonen in het dorp.
- **Zodanig bouwen dat doorstroming binnen dorp op gang komt.**
Boven aan de wooncarrière huizen (b.v. patio's, aanleunwoningen) toevoegen zorgen voor balans (en verhuisbewegingen). Daarnaast onderaan de carrière proberen de instapdrempel te verlagen door een structureel (dit is essentieel) aanbod van (door)start woningen toe te voegen.
- **Benodigde aantal wooneenheden bepalen.**
Zie hiervoor ook opmerking 3 die bij hoofdstuk 2.6 NvU gemaakt is
- **Inhalen achterstand woningvoorraad cq. wooncarrière woningvoorraad in balans krijgen.**

GEWENSTE ONTWIKKELINGEN(2)

Algemeen (2)

- **Behoud dorpsgezicht**
*Het historisch lint van Ulvenhout loopt van het Jagthuys Dorpstraat tot en met de molen in de Molenstraat (hoek Vang) en daar horen bij het begin van de Grimhuijzenstraat – Annevillelaan – Pennendijk. Dit gebied zou tot beschermd dorpsgezicht dienen te worden verklaard, omdat de welstandstoets te weinig bescherming biedt (zie ook aanbeveling van werkgroep historische kwaliteit en groen)
Zeer terughoudend met kantoren in de Dorpstraat ivm aantasting sfeer en woon/winkelaanbod (zie ook gewenste ontwikkeling werkgroep voorzieningen)*
- **Geen hoogbouw**
*Het beleid in het bestemmingsplan dient zo veel mogelijk te zijn gericht op het behoud van de historische structuur van de Dorpstraat/Molenstraat en de bescherming van het karakter van de “traditionele dorps bebouwing”; De bebouwingshoogte in het te conserveren gedeelte zou maximaal 1 bouwlaag met een kap en voorgeschreven dakhelling moeten kunnen zijn (goothoogte 3,50m1 en nokhoogte 6,00m1 en dakhelling tussen 45 ° en 60 °); In de te ontwikkelen gebieden, zou maximaal 2 bouwlagen met een kap en voorgeschreven dakhelling dienen te worden toegelaten (goothoogte 6,00m1, nokhoogte 10,00 m1 en dakhelling tussen 45 ° en 60 °); In beide situaties geen (gehele of gedeeltelijke) platte daken toestaan of mogelijk maken. (zie ook aanbeveling van werkgroep historische kwaliteit en groen)
Ook buiten de Dorpstraat/ Molenstraat geen hoogbouw toepassen.*
- **Behoud ruime opzet**
*We moeten het dus niet te vol proppen. Daar waar gebouwd gaat worden ook groen toevoegen. Ruime straten aanhouden zoals in de Craenlaar, Mgr van Hooijdonkstraat achteraan, Den Deel etc. En de ruimte rondom de Pekhoeve bewaren. Ook vooral laag blijven bouwen
In aanvulling hierop de volgende twee aanbevelingen zoals ook opgenomen bij de werkgroep Historische kwaliteit en Groen:
- Voor de te conserveren gebieden dient in de welstandsnota te worden bepaald, wat de criteria zijn, die zullen worden gehanteerd bij de toetsing van voorgenomen wijzigingen in deze bebouwing. (Deze criteria dienen door de gemeenteraad te worden vastgesteld, nadat dit beleid onderwerp van inspraak is geweest);
- Voor de te ontwikkelen gebieden dient vooraf in een beeldkwaliteitplan de aard en de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing te worden vastgelegd. (Ook het beeldkwaliteitplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld, nadat het onderwerp van inspraak is geweest);*

6	Klankbörgroep Ulvenhout, Wergroep Wonen SWOT analyse nav. concept Nota van Uitgangspunten versie December 2008	Versie 2.0 21.01.2009
---	--	--------------------------

- **Mogelijkheden rand van de kom onderzoeken in relatie ontwikkellocaties en met behoud natuurparels.**

De beschikbare ruimte in Ulvenhout is bijzonder schaars en mogelijke ontwikkelingen zijn mede afhankelijk van de plannen van de projectontwikkelaars/grondeigenaren van de betreffende locaties. Daarom is het van belang om op het grensvlak van kom en buitengebied te zoeken naar potentiële ontwikkellocaties. De randen van de kom bieden hiertoe op enkele plaatsen beperkte mogelijkheden. Belangrijk is dat per locatie op de komgrens rekening wordt gehouden met de aanwezige historische waarden van landschap en groen (juist de kenmerken van dit 'groene' dorp) te betrekken. Dus per locatie op detailniveau een goede afweging maken.

