



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Ulvenhout, Dorpstraat 97".

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Ulvenhout, Dorpstraat 97" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

In 2010 is het bestemmingsplan Ulvenhout vastgesteld. Voorafgaand hieraan is, in samenwerking met de klankbordgroep Ulvenhout de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout opgesteld. Tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn niet alleen onderwerpen met een ruimtelijk component aan de orde gekomen die in bovenstaand bestemmingsplan een plek hebben gekregen, maar zijn ook andere onderwerpen die de leef- en woonkwaliteit van Ulvenhout raken besproken. De ontwikkeling aan de Dorpstraat is destijds nog niet meegenomen in het bestemmingsplan aangezien de ontwikkeling nog te onzeker was. Door de verhuizing van het garagebedrijf naar de Chaamsebaan is het nu mogelijk invulling te geven aan de wens om dit gebied te transformeren naar een woonbestemming waar in de Nota van Uitgangspunten al naar is gerefereerd. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met hetgeen in de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout voor dit bouwplan is opgenomen.

Ontwikkelaar Maas-Jacobs Vastgoed B.V. is voornemens om in de kern Ulvenhout de locaties Dorpstraat 97 en Annevillelaan 11a met achterliggende gronden te herontwikkelen met woningbouw en een commerciële ruimte. De gronden zijn deels in gebruik door de bedrijven Van Hooijdonk (tankstation/garage) en van den Broek (wegenbouw), betreffen voorts een weiland tussen deze twee locaties en een aantal losse grondposities van omwonenden en de woningbouwcorporatie.

Naar aanleiding van het principebesluit van het college is het plan verder uitgewerkt. De basis voor het plan is sindsdien nauwelijks veranderd.

Het plan bestaat uit de realisatie van vier appartementencomplexen met maximaal 33 appartementen, een commerciële ruimte aan de voorzijde (Dorpstraat) en 21 grondgebonden woningen op het resterende achterterrein. In totaal is sprake van 54 nieuwe woningen. Ter plaatse van de woning aan de Annevillelaan 3 is sprake van vervangende nieuwbouw. Het bestemmingsplangebied biedt daarmee plaats aan 55 woningen, waarvan één vervangende nieuwbouwwoning. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.300 m². De beoogde realisatie en oplevering is voorzien van eind 2014-2016.

De woningen worden gerealiseerd aan twee doodlopende wegen. Aan de westzijde van het plangebied ontstaat een cluster van vier appartementengebouwen. Op de hoek van de Dorpstraat-Annevillelaan is ruimte voor een stedenbouwkundig accent. In de plint van dit gebouw komt een commerciële ruimte met daarboven op de twee verdiepingen in totaal vier appartementen. Verder naar het binnenterrein komen appartementengebouwen in drie bouwlagen met wat kleinere appartementen.

De woningbouwlocatie is geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder naar aanleiding van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Ulvenhout van mei 2009, grotendeels voor starters en senioren. De nieuwe bebouwing sluit qua maat, schaal, bouwhoogte en massa aan bij de omliggende bebouwing.

De entree van het nieuwe woongebied is geprojecteerd aan de zuidzijde van het plangebied en sluit aan op de Annevillelaan. De woningen zijn bereikbaar via twee doodlopende woonstraten. Binnen het plangebied wordt, op grond van de gemeentelijke parkeernormen, voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.



Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan "Ulvenhout, Dorpstraat 97" biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot ontwikkeling van het bouwplan.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Ulvenhout, Dorpstraat 97" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 23 januari tot en met 5 maart 2014 voor eenieder ter inzage gelegen. In totaal zijn 20 zienswijzen ingekomen middels 15 schriftelijke brieven. De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingekomen en zijn ontvankelijk en dienen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling te worden meegenomen.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het plan.
3. Zienswijzen.

Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

1. S.J.J.M. Timmers-Verdiesen en C.M.M. Timmers, Dorpstraat 62
2. G. Heydra Heestermans, Dorpstraat 78
3. A.F.P.M. Crul, Boonakker 1, eigenaar Dorpstraat 85
4. J.C.C. Heestermans, Dorpstraat 89
5. M.P.H. van Gestel-Huijbregts, Assumburgstraat 33, eigenaar Dorpstraat 93 en 95
6. M. van Hooijdonk, Dorpstraat 113
7. M. Volders, Dorpstraat 117
8. Fam. Vissers, Annevillelaan 5
9. Dhr. en mevr. Van Beek, Annevillelaan 13, vertegenwoordigd door Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg
10. J. van Dijk en S. Hardeman, Julianalaan 3
11. J.J.A. Fassaert, Julianalaan 9
12. M. Mol, Julianalaan 11
13. M. Reinders en C. Theewes, Julianalaan 13
14. O.W.N. Wolters, Grimhuijzenstraat 12
15. C. Lokin, Grimhuijzenstraat 14
16. Mevr. Reinieren, Grimhuijzenstraat 16
17. J. Hoefsloot en M. Mattijssen, Grimhuijzenstraat 18
18. A. Martens, Grimhuijzenstraat 20
19. Dorpsraad Ulvenhout
20. Heemkundekring Paulus van Daesdonck

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1, S.J.J.M. Timmers-Verdiesen en C.M.M. Timmers

Samenvatting 1.1.

Reclamanten geven aan dat het bouwplan een inbreuk oplevert op de cultuurhistorische aanblik van de dorpsbebouwing o.a. aan de Dorpstraat.

In het verleden is eerder geprobeerd bouwplannen te ontwikkelen met een grotere nokhoogte dan de hoogte van de bestaande huizen, o.a. bij het plan voor de Bladerpoort. Hiervoor heeft de Raad van State beslist dat de cultuurhistorische aanblik in zijn waarde behouden moet blijven. De nadien geschreven Nota van Uitgangspunten Ulvenhout uit 2009 is hierover zeer expliciet. De nok- en goothoogten zijn helder bepaald, de nieuwbouw aan de Dorpstraat mag geen plat dak hebben en de vorm en de hoek van de gewenste daken zijn beschreven.



Bij het nu voorliggende bouwplan is de nokhoogte met 2 meter verhoogd tot 12 meter en de ontworpen dakvormen zijn in strijd met de uitgangspunten van de Nota.

Beoordeling

Ad 1.1.

In de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout van 2009 is voor de locatie Van Hooijdonk het volgende opgenomen:

"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".

Voor de Dorpstraat in het algemeen zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

Uitgangspunt 1: "Het dorpslint is waardevol vanwege de historische karakteristiek die wordt gekenmerkt door de kleinschalige veelal individuele bebouwing De goot- en bouwhoogten worden vastgelegd op de plankaart en via de planregels..... 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 meter en 6 meter bij panden met één bouwlaag met kap en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter 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. Verder zal per ontwikkelingslocatie worden gekeken wat passend is in de omgeving. Het lint krijgt daarbij speciale aandacht....."

Uitgangspunt 2: "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)."

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

In het vervolgens in 2010 opgestelde bestemmingsplan voor Ulvenhout heeft de bestaande woonwinkelbebouwing aan de Dorpstraat tussen de kruisingen met de Rouppe van der Voortlaan en 't Hofflandt een hoogte van 3,5/6 meter of 6/10 meter gekregen. Bijzondere bebouwing zoals de kerk en het garagebedrijf van Van Hooijdonk hebben geen hoogteaanduiding op de verbeelding. Dakhellingen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan Ulvenhout, Dorpstraat 97 heeft de hoeklocatie aan de Dorpstraat een hoogte van 12 meter gekregen. In werkelijkheid zal het gebouw hier een goothoogte krijgen van 9,5 meter (3 bouwlagen) en een nokhoogte van 12 meter. Het betreft hier een sierkap, de hoogte is niet voldoende om er een woonverdieping van te maken. De goot- en nokhoogte zijn hoger dan de Nota van Uitgangspunten beschrijft. Dit is gedaan omdat hier appartementen op de verdieping komen, het zijn geen standaard eengezinswoningen. Er is niet voor gekozen om de appartementen op de tweede verdieping in een kap te verwerken, maar om de 2^{de} verdieping in een andere steenkleur/materialisatie uit te voeren zodat het gebouw visueel uit twee bouwlagen met een deels terugliggende opbouw (in plaats van een kap) bestaat. Dit is visueel te vergelijken met een gebouw in twee bouwlagen met een kap. Gezien de ligging op een hoek is een grotere bouwhoogte acceptabel aangezien een gebouw hier meer 'lucht en ruimte' om zich heen heeft. De Nota van Uitgangspunten spreekt over een accent op de hoek Dorpstraat-Annevillelaan, hier wordt op deze wijze aan voldaan.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten, te weten gestapelde bouw, accent op de hoek Dorpstraat-Annevillelaan en een verbetering van de entree van de Annevillelaan.