GEWENSTE ONTWIKKELINGEN (3)

Wooncarrière (door)starters faciliteren

- Betaalbare (huur)woningen voor starters
- Bouwen voor (door)starters
- Bouwen in Eigen Beheer (BIEB)
Gemeenten als Alphen-Chaam en Zundert hebben mogelijkheden gevonden om BIEB en starterprojecten voor de eigen jeugd (door)starter op te zetten. Op dit moment is het enige antwoord dat er geen exclusiviteit is voor de eigen inwoners van een dorp in verband met wetgeving. Breda zou alle mogelijkheden en creativiteit moeten aanwenden om toch voor de eigen Ulvenhoutse (door)starters mogelijkheden te creëren.
- Maatschappelijk gebonden eigendom (Corporatie heeft gedeelte van eigendom, gedeeltelijk de bewoner).
Hiervoor is Bouwen in eigen Beheer een goed hulpmiddel. Een ontwikkeling net als in Bavel is een goed voorbeeld: In Bavel is het zodanig vastgelegd dat de woningen slechts met beperkte winst verkocht mogen worden en dat de winst verdeeld moet worden tussen verkoper en de stichting. Daarnaast is er daar spraken van een maximaal inkomen om in aanmerking te komen voor starterswoningen

GEWENSTE ONTWIKKELINGEN (4)

Wooncarrière (jong)senioren faciliteren

- Bouwen voor "nog niet zo ouderen" om doorstroming op gang te brengen (Patio's, Levensloopbestendig).
- Groepswonen voor (jong) senioren.
- Aanleunwoningen en (zorg)appartementen voor (hoog)bejaarden

B7

Vergelijking varianten

Leeftijd	A Inwoners startjaar 2008	B Indien geen woningbouw 2020	C Indien 290 woningen gespreid 2020	Verschil met 2008 indien geen woningbouw (B minus A)	Verschil met 2008 bij 290 woningen gespreid (C minus A)	Onderling verschil in 2020 (C minus B)
0-4	227	159	204	-68	-23	45
5-9	333	242	287	-91	-46	45
10-14	293	284	319	-9	26	35
15-19	205	241	262	36	57	21
20-24	92	107	114	15	22	7
25-29	99	49	76	-50	-23	27
30-34	151	99	145	-52	-6	46
35-39	309	195	252	-114	-57	57
40-44	385	269	314	-116	-71	45
45-49	284	303	347	19	63	44
50-54	272	311	351	39	79	40
55-59	342	303	336	-39	-6	33
60-64	336	303	345	-33	9	42
65-69	332	306	345	-26	13	39
70-74	262	309	335	47	73	26
75-79	232	235	257	3	25	22
80-84	125	154	163	29	38	9
85-89	83	95	102	12	19	7
90-94	39	38	40	-1	1	2
95 ..	10	11	11	1	1	0
Totaal	4411	4013	4605	-398	194	592

Overzicht uitkomsten

	Startjaar 2008	Prognose 2020 bouw 290 woningen	Prognose 2020 geen woningtoe- voeging
Mannen	2129	2205	1921
Vrouwen	2282	2400	2092
Totaal	4411	4605	4013

Aantal woningen	1982 (dit getal omvat de 103 wooneenheden in verzorgingstehuis)	2272	1982
Gemiddelde woningbezetting	2.23	2.03	2.03

Addendum klankbordgroep

m.b.t. demografie, woonbehoefte en ontwikkellocaties

Versie 2.0 definitief, 16 april 2009

1. Inleiding

Ulvenhout maakt zich op om op middelgrote schaal woningen te realiseren. Dit is mogelijk de laatste unieke kans, om de demografie en daarmee de vitaliteit van het dorp te beïnvloeden. De Klankbordgroep streeft hierbij naar een zo goed mogelijk herstel van een balans in de wooncarrière en van de leeftijdsopbouw binnen Ulvenhout. Het is van groot belang de juiste woningen te realiseren binnen de beperkte mogelijkheden die zich binnen Ulvenhout voordoen. Analyse leert dat er naast Senioren (55+) woningen vooral moet worden ingezet op woningen voor de Jeugd (20 – 34 jaar) met een maximum van €250.000,-. De Klankbordgroep ziet hier een actieve rol voor de Gemeente omdat het niet per definitie de voorkeursbouw van initiatiefnemers is.

Tijdens het samenstellen van de Nota van Uitgangspunten is gebleken dat in een aantal gevallen het huidige beleid en in de nota voorgestelde beleid van de gemeente afwijkt van de wensen/uitgangspunten van de Klankbordgroep. Het betreft met name het beleid om de demografie in de gewenste richting te laten ontwikkelen, de woonbehoefte op een adequate manier in te vullen en beleid ten aanzien van ontwikkellocaties.

Zo kan de Klankbordgroep zich niet vinden in uitgangspunten 30, 60 en 61. Voor deze uitgangspunten heeft de Klankbordgroep in dit addendum eigen uitgangspunten benoemd, te weten Uitgangspunten 1, 2 en 3. Tenslotte zijn er een aantal punten in de NvU opgenomen die de Klankbordgroep, soms in iets afwijkende bewoording wil benadrukken. Dit omdat ze deze punten zeer belangrijk vindt en hiervoor speciale aandacht vraagt.

De Klankbordgroep heeft ervoor gekozen om deze punten in dit addendum op te nemen zodat College van B&W, Commissie Bouwen en Wonen en de Dorpsgemeenschap duidelijk zien waarin de (speer)punten van de gemeente en de Klankbordgroep verschillen.

2 De uitgangspunten

Mede op basis van de analyse en conclusies (zie paragraaf 3 van dit Addendum) en gelet op de in de SWOT wonen (bijlage 6 van de NvU) komt de Klankbordgroep tot de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunt KBG 1 Balans bevolking en bouwensen

- Gezien de grote onbalans in de bevolkingsopbouw dient eerst een inhaalslag plaats te vinden voor (door)starters in de leeftijd van 20-34 j. De omvang van deze groep bedraagt in 2008 minder dan 8 % (2008) waarbij de wens is deze te laten groeien naar 10-12 % (2020).
- De (bouw) wensen vertaalt in aantallen woningen levert de volgende doelstelling:
 - Tussen nu en 3 jaar minimaal 70 tot 80 nieuwbouwwoningen waarvan 35-40 (door)startwoningen (20-34 j) i.v.m de noodzakelijk geachte inhaalslag
 - Tussen nu en 6 jaar minimaal 130 tot 150 nieuwbouwwoningen
 - Tussen nu en 10 jaar minimaal 180 tot 200 nieuwbouwwoningen

Uitgangspunt KBG 2: Ontwikkellocaties aan de komgrens meenemen

- De Klankbordgroep heeft bij haar sessies enkele locaties aan de rand van de kom aangegeven als potentiële ontwikkellocatie, met name voor (door)starters.
De inschatting van de Klankbordgroep is dat slechts een beperkt aantal inbreidingslocaties op een termijn van 3 jaar ontwikkeld kunnen worden, zodat er te weinig bouwruimte beschikbaar is voor de inhaalslag voor de (door)starters. Ook voor de lange termijn is de inschatting dat de inbreidingslocaties onvoldoende capaciteit zullen bieden.
Plankaart 1 van de paraplu nota/interim structuurvisie (bijlage 1 NvU) geeft de kern van Ulvenhout aan als bestaand stedelijke gebied. Deze plankaart 1 is sinds medio 2008 van kracht en geeft o.a. de GHS weer. Het bestaand stedelijk gebied is ruimer dan de komgrens, welke op dit moment door de gemeente wordt gehanteerd voor het nieuwe bestemmingsplan
Uit de plankaart blijkt dat een deel van deze grens door de provincie niet aangemerkt is als natuur(ontwikkeling), maar stedelijk gebied, waardoor er aan de randen van de kom (beperkte) mogelijkheden zijn.
Verzocht wordt om de ontwikkellocaties die binnen het stedelijk gebied van plankaart 1 van de paraplu nota/ Interim-structuur visie liggen binnen de kom te leggen, zodat ze als potentiële ontwikkellocatie kunnen worden meegenomen.

Uitgangspunt KBG 3 Nieuwbouwmix

- De nieuwbouw mix bij ontwikkellocaties en bouwplannen voor Ulvenhout bedraagt 40% (door)starterswoningen (tot max. 250 K) , 30% senioren en 30% vrije markt

Uitgangspunt KBG 4: Minimaal iedere 3 jaar evaluatie met Dorpsraad

- Minimaal iedere 3 jaar, of zoveel eerder als hiertoe aanleiding is, zal de Dorpsraad (en evt een afvaardiging van de KBG) samen met de gemeente evalueren/toetsen in hoeverre, de uitgangspunten die in dit Addendum en in de NvU zijn geformuleerd, zijn gehaald. Indien blijkt dat een aantal uitgangspunten niet of onvoldoende wordt gehaald kan op tijd worden bijgestuurd, waardoor de uitgangspunten toch worden gerealiseerd.