Naar aanleiding van de zienswijzen, waaronder die van reclamant, is besloten de kap op de appartementen aan de Dorpstraat en Annevillelaan niet uit te voeren. Het betrof hier een sierkap. De bouwhoogte zal dan maximaal 10 meter mogen bedragen (alleen voor de liftschacht is een hogere hoogte nodig). De zienswijze is op dit punt gegrond verklaard en zowel de toelichting als de verbeelding zal hierop aangepast worden.

Samenvatting 1.2.

Aangegeven wordt dat er parkeeroverlast zal ontstaan, doordat aan de Grimhuijzenstraat de busparkeerplaatsen verdwijnen. Deze parkeerplaatsen worden echter vooral in de middag en avond tijdens activiteiten in de buurt veelvuldig gebruikt. Op de busparkeerplaatsen staan de auto's vaak drie rijen dik. De overige parkeerplaatsen zijn voor het grootste deel bezet door omwonenden uit de Grimhuijzenstraat en Dorpstraat en bezoekers van de winkels in de Dorpstraat.

Ook wordt eraan getwijfeld of de parkeernorm bij het nieuw te bouwen complex voldoet. Door de beperkte toegang aan de Annevillelaan zullen een aantal nieuwe bewoners de parkeerplaats aan de Grimhuijzenstraat gaan gebruiken.

Beoordeling

Ad 1.2.

Bij de ontwikkeling van een bouwplan moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid en dit wordt getoetst aan het vastgestelde beleid hieromtrent, vastgelegd in de nota "parkeer- en stallingsnormen Breda".

De gemeentelijke parkeernorm voor appartementen is 1,3, voor woningen 1,8 en voor de commerciële ruimte 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In totaal moeten er derhalve 43 (appartementen) + 40 (woningen) + 8 (commerciële ruimte) parkeerplaatsen aangelegd worden, in totaal 91 parkeerplaatsen. Vanwege het vervallen van bestaande functies mag verrekening plaatsvinden, omdat de (voormalig) aanwezige bedrijven reeds gebruik maakten van parkeerplaatsen in openbaar gebied en dus al een "claim" op de openbare ruimte hadden. Deze verrekening betreft in totaal 21 plaatsen, waardoor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein uitkomt op 70 plaatsen totaal.

In het nieuwbouwplan is plaats voor 83 parkeerplaatsen waardoor ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

Op dit punt zal de toelichting in het bestemmingsplan overigens aangepast worden; in de toelichting bij hoofdstuk 4 staat het aantal van 73 parkeerplaatsen genoemd, hetgeen het resultaat is van een telfout.

Eventuele bestaande parkeeroverlast in de omgeving van het bouwplan zal niet opgelost worden in het nieuwbouwplan; dit zal niet afgewenteld worden op het nieuwe plan. Het plan heeft eigen parkeerplaatsen en openbare parkeerplaatsen, welke ook door omwonenden gebruikt kunnen worden.

Het is juist dat een deel van de parkeerplaats aan de Grimhuijzenstraat, waar voorheen de bussen geparkeerd stonden, verdwijnt. De busparkeerplaatsen zijn begin 21^{ste} eeuw speciaal voor De Harmonie aan de Dorpstraat aangelegd. Op dat moment was er overlast van deze bussen. De functie van De Harmonie is ondertussen dusdanig veranderd, dat deze busparkeerplaatsen voor dit doel niet meer nodig zijn. De autoparkeerplaatsen zullen niet verdwijnen. Bezoekers zullen in het openbaar gebied in de omgeving en eventueel binnen het nieuwe bouwplan moeten gaan parkeren, waarbij de parkeerplaats bij de Pekhoeve, vlakbij het plangebied, veel parkeerplaatsen heeft.

Samenvatting 1.3.

Tenslotte wordt aangegeven dat er verkeersoverlast zal komen, doordat de 55 woningen via de Annevillelaan, waar het in de spits al druk is, moeten invoegen naar de Dorpstraat. De komst van een nieuwe winkel in de showroom aan de Dorpstraat en het nieuwe extra verkeer zal de verkeersveiligheid aantasten.

Verzocht wordt om de huidige en toekomstige verkeersroutatie te bestuderen zodat de nodige aanpassingen getroffen kunnen worden.

Beoordeling

Ad 1.3.

Per saldo zal het inderdaad drukker worden dan voorheen het geval was bij de andere functies. Toch brengen 55 woningen geen enorme verkeersdruk met zich mee. Het gaat om circa 350-400 motorvoertuigbewegingen per etmaal, welke prima afgewikkeld kunnen worden op de wegenstructuur in



dit deel van Ulvenhout. Van files/opstoppingen is in Ulvenhout sowieso niet of nauwelijks sprake. Een wachtrij van enkele auto's valt hier uiteraard niet onder en kan voorkomen op piekmomenten. Daarnaast betekent meer verkeer absoluut niet dat het daarmee onveiliger wordt. Juist de inrichting is daarbij van groot belang en deze is conform de richtlijnen voor 30 km/uur wegen. Ook de aansluiting van de Annevillelaan met de Dorpstraat is duidelijk en overzichtelijk vormgegeven.

Voor de winkel in de showroom zullen drie nieuwe parkeerplaatsen in de Mgr. Van Dijkstraat aangelegd worden en 7 parkeerplaatsen op het eigen terrein voor bezoekers van de winkel.

Het tankstation is recent naar de Chaamse Baan verhuisd. Het blijkt in de praktijk dat het vertrek van het tankstation een extra verkeersafname met zich meebrengt, namelijk van auto's die gebruik maaltten van het tankstation en dus moesten in- en uitvoegen op de Dorpstraat en de Annevillelaan en hierdoor vertraging in de doorstroom veroorzaakten. Ook kwamen er automobilisten die speciaal voor het tankstation omreden. Dit verkeer is momenteel verdwenen.

Samenvatting 1.4.

Het plan voorziet niet in openbaar groen of open ruimten waar kinderen kunnen spelen en dit is in strijd met de Nota van Uitgangspunten: Ulvenhout moet ruim en groen blijven en hofjes moeten hofjes zijn en blijven.

Beoordeling

Ad 1.4.

Over groenstructuren is in de Nota van Uitgangspunten het volgende opgenomen:

Uitgangspunt 8: "De structurele groene plekken worden in het bestemmingsplan Ulvenhout bestemd als 'groen'."

Uitgangspunt 42: "Ten aanzien van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden verankerd, 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."

In het bestemmingsplan Ulvenhout zijn gronden in het plangebied niet als 'groen' aangeduid. Bij de start van de planvorming voor de locatie heeft de gemeente niet aangegeven dat er een extra speelvoorziening gemaakt moet worden, hiervoor zijn alternatieven in de omgeving.

Samenvatting 1.5.

Bovengenoemde bezwaren zullen in de toekomst ook komen als ter plaatse van de showroom alsnog appartementen gerealiseerd kunnen worden en verzocht wordt nu al helderheid en sturing aan de ontwikkelaar te geven voor deze plannen.

Beoordeling

Ad 1.5.

De showroomlocatie is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Mochten er in de toekomst plannen komen voor appartementen op de locatie van de huidige showroom, dan zal daar een aparte planologische procedure voor gevolgd worden met de daarbij horende randvoorwaarden en uitgangspunten

Zienswijze 2, G. Heydra Heestermans

Samenvatting 2.1.

Reclamant verwacht dat door de bouw van het appartementencomplex bij de Dorpstraat/Annevillelaan het zicht zal veranderen van enigszins open naar te vol, te groot en te veel.



Beoordeling

Ad 2.1.

Het zicht zal inderdaad veranderen. Momenteel staat er aan de Dorpstraat een overkapping met een flinke dakrand van het tankstation van circa 6 meter hoog. Deze steekt door de rooilijn heen. Men kan er deels onderdoor kijken, maar de overkapping ligt goed in het zicht vanaf de Dorpstraat. De nieuwbouw is hoger (goothoogte 9,5 meter), maar ligt achter de huidige rooilijn. Hoewel hoger dan de omliggende bebouwing zal de nieuwbouw zich hierdoor beter, en deels zelfs onopvallender voegen in het straatbeeld. Door de ligging op een hoek is een hogere hoogte acceptabel. Aan de Annevillelaan is de huidige bebouwing terug gelegen. Er ligt een open voorruimte langs de straat. De nieuwbouw ligt dicht op de straat, in de rooilijn van bestaande bebouwing (o.a. de woningen Annevillelaan 13-19) aan de Annevillelaan. Hierdoor wordt de straat duidelijker begrensd. Het zicht zal dus inderdaad veranderen, maar wij zijn van mening dat dit geen verslechtering van de situatie betekent.

Wel is besloten geen (sier)kap op de bebouwing aan de Dorpstraat te plaatsen. De zienswijze wordt op dit punt gegrond verklaard.