Uitgangspunt KBG 5: Dorpsraad stelt werkgroep in om voortgang NvU te bewaken

- De Dorpsraad wordt geadviseerd (dit n.a.v. de hierboven procesbesluiten voor de uitvoering) om een kleine werkgroep in te stellen met o.a. als taak:
 - Voortgang bewaken op de uitgangspunten van de NvU en in het bijzonder de uitgangspunten van de Klankbordgroep. De Klankbordgroep is graag bereid in een bepaalde vorm betrokken te zijn bij deze werkgroep.
 - Uitgaande van de NvU een brede dorpsvisie op te stellen.
Deze dorpsvisie kan dan gebruikt worden als kader voor alle relevante thema's. In deze NvU hebben een aantal thema's slecht een beperkte plaats hebben gekregen omdat de focus van NvU het bestemmingsplan was.

Uitgangspunt KBG 6: Centraal uitgangspunt Klankbordgroep

- Leefijdopbouw in balans krijgenⁱ
- Wooncarrière woningvoorraad in balans, zodat doorstroming binnen dorp op gang komtⁱ
- Betaalbare (huur)woningen voor (door)startersⁱ
- Inhaalslag om aandeel 20-34j van minder dan 8 % (2008) naar 10-12 % (2020) te laten groeien zodat de bevolkingsopbouw van Ulvenhout minder uit balans.
- Wooncarrière (jong)senioren (55+) faciliterenⁱ

Uitgangspunt KBG 7: Starterswoningenⁱⁱ

- Starterswoningen moeten starterswoningen blijven bijvoorbeeld via Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

Uitgangspunt KBG 8: Perceelsplitsingⁱⁱ

- De Klankbordgroep ziet perceelsplitsing, als een middel om de schaarse ruimte voor nieuwbouw te benutten. Belangrijk is dat de gemeente in het bestemmingsplan criteria opneemt op basis waarvan initiatieven voor perceelsplitsing getoetst kunnen worden. Mogelijkheden zijn deels al gesondeerd maar niet opgenomen in de paragraaf ontwikkelingslocaties. De KBG hecht er bijzondere waarde aan, mogelijk ten overvloede, te benadrukken dat deze initiatieven behandeld dienen te worden als bij onderstaand punt 9 beschreven.

Uitgangspunt KBG 9: Koninklijke weg niet voor Ulvenhout toepassenⁱ

- Gelet op de Uitgangspunten op het gebied van wonen in de NvU en gelet op de uitgangspunten van de Klankbordgroep in dit Addendum moet alles op alles gezet worden om vooral de komende 3 jaar snel in te kunnen spelen op alle mogelijkheden die zich voordoen ten aanzien van mogelijke ontwikkellocaties. Voor Ulvenhout worden de in de 'Koninklijke weg' opgenomen beperkingen (afspraken) met betrekking tot het al dan niet medewerking verlenen aan het opstellen van een postzegelbestemmingsplan daarom niet toegepast.

ⁱ is in de NvU opgenomen, de Klankbordgroep benadrukt hiermee dat ze de specifieke situatie van Ulvenhout vanuit een brede perspectief benaderd (zie ook de SWOT, bijlage 6, NvU)