Samenvatting 2.2.

Voorts wordt gevreesd voor afname van lichtinval en verminderd zonlicht vooral in de ochtenduren.

Beoordeling

Ad 2.2.

Met betrekking tot zonlicht/schaduwwerking is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingmogelijkheden volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag meer gebouwd worden dan op het terrein staat, maar deze mogelijkheden zijn nooit benut. De bezonningsstudie laat zien dat er voor het pand Dorpstraat 78 nagenoeg geen verschil is in zonlicht op de woning t.o.v. de huidige situatie. Alleen in het voor- en najaar is in de hele vroege ochtend iets langer schaduw. Dit is ons inziens acceptabel. Hierbij is het voor- en najaar en de zomer als leidraad genomen. De wintermaanden zijn geen leidraad bij het bepalen van mogelijke schaduwwerking. In de wintermaanden is er minder zon en door de lage stand van de zon sowieso al meer en sneller schaduwwerking.

Zienswijze 3, A.F.P.M. Crul

Samenvatting 3.1.

Direct achter reclamants woning komt een appartementencomplex in 3 bouwlagen hoog, op circa 5 meter achter zijn achterperceelsgrens. Hij vreest voor inkijk en aantasting van de privacy.

Beoordeling

Ad 3.1.

Het appartementencomplex komt aan de achterzijde van de tuin van reclamant. De balustrades aan de zijde van de tuin geven toegang tot de appartementen en aan die zijde zijn de slaapkamers gesitueerd. Slaapkamers zijn geen verblijfsgebied. Over het algemeen is er meer overlast van eventuele inkijk vanuit woonkamers, waar men langer verblijft. In het appartementencomplex zijn deze aan de andere zijde gesitueerd. Verblijfsgebieden zijn, net als de balkons, bewust niet aan de zijde van de Dorpstraat gesitueerd om de mogelijkheid tot inkijk te minimaliseren.

Binnen de planologie geldt dat geen sprake van privacyschending is als er zicht ontstaat op het eigendom van omwonenden van een bouwplan. Privacyschending is eerder aan de orde wanneer er op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van verblijfsruimten van omwonenden. Hiervan is in dit plan geen sprake. In een stedelijke omgeving is bovendien zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Samenvatting 3.2.

Reclamants perceel heeft aan de achterzijde een ontsluiting/inrit vanaf het bestaande parkeerterrein aan de Grimhuijzenstraat. Daar is ook een inritvergunning voor verleend en er is tevens op eigen terrein een opstelplaats voor een personenauto gerealiseerd. Uit overleg met de ontwikkelaar is aangegeven dat de inrit naar het perceel gerespecteerd blijft en het bouwplan dit niet frustreert. Echter op de verbeelding is aangegeven dat deze strook de bestemming "wonen" krijgt en daarmee lijkt de mogelijkheid er te zijn tot bouwen tot op de perceelsgrens. Dit is in strijd met het bovenstaande.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zo aan te passen dat de toegang tot het perceel middels de bestaande inrit gewaarborgd blijft en van voldoende breedte en lengte blijft om het perceel te bereiken.



Beoordeling

Ad 3.2.

De verbeelding zal worden aangepast, zodanig dat de bestaande inrit de bestemming "verkeer" krijgt, waardoor gewaarborgd is dat hier niet gebouwd gaat worden. Reclamant kan over de bestaande, te handhaven inrit zijn perceel blijven bereiken.

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond en de verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

Zienswijze 4, J.C.C. Heestermans

Samenvatting 4.1.

Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woning nu gedeeltelijk achter hun huis een appartementencomplex zal worden gebouwd. Reclamant wil voor planschade in aanmerking komen.

Beoordeling

Ad 4.1.

Om voor planschade in aanmerking te komen kan hiertoe, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Dit verzoek wordt vervolgens in behandeling genomen en aan een onafhankelijk deskundige zal advies gevraagd worden of er planschade is ontstaan door realisering van het bouwplan. Voor het indienen van het verzoek moeten vooraf legeskosten betaald worden en indien blijkt dat er recht bestaat op een vergoeding van planschade, worden ook de legeskosten terugbetaald.

Samenvatting 4.2.

Reclamant geeft aan dat het zonlicht minder zal worden en dat er inkijk gaat ontstaan vanaf de balustrade van appartementen C en D.

Beoordeling

Ad 4.2.

Met betrekking tot zonlicht/schaduwwerking is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingsmogelijkheden volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag meer gebouwd worden dan op het terrein staat, maar deze mogelijkheden zijn nooit benut. De bezonningsstudie laat zien dat voor het pand Dorpstraat 89 alleen in het voor- en najaar in de vroege ochtend verschil is in zonlicht op de woning en in de tuin ten opzichte van de huidige situatie. Vanaf circa 9 uur is er geen verschil meer te zien. Dit is ons inziens acceptabel. De wintermaanden zijn geen leidraad in het bepalen van mogelijke schaduwwerking. In de wintermaanden is er minder zon en door de lage stand van de zon sowieso al meer en sneller schaduwwerking.

Het appartementencomplex komt aan de achterzijde van de tuin van reclamant. De balustrades aan de zijde van de tuin geven toegang tot de appartementen en aan die zijde zijn de slaapkamers gesitueerd. Slaapkamers zijn geen verblijfsgebied. Over het algemeen is er meer overlast van eventuele inkijk vanuit woonkamers, waar men langer verblijft. In het appartementencomplex zijn deze aan de andere zijde gesitueerd. Verblijfsgebieden zijn, net als de balkons, bewust niet aan de zijde van de Dorpstraat gesitueerd om de mogelijkheid tot inkijk te minimaliseren.

Zienswijze 5, M.P.H. van Gestel-Huijbregts, e.a.

Samenvatting 5.1.

Reclamanten zijn eigenaar van de panden Dorpstraat 93 en 95 en vinden de bouw van de appartementen te hoog en te groots. Het tast het dorpse karakter aan en is in strijd met de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout 2009. Het dorpse karakter wordt o.a. gekenmerkt door het ontbreken van hoogbouw, door kleinschalige, individuele en afwisselende bebouwing in het oude dorpslint. Conserveren van dit dorpse karakter is gewenst. Reclamant onderbouwt deze stelling door vele passages uit de Nota van uitgangspunten aan te kaarten.

Beoordeling

Ad 5.1.

Zie voor ons oordeel ook het gestelde onder 1.1.



Samenvatting 5.2.

Er is behoefte aan woningen voor vooral starters en senioren en deze doelgroep heeft geen behoefte aan dure tweekappers. Waarom is hier toch voor gekozen?

Beoordeling

Ad 5.2.

Een plan van deze omvang heeft differentiatie nodig. De huidige woningmarkt laat ook zien dat zoveel mogelijk differentiatie nodig is en dat gebouwd dient te worden waar behoefte aan is. Aan de wens voor nieuwbouw voor starters en senioren, zoals neergelegd in de Nota van Uitgangspunten wordt ruimschoots tegemoetgekomen door voldoende woningen en appartementen voor hen te realiseren. Overigens zijn de twee-onder-een-kapwoningen ook levensloopbestendig te maken, mits de toekomstige kopers daar voor kiezen. Dit houdt in dat deze woningen voor mensen van diverse leeftijden, zoals senioren, goed te gebruiken zijn.

Samenvatting 5.3.

Waarom is er niet gekozen voor een terugliggende rooilijn, zoals in de nota is aangegeven?

Beoordeling

Ad 5.3.

Aan de Dorpstraat is de nieuwbouw wel degelijk terugliggend gelegen t.o.v. de huidige rooilijn waaronder onder andere de rooilijn van de panden van reclamant. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Aan de Annevillelaan komt de nieuwbouw in de rooilijn van bestaande bebouwing te staan. De straat krijgt hiermee een duidelijke begrenzing. Zie verder voor ons oordeel ook het gestelde onder 2.1.

Samenvatting 5.4.

De nieuwe bebouwing zou qua maat, schaal, bouwhoogte en massa afgestemd moeten zijn op de omliggende omgeving en met dit voorgestelde bouwplan gebeurd dat niet. De appartementenblokken staan te dicht op elkaar en komen te dicht bij de bestaande woningen met alle gevolgen voor aantasting privacy en vermindering zoninval van dien.

De appartementenblokken bestaan uit 3 bouwlagen, terwijl uitgangspunt in de Nota is twee lagen met kap waardoor dit goed aansluit op de historische karakteristiek van het lint.

Beoordeling

Ad 5.4.

Zie voor ons oordeel o.a. het gestelde onder 1.1. en 3.1.