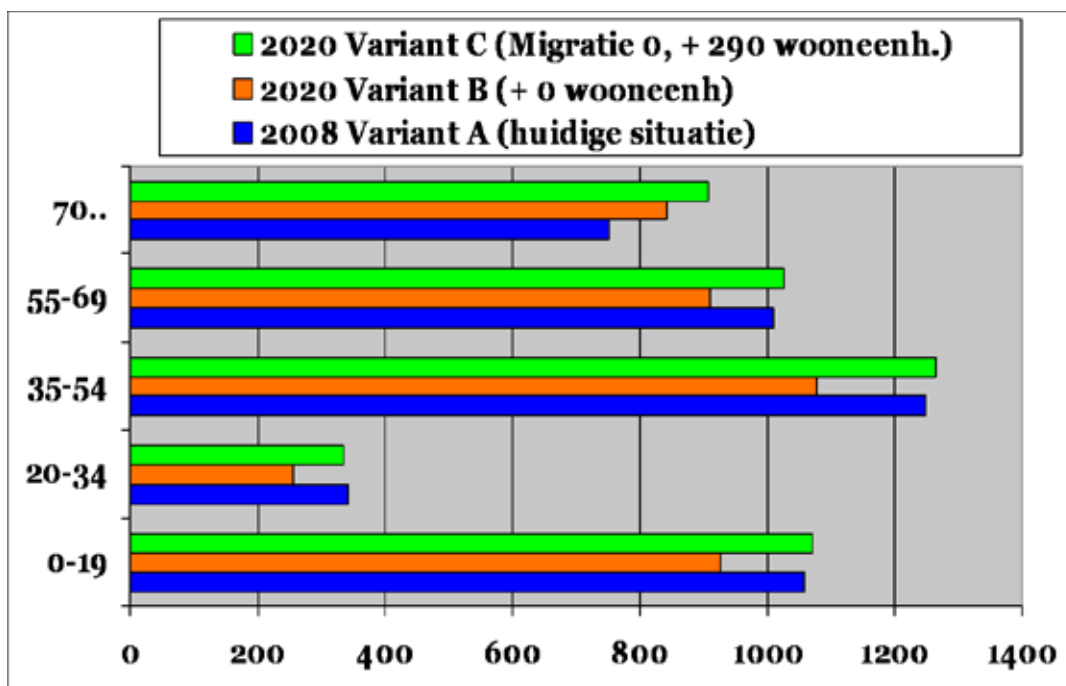
ⁱⁱ is in de NvU opgenomen in iets andere bewoording opgenomen, de Klankbordgroep benadrukt hiermee dat het een zeer belangrijk uitgangspunt is

3.0 Analyse en Conclusies

De cijfers die in dit addendum gebruikt zijn komen allen uit de NvU, bijlage 7, en zijn door de gemeente aangeleverd. De Klankbordgroep heeft een aantal leeftijdskassen samengevoegd zodat het mogelijk is een analyse te maken en overzichtelijke conclusies te trekken.

Variant	Actie	Resulteert in
A	Huidige situatie 2008	Bevolking: 4411 personen Wooneenheden: 1982
B	Niet bouwen tot 2020 0 wooneenheden	Bevolking: neemt ca. 9 % af, hiervan: < 70 krimpt met 10 – 25 % > 70 groeit met 12 %
C	Bouwen tot 2020 290 wooneenheden (variant Provincie, alleen bouwen voor natuurlijke groei)	Bevolking: neemt 4,5% toe, hiervan: < 70 ongeveer stabiel (tussen de -2 % en + 2% groei) > 70 groeit ca. 21 %
KBG	Bouwen tot 2020 180/200 wooneenheden (variant Klankbordgroep)	Bevolking: blijft gelijk (0 %), hierbij: - Speerpunt: Inhaalslag voor starters (20-34 j) met bouw van 70-80 wooneenheden voor deze doelgroep <i>Door gezinsverdunding ca.10% minder personen per wooneenheid (van 2,23 → 2,03), dus voor gelijkblijvende bevolking is 10% groei in woningaantal nodig</i>

► Prognose aantal inwoners (demografie)



► Prognose aantal inwoners (demografie)

Leeftijd	Variant A 2008 Huidige situatie	Variant B 2020 + 0 wooneenheden		Variant C 2020 + 290 wooneenheden	
		Aantal	%	Aantal	%
0 – 19	1058	- 132	- 12 %	+ 14	+ 1 %
20 – 34	342	- 87	- 25 %	- 7	- 2 %
35 – 54	1250	- 172	- 14 %	+ 14	+ 1%
55 – 69	1010	- 98	- 10 %	+ 16	+ 2 %
70+	751	+ 91	+ 12 %	+ 157	+ 21 %
Totaal	4411	- 398	- 9 %	+ 194	+ 4,5 %

► Prognose demografie, verdeling over de leeftijdscategorieën

Leeftijd	Variant A Inwoners startjaar 2008		Variant B 2020 + 0 wooneenheden		Variant C 2020 + 290 wooneenheden	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
0 – 19	1058	24,0%	926	23,1%	1072	23,3%
20 – 34	342	7,8%	255	6,4%	335	7,3%
35 – 54	1250	28,3%	1078	26,9%	1264	27,4%
55 – 69	1010	22,9%	912	22,7%	1026	22,3%
70+	751	17,0%	842	21%	908	20%
Totaal	4411	100%	4013	100%	4605	100%