Met betrekking tot zonlicht/schaduwwerking is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingmogelijkheden volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag meer gebouwd worden dan op het terrein staat, maar deze mogelijkheden zijn nooit benut. De bezonningsstudie laat zien dat voor de panden Dorpstraat 93 en 95 alleen in het voor- en najaar in de vroege ochtend verschil is in zonlicht op de woningen en in de tuinen ten opzichte van de huidige situatie. In het voor- en najaar vanaf circa 10 uur en in de zomer vanaf circa 9 uur is er geen verschil meer te zien. Dit is ons inziens acceptabel. De wintermaanden zijn geen leidraad in het bepalen van mogelijke schaduwwerking. In de wintermaanden is er minder zon en door de lage stand van de zon sowieso al meer en sneller schaduwwerking.

Samenvatting 5.5.

Een verbetering van de entree van de Annevillelaan moet in dit plan meegenomen worden, bijv. door de rooilijn van de Dorpstraat aan te houden en een klein pleintje creëren.

Beoordeling

Ad 5.5.

Aan de Dorpstraat wordt de rooilijn door de nieuwbouw gerespecteerd. Juist in de huidige situatie steekt de overkapping van het tankstation door de rooilijn heen. Gekozen is om de Annevillelaan een duidelijke begrenzing door bebouwingswanden te geven. De hoek Dorpstraat-Annevillelaan wordt benadrukt door bebouwing in drie bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag terugliggend is en in een andere kleur/materialisering wordt uitgevoerd.



Samenvatting 5.6.

Het bouwplan omvat 55 wooneenheden en reclamant vindt dit teveel op de locatie; er is daardoor te weinig ruimte voor bomen en groen en ook dat past niet in het dorpse karakter.

Beoordeling

Ad 5.6.

Het plan omvat diverse woningtypes: appartementen, patio-woningen en twee-onder-een-kappers. Er zijn niet zo veel appartementen in Ulvenhout en daar is juist ook behoefte aan. Appartementen vragen een andere opbouw dan eengezinswoningen, de massa is forser. In het nieuwbouwplan worden bomen geïntegreerd tussen de openbare parkeerplaatsen. Daarnaast ligt het in de bedoeling dat de terrassen op de begane grond van de appartementenblokken worden afgescheiden door een groene haag, waardoor er in het plangebied wel degelijk een groene structuur aanwezig zal zijn. Verder hebben alle twee-onder-een-kapwoningen en patio-woningen een voortuin waardoor ook daar een groene, niet verstedelijkte structuur gewaarborgd blijft.

Samenvatting 5.7.

Reclamanten vrezen voor waardevermindering van de in eigendom zijnde panden, o.a. door: het ontnemen van het open uitzicht vanuit de zijkant van pand Dorpstraat 95, ernstige beperking van licht- en zoninval, aantasting privacy in de tuin, beperking zicht op winkelpanden en etalages vanuit richting Chaam en Annevillelaan en daardoor mogelijk inkomensverlies. Bovendien verliest pand nummer 95 de parkeerplaats aan de zijkant als de bebouwing tot aan de straat komt.

Wegen deze aspecten mee bij de beoordeling omtrent de planschade en de waardevermindering?

Beoordeling

Ad 5.7.

De nieuwbouw ligt terug ten opzichte van de bebouwing Dorpstraat 93 en 95. Het zicht op de panden vanaf Chaam zal door het verdwijnen van de luifel van het benzinstation hierdoor zelfs verbeteren. Momenteel ligt de luifel van het tankstation namelijk voor de voorgevelrooilijn, wat juist het zicht op de winkelpanden ontnemt.

De ruimte tussen de zijgevel van Dorpstraat 95 en de zijdelingse perceelsgrens is krap 2,2 meter. Indien hier geparkeerd wordt, wordt vermoedelijk deels op grond van Van Hooijdonk geparkeerd. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Voor ons oordeel omtrent eventuele waardevermindering, inijk en privacy en bezonning, zie het gestelde onder respectievelijk 3.1. en 4.1.

In aanvulling op het gestelde onder 3.1 en 4.1. zal het onafhankelijke adviesbureau bij de beoordeling over een planschadeverzoek alle relevante aspecten meewegen.

Samenvatting 5.8.

Er moet een vooraf een onafhankelijke nulmeting gedaan worden bij de bestaande panden, voor en na bouw.

Beoordeling

Ad 5.8.

Vooraf aan de bouw zal door de ontwikkelaar een onafhankelijke nulmeting uitgevoerd worden.

Samenvatting 5.9.

Reclamant vraagt of aangegeven kan worden hoeveel zonlicht er overblijft op het balkon en in de tuin?

Beoordeling

Ad 5.9.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 5.4.

Samenvatting 5.10

Gevraagd wordt of er voldoende parkeergelegenheid blijft bestaan, ook als in het nieuwe bouwplan de commerciële ruimte is ingevuld.



Beoordeling

Ad 5.10.

Bij de beoordeling van het bouwplan in relatie tot de benodigde aantal parkeerplaatsen is gekeken naar alle functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt en daarop is de parkeernorm toegepast. Het totale plan voldoet aan deze parkeernorm volgens het Parkeer- en stallingsbeleid van de gemeente Breda.

Samenvatting 5.11.

Is er voldoende ruimte voor laden en lossen bij de winkels en ruimte voor de vuilophaaldienst, ambulance etc. en hoe komen de hulpdiensten aan de achterzijde van het pand?

Beoordeling

Ad 5.11.

Voor de panden Dorpstraat 93 en 95 zal wat betreft laden, lossen en bereikbaarheid van ambulance en overige hulpdiensten niets veranderen; de achterzijde van de panden is net als in de huidige situatie enkel bereikbaar via de inrit aan de Dorpstraat.

Samenvatting 5.12.

Er ontstaat mogelijk schade door verlies aan klandizie tijdens de bouwwerkzaamheden en hoe wordt hierop ingespeeld?

Beoordeling

Ad 5.12.

De winkel zal tijdens de bouwwerkzaamheden gewoon open kunnen blijven en verlies aan klandizie is dan ook niet aan de orde.

Samenvatting 5.13.

Hoe wordt voorkomen dat er jarenlang een bouwput ontstaat?

Beoordeling

Ad 5.13.

Als er ergens gebouwd wordt, is er in principe altijd sprake van bouwoverlast, deze is echter van tijdelijke aard. De mogelijke overlast voor omwonenden wordt zoveel mogelijk tegengegaan; denk aan het bereikbaar blijven van de percelen, het aan- en afvoeren van bouw materiaal via bestaande toegangen om zo min mogelijk overlast te veroorzaken.

Zienswijze 6 en 7, M. A. van Hooijdonk en M. Volders

Samenvatting 6.1

Bewaking en bescherming van het historisch karakter in de kom Ulvenhout.

Reclamanten verwijzen naar de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout en vinden dat het historisch karakter in de kom Ulvenhout bewaakt en beschermd moet worden. In het bestemmingsplan vindt geen enkele referentie naar de Nota van Uitgangspunten plaats noch wordt een link gelegd met de historische inpassing. Ook ontbreekt de verplichte bestuurlijke erfgoedtoets.

Reclamanten vinden dat het pand Dorpstraat 99 goed tot zijn recht moet komen door ruimte te geven. Appartementenblok A staat zover naar voren dat het zijaanzicht op dit pand gedeeltelijk weggenomen wordt. De woningen Dorpstraat 74, 76 en 78 zouden niet in de schaduw van gebouw A moeten komen te staan.

Bovendien moet de rooilijn op de hoek gerespecteerd worden, zodat deze aansluit op de bestaande panden en op die wijze kan ook de entree Annevillelaan beter vorm gegeven worden. Als de rooilijnen gerespecteerd worden, wordt een zachtere overgang gecreëerd, terwijl de hoekbebouwing nu dominant en hard is. Plaats op de hoek een boom, een bank of iets dergelijks.

Beoordeling

Ad 6.1

Reclamanten wonen op ruim 100 meter vanaf het bouwplan. Het behoud van het dorpse karakter is mogelijk een algemeen belang wat hen ter harte gaat.

Zie voor een reactie op de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten en de rooilijn het gestelde onder 1.1. en 2.1.



Het pand Dorpstraat 97 heeft geen monumentale status. Wij gaan ervan uit dat reclamant een toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bedoeld. Deze commissie heeft geoordeeld dat het bouwplan past binnen de karakteristiek van de Dorpstraat. De commissie is op haar beurt geadviseerd door de afdeling Cultureel Erfgoed.

Het pand Dorpstraat 99 zal goed zichtbaar blijven, ook vanaf de Dorpstraat. Juist door het verwijderen van de luifel van het tankstation, die in de huidige situatie fors door de rooilijn heen steekt, zal het zicht op het pand Dorpstraat 99 verbeteren.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de panden Dorpstraat 74, 76 en 78 niet noemenswaardig minder zon krijgen dan nu het geval is.