Conclusies

- Variant B: Indien er geen woningen worden gebouwd neemt de bevolking van Ulvenhout af met ca. 400 inwoners (10 % van de bevolking).
Alle leeftijdsgroepen nemen sterk af, met uitzondering voor de 70+ers deze groep groeit met 12 %. De (door)starters, 20-34 neemt zelfs met een kwart af. Dit terwijl Ulvenhout nu al het laagste aandeel 20-34 j heeft van de gemeente Breda. (Opmerking starter woning tot € 170.000; doorstarter woning tot € 250.000, in Ulvenhout is € 250.000 waarschijnlijk het enige dat haalbaar is). De redenen van de afname zijn gezinsverdunding en het vertrek van de jeugd uit Ulvenhout.
Gezinsverdunding: in 2020 is de gemiddelde woonbezetting afgenomen met 10 % (van 2,23 naar 2,03). (Gezinsverdunding is een landelijke trend, als gevolg van o.a. vergrijzing, ontgroening, scheidingen etc.) In 2020 wonen in een woning dan 10% minder personen. Dus als er niet wordt gebouwd neemt de bevolking af met 10 %.
- Als we het aantal inwoners stabiel willen houden op het huidige niveau (4411) en we gaan uit van de gemiddelde woonbezetting in 2020 van 2,03 dan zijn er in 2020 + $4411/2,03 = 2172$ woningen nodig zijn in Ulvenhout. Dus voor een stabiele bevolking zijn 190 extra woningen nodig zijn. De Klankbordgroep is dan ook van mening dat er tussen de 180 en 200 woningen voor Ulvenhout tot 2020 nodig zijn.
- Variant C: Als er 290 woningen gebouwd worden: veel doorstroming waardoor de groep 0-69 stabiel kan blijven. Groep 70+ groeit met 21 %. Toch neemt ook in deze variant volgens de prognose van de gemeente het aandeel (door)starters (20-34 j) nog af tot 7,3 %.
- Het aandeel 20-34 jarige is in het Ulvenhout het laagste van alle GWI gebieden in de gemeente Breda.
De reden is o.a. dat het voor deze doelgroep de afgelopen jaren volstrekt ontbroken heeft aan enige mogelijkheden om te bouwen, huren en/of kopen in betaalbare prijsklassen. Op dit moment is het aandeel 20-34 7,8 %, wat onaantvaardbaar laag is in verband met de leefbaarheid van het dorp. Als er niets gebouwd wordt neemt dit aandeel af. De Klankbordgroep is van mening, dat het aandeel 20-34 j minimaal 10-12 % zou moeten zijn. Uitgaande van een stabiele bevolking betekent dit dat het streefcijfer voor het aantal 20-34 jarigen uitkomt tussen de 440 – 520 personen; Dit komt overeen met een toename tussen de 100 en 180 inwoners in deze doelgroep. Rekening houdend met deze inhaalslag en de gezinsverdunding betekent dit, dat er minimaal 80 woningen nodig zijn voor deze doelgroep.
- Eind 2008 heeft de provincie de 'bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, actualisering 2008 gepubliceerd.
Uit de prognose van de provincie blijkt dat voor de landelijke gebieden in de regio Breda-Tilburg de groei index voor woningen in de periode 2008- 2019 toeneemt van 100 tot 111,6, terwijl de bevolking in die periode afneemt met 0,7 %.
Passen we deze groei index van het landelijk gebied Breda-Tilburg op Ulvenhout toe, dan zijn er voor Ulvenhout 230 woningen extra nodig tot 2020.' Het aantal van 180-200 dat de Klankbordgroep nodig acht voor een stabiele bevolking moet dan ook als een minimum worden gezien.

Colofon

Aan deze nota werkten mee vanuit de Klankbordgroep Ulvenhout:

Mevr. J. van Baal
Dhr. R. Crul
Dhr. M. van Exsel
Dhr. E. van Gestel
Dhr. H. Hoppenbrouwers
Dhr. K. Leijten
Dhr. P. Maas
Dhr. B. Martens
Dhr. D. Meeren
Dhr. E. Nelemans
Mevr. A. van Overloop
Dhr. E. van Rijen
Mevr. M. Schetters
Dhr. C. Smeekens
Mevr. M. Timmermans
Dhr. J. Vester

RBOI Rotterdam

Uitgave
Gemeente Breda, mei 2009

Vormgeving
Gemeente Breda, SCC

Drukwerk
Gemeente Breda, SCC

Inlichtingen
Ingrid van der Muren
Merel Mulders
Rinus Goedhart
Janine Curfs

U kunt deze uitgave downloaden via de website van de gemeente Breda
www.breda.nl

Gemeente Breda
Postbus 3920
4800 DX Breda