Bij de herinrichting van trottoir aansluitend aan de nieuwbouw zal worden gekeken of op de hoek Dorpstraat-Annevillelaan ruimte is voor groenaanplant in de vorm van een boom.

Samenvatting 6.2

Hoogte bebouwing, vorm daken, kleurstelling van het complex.

De gekozen hoogte van de gebouwen A en B (respectievelijk 12 en 11,5 meter) wijken zonder verdere onderbouwing af van de Nota van Uitgangspunten, terwijl nog bij de procedure voor de Bladerpoort door de Raad van State is aangedragen om de hoogte te beperken tot 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte en tevens om het object aan te passen aan de karakteristiek van het dorpsbeeld.

Ook is de Nota helder over de vorm van de daken in dorpslint en -kern en dit moet gerespecteerd worden.

Beeld en kleur nieuwbouw

Door de woontypes in één tint uit te voeren ontstaat een stadse uitstraling, terwijl het beeld rond de Dorpstraat in verschillende bouwstijlen en kleuren is uitgevoerd. Graag dit ook bij het bouwplan toepassen.

Beoordeling

Ad 6.2.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 1.1.

Overigens is het van belang te vermelden dat er geen sprake is van uitvoering in één tint. De appartementenblokken, de bovenste terugliggende laag op blok A, de patiowoningen, de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woning zullen allen een andere steenkleur krijgen, waardoor het geheel een afwisselend beeld zal opleveren wat goed past binnen het dorpse karakter van Ulvenhout.

Samenvatting 6.3.

Groen en ruim.

In het bouwplan ontbreekt een groene centrale ruimte, de appartementen hebben geen tuin en bij de eengezinswoningen is geen speelruimte voor kinderen aanwezig. Los daarvan kan een groene ruimte een bijdrage bieden aan eventuele afwateringproblemen.

Beoordeling

Ad 6.3.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 1.4.

De appartementen hebben allemaal een balkon en/of een terras, een (gezamenlijke) tuin is hierdoor niet nodig.

Er is overigens geen sprake van een afwateringsprobleem. Een geohydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd om te komen tot de meest ideale situatie met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Samenvatting 6.4

Verkeers- en parkeerdruk

Reclamanten geven aan dat er een parkeerprobleem zal ontstaan en dat onduidelijk is hoe de parkeerbalans tot stand is gekomen.

Buiten de nieuwe bewoners zal ook de commerciële ruimte in gebouw A en het nieuwe gebruik van de showroom aan de overzijde van de straat parkeren aantrekken. Op dit moment wordt al regelmatig op de stoep en het fietspad geparkeerd en de parkeerplaats bij de Pekhoeve wordt ook voor vele doeleinden gebruikt. Gevraagd wordt naar een onderzoek om de parkeercapaciteit in beeld te brengen met als doel om de parkeeroverlast weg te nemen.



Binnen het nieuwe complex worden de straten gedomineerd door parkeerplaatsen en is er geen sprake van een hof zoals de Nota dat aangeeft. Stimulering van openbaar vervoer, fietsvervoer en collectief gebruik van auto's zou een reden kunnen zijn voor minder parkeerplaatsen in het nieuwe plan en meer groen, maar de gemeente moet dan bereid zijn tot investering in die infrastructuur.

De verkeersdruk op de hoek met de Annevillelaan vraagt ook om aandacht; vooral in de ochtendspits is er sprake van opstoppingen. Het nieuwe bouwplan heeft ook op dit stuk Annevillelaan zijn ontsluiting en aandacht voor de verkeersveiligheid wordt uitdrukkelijk gevraagd.

Beoordeling

Ad 6.4

Zie voor ons oordeel over de verkeers- en parkeerdrukke het gestelde onder 1.2. en 1.3.

Ten behoeve van de winkel die in de showroom wordt gerealiseerd, worden drie extra parkeerplaatsen aangelegd in de Mgr. van Dijkstraat en 7 parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van bezoekers van de winkel.

Samenvatting 6.5

Woningen voor starters, senioren en mantelzorgvoorzieningen.

Er is behoefte aan senioren- en starterswoningen en tevens mantelzorgvoorzieningen; het bouwplan heeft echter maar 22 appartementen voor starters en senioren; de overige woningen zijn eengezins- en patiowoningen. Waarom is hiervoor gekozen? Elders in Ulvenhout zijn genoeg eengezinswoningen aanwezig danwel komen vrij. Gevraagd wordt om meer starters- en seniorenwoningen in het plan en aandacht voor vormen van mantelzorg.

Beoordeling

Ad 6.5.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 5.2.

De patiowoningen in het plan zijn trouwens bij uitstek geschikt voor senioren, op de begane grond is het gehele woonprogramma geprojecteerd.

Mantelzorg is altijd mogelijk bij woningen, dit wordt ook in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Onder mantelzorg wordt een inwonend familielid verstaan.

Samenvatting 6.6

Is er bij het bouwplan voldoende aandacht voor duurzaamheid zoals energiebesparing, warmte/koude opslag etc.

Beoordeling

Ad 6.6

Het bouwplan voldoet aan de wettelijke eisen op het gebied van energie (EPC) en Bouwbesluit, waar dit soort zaken aan bod komen.

Samenvatting 6.7

Toe zien op een driejaarlijkse evaluatie van de Nota van Uitgangspunten danwel eerder als hiertoe aanleiding is.

Beoordeling

Ad 6.7

Er zal een vervolg worden gegeven aan de Nota van Uitgangspunten in de vorm van een dorpsplanproces. Dit houdt in dat de gemeente - met de Nota van Uitgangspunten als basis - met bewoners bekijkt wat belangrijk en nodig is in Ulvenhout. Momenteel lopen de eerste gesprekken over het opzetten van dit proces met de Dorpsraad. Uiteindelijk zal er een wijkplan opgesteld worden.

Zienswijze 8, Fam. Vissers

Samenvatting 8.1.

Reclamanten wonen direct naast het bouwplan aan de Annevillelaan en worden ingebouwd en raken het uitzicht kwijt. Woning op nummer 3 wordt afgebroken en wordt naar voren toe herbouwd waardoor het zicht op de Annevillelaan/Dorpstraat verandert en lichtinval kwijtgeraakt wordt.



Aan de achterzijde worden 4 woningen en een garage gebouwd die grenzen aan de tuin en dit neemt niet alleen de vrijheid en rust weg maar ook zonlicht. Er wordt gebouwd met een hoogte van 11 meter, terwijl reclamanten zelf destijds niet te hoog mochten bouwen.

Toen reclamanten 20 jaar geleden het huis kochten, was er geen bestemming voor woningen.

Beoordeling

Ad 8.1.

Voor de eengezinswoningen op het binnengebied is een goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter opgenomen. Dit is iets hoger dan in 2010 in het bestemmingsplan Ulvenhout voor woningen is opgenomen; daarin is namelijk een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter aangegeven. De verhoging heeft onder andere te maken met het nieuwe Bouwbesluit waarin is bepaald dat een iets hogere maat voor woningen verplicht is en om die reden worden ook in recent opgestelde bestemmingsplannen deze maten opgenomen. De eengezinswoningen in het nu voorliggende plan zullen overigens deze maximaal toegestane bouwhoogte niet halen, zij hebben een nokhoogte van 10,7 meter. Bovendien zijn de kappen van de twee-onder-een-kapwoningen aan alle vier de kanten schuin (schildkap), zodat het dak zo klein mogelijk wordt gehouden en er zoveel mogelijk licht en ruimte ontstaat.

Er is in het huidige bestemmingsplan, maar ook in het bestemmingsplan van 20 jaar geleden, geen mogelijkheid om woningbouw te realiseren op het achterterrein. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan Ulvenhout, Dorpstraat 97 gemaakt om dit mogelijk te maken. In de oorspronkelijke situatie zijn op deze locatie de gebouwen van Van Hooijdonk gelegen. Ondanks dat er juridisch wel bouwmogelijkheden zijn, is het achterterrein nooit bebouwd geweest.

Binnen de planologie geldt dat er geen sprake van privacyschending is als er zicht ontstaat op het eigendom van omwonenden van een bouwplan. Privacyschending is eerder aan de orde wanneer er op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van verblijfsruimten van omwonenden. Hiervan is in dit plan geen sprake. In een stedelijke omgeving is bovendien zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Met betrekking tot zonlicht/schaduwwerking is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingmogelijkheden volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag meer gebouwd worden dan op het terrein staat, maar deze mogelijkheden zijn nooit benut. De bezonningsstudie laat zien dat voor het pand Annevillelaan 5 nagenoeg geen verschil is in zonlicht op de woning en in de tuin ten opzichte van de huidige situatie, omdat alleen aan de west- en noordzijde van het pand nieuwe bouwmogelijkheden komen. Deze bouwmogelijkheden verschillen amper van de huidige bouwmogelijkheden (er mocht een woning en in het nieuwe bestemmingsplan wordt wederom een woning met nagenoeg dezelfde maten mogelijk gemaakt). Dit is ons inziens acceptabel. De wintermaanden zijn geen leidraad in het bepalen van mogelijke overlast. De wintermaanden zijn geen leidraad in het bepalen van mogelijke schaduwwerking. In de wintermaanden is er minder zon en door de lage stand van de zon sowieso al meer en sneller schaduwwerking.

Zienswijze 9. De heer en mevrouw Van Beek

Samenvatting 9.1.

Verhogen en verlaging van de grondwaterstand is niet gewenst. De fundering van de uit 1902 stammende woning bestaat uit ijsselsteentjes. Bij verhoging van de grondwaterstand ontstaat er waterschade, bij verlaging is er kans op verzakkingen en scheurschade.

In de toelichting is aangegeven dat er nog een geohydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd en vervolgens zal een keuze gemaakt worden voor de invulling van de wateropgave. Reclamanten geven aan dat in afwachting hiervan niet duidelijk is wat de gevolgen voor zijn woning zijn en willen op voorhand een 0-meting om de situatie de opstallen te kunnen beoordelen.

Beoordeling

Ad 9.1.

Voor de start van de bouw zal door de ontwikkelaar een onafhankelijke nulmeting uitgevoerd worden.



Ten aanzien van de waterhuishouding en het geohydrologisch onderzoek is in de anterieure overeenkomst, welke is gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente, letterlijk het volgende opgenomen:

- Exploitant draagt zorg voor de waterretentie ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanuit het exploitatiegebied conform het beleid van de Gemeente en het Waterschap Brabantse Delta (hierna: Waterschap);
- de exploitant vervaardigt een waterhuishoudkundig plan in overleg met de Gemeente en het Waterschap. Exploitant dient het plan uiterlijk twee maanden voor de start van de werkzaamheden (aan de waterretentie) aan de Gemeente en het Waterschap ter toetsing voor te leggen;
- Exploitant zorgt ervoor dat de in het voorgaande lid bedoelde werkzaamheden niet eerder starten dan nadat het waterhuishoudkundig plan door zowel de Gemeente als het Waterschap is goedgekeurd.

Bij het beoordelen van de plannen zullen alle aspecten en belangen worden meegewogen waaronder ook de belangen van omwonenden.

Samenvatting 9.2.

Op de bestaande grote rioolbuis in het pad tussen de woningen Annevillelaan 11 en 13 zijn aangesloten het pand Annevillelaan 11a (vuil water bedrijf), Annevillelaan 13 (hemelwater en vuil water woning) en Annevillelaan 15 (hemelwater en vuil water woning). De sloop van de opstallen op het plangebied en de afsluiting van deze rioolbuis mogen geen schade veroorzaken. Bovendien zal een goed rioelstelsel voor het nieuwbouwplan gerealiseerd moeten worden en het bestemmingsplan is op dit punt nog niet duidelijk.

Beoordeling

Ad 9.2.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar vastgelegd dat voor de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) alles goed in beeld wordt gebracht qua bestaande rioleringen. Bij sloop van de opstallen zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande situatie en er zal voor omwonenden geen verslechtering en/of schade mogen optreden.

Samenvatting 9.3.

Binnen de bestemming Woongebied is een maximale nokhoogte toegelaten van 11 meter en voor patiowoningen is dit maximaal 4 meter. Hoewel in principe patiowoningen achter de woningen van reclamanten zijn gepland, laat het bestemmingsplan ook andere woningen toe. De bestaande woningen zijn lager en afgevraagd wordt waarom niet bij de bestaande hoogten is aangesloten. Gezien de toegestane hoogte wenst reclamant dat er geen ramen gericht worden op zijn perceel en bovendien wordt erop gewezen dat dit binnen 2 meter vanaf de perceelsgrens ook niet is toegestaan.

Beoordeling 9.3.

Voor de eengezinswoningen op het binnengebied is een goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter opgenomen. Dit is iets hoger dan in 2010 in het bestemmingsplan Ulvenhout voor woningen is opgenomen, hierin is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. De verhoging heeft onder andere te maken met het nieuwe Bouwbesluit waarin is bepaald dat een iets hogere maat voor woningen verplicht is en om die reden worden ook in recent opgestelde bestemmingsplannen deze maten opgenomen. De eengezinswoningen in het nu voorliggende plan zullen overigens deze maximaal toegestane bouwhoogte niet halen, zij hebben een nokhoogte van 10,7 meter. Bovendien zijn de kappen van de twee-onder-een-kapwoningen aan alle vier de kanten schuin (schilddaken), zodat het dak zo klein mogelijk wordt gehouden.

Direct achter het perceel van reclamant worden patiowoningen gesitueerd bestaande uit een begane grondlaag met een kleine opbouw. De bouwhoogte van de opbouw is maximaal 7 meter. De verbeelding zal op deze situatie aangepast worden, zodat reclamant niet meer hoeft te vrezen voor bebouwing tot een hoogte van maximaal 11 meter direct achter zijn perceel. De zienswijze is op dit onderdeel gegrond.

In de opbouw op de patiowoningen zitten ramen. De ramen van de opbouw van de patio direct achter reclamant perceel zijn niet op reclamants perceel gericht.



Samenvatting 9.4.

In de achtertuin staat een garage met daarvoor een carport en de grond wordt gebruikt als parkeerplaats. Deze is te bereiken via het pad tussen Annevillelaan 11 en 13 en is nu breed genoeg om in te draaien. Bij de nieuwe bouwplannen wordt deze strook versmald, waardoor de garage en de carport niet meer goed te bereiken zijn. Daarnaast is een erfdienstbaarheid gevestigd en deze moet gerespecteerd worden. De oplossing zou zijn om bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met een grotere uitdraai waardoor de garage/carport bereikbaar blijft.

Beoordeling

Ad 9.4.

Uiteraard moet de bestaande erfdienstbaarheid gerespecteerd worden, maar dit maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Het nieuwe bouwplan beperkt de mogelijkheden van de erfdienstbaarheid niet. De bewoners zullen op een normale manier gebruik moeten kunnen blijven maken van hun rechten, gebaseerd op de vastgelegde erfdienstbaarheid. De ontwikkelaar en bewoners zijn overigens in overleg om te bepalen wat een acceptabele oplossing is.

Samenvatting 9.5.

De garage is met vergunning gebouwd in 1976 en aan de zijkant zit een raam. In het nieuwe plan komt tegen de zijkant en achterkant van de garage in principe een patio-woning met een blinde muur gericht naar het perceel en de garage, welke op de erfgrans gerealiseerd gaat worden. Reclamanten wijzen er op dat er al meer dan 20 jaar een raam aan de zijkant van de garage aanwezig is. Door verjaring is op grond van artikel 5:50 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek een recht van erfdienstbaarheid ontstaan, waardoor niet binnen 2 meter afstand van dit raam gebouwd mag worden en ook mogen in de nieuwbouw niet binnen 2 meter vanaf de erfgrans ramen en/of balkons of soortgelijke werken gemaakt worden.

Bovendien is aan de achterzijde van de garage ook al meer dan 20 jaar de afwatering gesitueerd, reden waarom niet op de erfgrans gebouwd mag worden. Ook moet het mogelijk blijven onderhoud aan de garage te kunnen verrichten, goten schoon te maken etc., en met deze private belangen moet rekening gehouden worden. Ook hier geldt dat, als onderhoud niet meer mogelijk is, er strijd met het Burgerlijk Wetboek ontstaat.

Uiteraard moet ook door de bouw voorkomen worden dat er schade aan zijn garage zal gaan ontstaan door de nieuwbouwwerkzaamheden.

Beoordeling

Ad 9.5

Er is in de westgevel van de garage inderdaad al vele jaren een raam aanwezig. Inmiddels is overleg gaande tussen ontwikkelaar en reclamant om naar een passende oplossing te zoeken. Verschillende mogelijkheden worden hierbij bekeken, waaronder de aankoop van de garage of het plaatsen van een lichtkoepel. Uitgangspunt is dat de bestaande rechten van de eigenaren worden gerespecteerd.

Samenvatting 9.6.

Naast het respecteren van de aanwezige erfdienstbaarheid op het pad tussen de woningen Annevillelaan 11 en 13, vrezen reclamanten dat het pad gebruikt gaat worden door fietsers, voetgangers en andere weggebruikers. Dit leidt tot overlast en aantasting van het woongenot van reclamanten. Het pad is nimmer bedoeld als openbaar pad of openbare uitweg en maatregelen moeten getroffen worden om dit voor de toekomst te voorkomen.

Beoordeling

Ad 9.6.

Het bestaande pad tussen de woningen op nummer 11 en 13 wordt geen route naar het achtergelegen terrein van Van den Broek. Het pad zal gewoon blijven bestaan en is alleen nodig om onder andere de garage van de woning nummer 13 gewoon bereikbaar te houden, zoals ook in de huidige situatie aan de orde is.

Na realisering van het bouwplan kan en zal het pad niet gebruikt worden als toegang tot het nieuwe woongebied.



Samenvatting 9.7.

Reclamanten vrezen voor aantasting van het woongenot door de toegestane nokhoogte van 11 meter; er ontstaan zodoende directe inkijk in de tuin en de woning. De privacy wordt zodoende aangetast, mede ook door mogelijke geluidsoverlast vanwege het toekomstige gebruik van het pand en door toename van omgevingsgeluid nu er woningen op het achterterrein worden gebouwd.

De hierboven genoemde privaatrechtelijk en burenrrechtelijke belangen moeten meegewogen en afgewogen worden bij de realisering van het bouwplan.

Beoordeling

Ad 9.7.

Achter het perceel van reclamant worden patio-woningen gesitueerd bestaande uit een begane grondlaag met een kleine opbouw. De bouwhoogte van de opbouw is maximaal 7 meter. De verbeelding zal op deze situatie aangepast worden, zodat reclamant niet meer hoeft te vrezen voor bebouwing tot een hoogte van maximaal 11 meter direct achter zijn perceel.

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond.

Ten aanzien van privacy-aantasting geldt dat binnen de planologie geen sprake is van privacyschending als er zicht ontstaat op het eigendom van omwonenden van een bouwplan. Privacyschending is eerder aan de orde wanneer er op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van verblijfsruimten van omwonenden. Hiervan is in dit plan geen sprake. In een stedelijke omgeving is bovendien zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Samenvatting 9.8.

Reclamanten vrezen voorts voor waardevermindering van de woning en zullen een planschadeclaim bij de gemeente indienen.

Beoordeling

Ad 9.8

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 4.1.

Zienswijze 10. J. van Dijk en S. Hardeman

Samenvatting 10.1.

In de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout staat aangegeven dat er behoefte is aan woningen voor starters, maar niet meer voor nieuwe twee-onder-een-kapwoningen. Het bouwplan met o.a. 12 nieuwe twee-onder-een-kapwoningen is hiermee in strijd.

Beoordeling

Ad 10.1.

In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat er met name behoefte is aan woningen voor senioren en starters. Er is niet opgenomen dat woningen voor andere doelgroepen verboden zijn.

Een plan van deze omvang heeft differentiatie nodig. De huidige woningmarkt laat ook zien dat zoveel mogelijk differentiatie nodig is en dat er gebouwd moet worden waar behoefte aan is. Aan de wens voor nieuwbouw voor starters en senioren, zoals neergelegd in de Nota van Uitgangspunten, wordt ruimschoots tegemoetgekomen door voldoende woningen en appartementen voor hen te realiseren. Overigens zijn de twee-onder-een-kapwoningen ook levensloopbestendig te maken, mits de toekomstige kopers daar voor kiezen. Dit houdt in dat de woningen voor mensen van diverse leeftijden, zoals senioren, goed te gebruiken zijn.

Samenvatting 10.2.

De stelling, verwoord in het ontwerpbestemmingsplan, dat het bouwplan qua maat, schaal bouwhoogte en massa aansluit bij de omliggende omgeving is onjuist, o.a. gezien het grote aantal van 55 woningen, de verkeersdrukte die dit met zich brengt en de afwijkende hoogten ten opzichte van de bestaande omringende bebouwing. In de bouwplannen is nauwelijks ruimte voor groen en de tuinen zijn in vergelijking met de bestaande omliggende woningen klein. De hoogte wijkt af van de hoogten van de omliggende woningen en van de uitgangspunten van de nota. Daarin staat aangegeven een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 6 meter voor panden met één bouwlaag en 6 en 10 meter voor panden met twee bouwlagen.



Beoordeling

Ad 10.2.

Zie voor ons oordeel o.a. het gestelde onder 1.1., 1.2., 1.3. en 1.4.

De genoemde maten in de Nota van Uitgangspunten richten zich specifiek op bebouwing aan de Dorpstraat. De (sier) kap op de appartementen aan de Dorpstraat en Annevillelaan zal niet worden uitgevoerd. De maximale bouwhoogte zal hierdoor 10 meter gaan bedragen. Op dit punt wordt de zienswijze gegrond verklaard en de verbeelding wordt aangepast.

Voor de eengezinswoningen op het binnengebied is een goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter opgenomen. Dit is iets hoger dan in 2010 in het bestemmingsplan Ulvenhout voor woningen is opgenomen, hierin is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. De verhoging heeft onder andere te maken met het nieuwe Bouwbesluit waarin is bepaald dat een iets hogere maat voor woningen verplicht is en om die reden worden ook in recent opgestelde bestemmingsplannen deze maten opgenomen. De eengezinswoningen in het nu voorliggende plan zullen overigens deze maximaal toegestane bouwhoogte niet halen, zij hebben een nokhoogte van 10,7 meter. Bovendien zijn de kappen van de twee-onder-een-kapwoningen aan alle vier de kanten schuin (schilddaken), zodat het dak zo klein mogelijk wordt gehouden.

Samenvatting 10.3.

De minimale bouwafstanden tot de erfgrenzen van de bestaande woningen is te laag, waardoor er in de dorpskern een te dicht op elkaar gebouwd terrein komt. Het plan spreekt over 2,5 meter tot de perceelsgrens en reclamanten willen minimaal 3 meter.

Beoordeling

Ad 10.3.

Het is inderdaad gebruikelijk dat een afstand van 3 meter tot een perceelsgrens aangehouden wordt. In het onderhavige plan is dit ook mogelijk, reden waarom de regels van het bestemmingsplan aangepast zullen worden van 2,5 naar 3 meter. De zienswijze is op dit punt gegrond.

Samenvatting 10.4.

Het plan zorgt voor forse beperking van de lichtinval en privacy. De achtertuinen grenzen nu alleen aan een andere tuin. Door de nieuwe plannen zal dit veranderen en zal de privacy door directe achterburen aanzienlijk worden ingeperkt.

Beoordeling

Ad 10.4.

Aan de achterzijde van reclamants perceel is een patiowoning gepland in één bouwlaag met een kleine opbouw met in totaal een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op de verbeelding zal op deze locatie de hoogte van 11 meter worden verlaagd naar 7 meter. In de opbouw komen geen verblijfsruimten, alleen slaapkamers. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Met betrekking tot zonlicht/schaduwwerking is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingmogelijkheden volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag meer gebouwd worden dan op het terrein staat, maar deze mogelijkheden zijn nooit benut. De bezonningsstudie laat zien dat voor het pand Julianalaan 3 nagenoeg geen verschil is in zonlicht op de woning en in de tuin ten opzichte van de huidige situatie. Vanaf circa 16.00 uur beginnen de nieuwe woningen schaduwen te werpen op het perceel. Er worden alleen aan de westzijde van het pand nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt, maar deze bouwmogelijkheden verschillen niet veel van de huidige bouwmogelijkheden. Dit is ons inziens acceptabel. De wintermaanden zijn geen leidraad in het bepalen van mogelijke schaduwwerking. In de wintermaanden is er minder zon en door de lage stand van de zon sowieso al meer en sneller schaduwwerking.

Samenvatting 10.5.

Reclamant is bezorgd voor de verkeers- en parkeerdruk die het plan met zich meebrengt. In de Annevillelaan is het nu al druk met parkeren en nu het bouwplan ontsloten wordt op de Annevillelaan wordt dit nog lastiger. Is er voldoende onderzoek gedaan naar de verkeersdruk en de verkeersveiligheid?



Beoordeling

Ad 10.5.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 1.2. en 1.3.

Samenvatting 10.6

Gevraagd wordt tot het toesturen van de planschadeverordening.

Beoordeling

Ad 10.6.

Deze is inmiddels toegezonden.

Zienswijze 11, 12 en 13, J.J.A. Fassaert, M. Mol en M. Reinders en C. Theeuwes

De drie ingediende zienswijzen zijn grotendeels identiek en worden daarom als één zienswijze behandeld.

Daar waar een specifiek onderwerp wordt aangekaart, zal hier apart op worden ingegaan.

Julianalaan 9 praat niet over een onafhankelijk onderzoek naar invloed van de verkeers- en parkeersituatie; Julianalaan 11 praat over een specifieke boom in hun tuin.

Samenvatting 11.1.

In de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout staat aangegeven dat er behoefte is aan woningen voor starters, maar niet meer voor nieuwe twee-onder-een-kapwoningen. Het bouwplan met o.a. 12 nieuwe twee-onder-een-kapwoningen is hiermee in strijd.

Beoordeling

Ad 11.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 10.1.

Samenvatting 11.2.

De stelling, verwoord in het ontwerpbestemmingsplan, dat het bouwplan qua maat, schaal bouwhoogte en massa aansluit bij de omliggende omgeving is onjuist, o.a. gezien het grote aantal van 55 woningen, de verkeersdruk die dit met zich brengt en de afwijkende hoogten ten opzichte van de bestaande omringende bebouwing. In de bouwplannen is nauwelijks ruimte voor groen en de tuinen zijn in vergelijking met de bestaande omliggende woningen. De hoogte wijkt af van de hoogten van de omliggende woningen en van de uitgangspunten van de nota. Daarin staat aangegeven een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 6 meter voor panden met één bouwlaag en 6 en 10 meter voor panden met twee bouwlagen.

Voorgesteld wordt een grasveld met een speelvoorziening binnen het plan te realiseren, bij voorkeur aan de achterkant van de tuinen Julianalaan. De woningen hebben dan meer privacy en de groenstructuur wordt beter gewaarborgd.

Beoordeling

Ad 11.2.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 1.4 en 10.1.

Samenvatting 11.3

Reclamanten zijn bezorgd voor de verkeers- en parkeerdruk die het plan met zich meebrengt. In de Annevillelaan is het nu al druk met parkeren en nu het bouwplan ontsloten wordt op de Annevillelaan wordt dit nog lastiger. Reclamanten 12 en 13 vragen of er voldoende onderzoek is gedaan naar de verkeersdruk en de verkeersveiligheid.

Beoordeling

Ad 11.3.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.2 en 1.3.

Samenvatting 11.4.

De minimale bouwafstanden tot de erfgronden van de bestaande woningen is te laag, waardoor er in de dorpskern een te dicht op elkaar gebouwd terrein komt. Dit past niet in de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten.



Beoordeling

Ad 11.4

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 10.3

Samenvatting 11.5

Reclamant 12 heeft een grote boom in de achtertuin staan en vraagt zich af of deze gehandhaafd kan blijven. Zo niet, wie verzorgt dit dan en zorgt dat de tuin weer netjes achterblijft.

Beoordeling

Ad 11.5

De boom staat in de tuin van reclamant en deze is daar zelf verantwoordelijk voor. Overhangende takken mogen in principe door de ontwikkelaar verwijderd worden. In overleg tussen de reclamant en ontwikkelaar zal bekeken worden of de boom kan blijven staan of dat deze eventueel gekapt moet/mag worden.

Samenvatting 11.6.

In de samenvatting onder 11.1 is al ingegaan op de nieuwe hoogtes. Reclamant 12 geeft aan dat in eerdere plannen aan de achterzijde van het pand een patiowoning stond aangegeven en dat is nu niet meer het geval.

In zijn algemeenheid wordt gepleit voor patiowoningen aan de achterzijde van de woningen aan de Julianalaan in plaats van twee-onder-een-kapwoningen; doordat patio's veel lager zijn, zal dit een deel van de bezwaren wegnemen.

Beoordeling

Ad 11.6.

Inderdaad zijn in eerdere schetsplannen patiowoningen aangegeven tegen de achtertuinen van de bewoners van de Julianalaan aan. Toch is uiteindelijk gekozen voor een differentiatie in patiowoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Gezien de afstand tussen de nabijgelegen twee-onder-een-kapwoningen en de woningen aan de Julianalaan (20 meter) is dit acceptabel.

Samenvatting 11.7.

Het plan zorgt voor forse beperking van de lichtinval en privacy. De achtertuinen grenzen nu aan een achtertuin en daar komen straks de woningen.

Reclamant 12 geeft specifiek aan dat op de bouwtekening bij de woning die uitkijkt op zijn tuin een dakkapel staat ingetekend, welke slechts een verhoging van het huis is om een trapgat te kunnen maken. Hij wil zekerheid dat daar geen kamer gemaakt wordt.

Beoordeling

Ad 11.7.

Met betrekking tot zonlicht/schaduwwerking is een bezonningsstudie opgesteld. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingmogelijkheden volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag meer gebouwd worden dan op het terrein staat, maar deze mogelijkheden zijn nooit benut. De bezonningsstudie laat zien dat voor de panden Julianalaan 9, 11 en 13 nagenoeg geen verschil is in zonlicht op de woningen en in de tuinen en opzichte van de huidige situatie. Vanaf circa 15.00 uur beginnen de nieuwe woningen schaduwen te werpen op de percelen. Er worden alleen aan de westzijde van de panden nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt, maar deze bouwmogelijkheden verschillen niet veel van de huidige bouwmogelijkheden. Dit is ons inziens acceptabel. De wintermaanden zijn geen leidraad in het bepalen van mogelijke schaduwwerking. In de wintermaanden is er minder zon en door de lage stand van de zon sowieso al meer en sneller schaduwwerking.

In de meest nabije woning zit de trap aan de oostgevel. Het raam in de dakkapel zit hierdoor bovenin het trapgat waardoor een uitzicht niet mogelijk is. In principe staat het de nieuwe bewoners vrij hun woning opnieuw in te delen, maar om een kamer bij dit specifieke raam te maken zal de trap verplaatst moeten worden. Dit is zeer onwaarschijnlijk, maar absolute zekerheid over toekomstige activiteiten van nieuwe bewoners kan niet gegeven worden.



Samenvatting 11.8.

Reclamanten hebben de volgende vragen:

- 1. Een 0-meting om eventuele schade door het bouwen te kunnen aantonen en verhalen.*
- 2. Wat gebeurt er met de bestaande bomen op het grasveld achter garage Van Hooijdonk? Is er compensatie van deze groenstructuur?*
- 3. Hoe is de veiligheid voor de woningen aan de Julianalaan gegarandeerd? Door bouw dicht op de bestaande percelen is de kans op inbraak een stuk groter.*
- 4. Wordt rekening gehouden met de bestaande rioleringsproblemen in de Annevillelaan en Juliananlaan.*
- 5. Waarom is voor de bebouwing aan de achterzijde van de Julianalaan 7 en 9 gekozen voor twee-onder-een-kap in plaats van een patio.*
- 6. Er is alleen geluidsonderzoek gedaan voor de nieuwe woningen aan de Dorpstraat. Hoe zit het met geluidsoverlast tijdens en na de bouw voor de andere omliggende straten?*
- 7. Hoeveel ramen en met welke afmetingen komen er exact aan de zijkant en achterzijde van de twee-onder-een-kapwoningen ter hoogte van de Julianalaan 7, 9 en 11?*
- 8. Hoe wordt omgegaan met de nieuwe erfafscheidingen tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.*

Beoordeling

Ad 11.8

1. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat voor de bouw een onafhankelijke 0-meting zal worden uitgevoerd.
2. Voor de bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd. Indien dit geëist wordt door de gemeente, zullen de bomen gecompenseerd worden. In het nieuwbouwplan komen sowieso geïntegreerd tussen de parkeervakken nieuwe bomen.
3. Door de nieuwbouw is er juist meer toezicht. Een verhoogde kans op inbraak is niet logisch.
4. Zie voor beantwoording 6.3. en 9.1.
5. Inderdaad zijn in eerdere schetsplannen patiowoningen aangegeven tegen de achtertuinen van de bewoners van de Julianalaan aan. Toch is uiteindelijk gekozen voor een differentiatie in patiowoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Gezien de afstand tussen de nabijgelegen twee-onder-een-kapwoningen en de woningen aan de Julianalaan (20 meter) is dit acceptabel.
6. Er kan mogelijke geluidsoverlast ontstaan tijdens de bouw, maar dit is van tijdelijke aard. Getracht wordt trouwens de geluidsoverlast tijdens de bouw te beperken, zo zal er niet worden geheid.
7. Dit zal bij aanvraag om omgevingsvergunning duidelijk worden, dit is nu nog niet 100% zeker te zeggen.
8. De bestaande schuttingen zullen waar mogelijk worden gerespecteerd, anders wordt in overleg met de omwonenden een oplossing besproken. Het is ook in het belang van de ontwikkelaar dat er voor de verkoop fatsoenlijke erfafscheidingen komen.

Samenvatting 11.9

Gevraagd wordt tot het toesturen van de planschadeverordening.

Beoordeling

Ad 11.9.

Deze is inmiddels toegezonden.

Zienswijze 14 t/m 18, bewoners Grimhuijzenstraat 12, 14, 16, 18 en 20

Samenvatting 14.1

De stelling, verwoord in het ontwerpbestemmingsplan, dat het bouwplan qua maat, schaal bouwhoogte en massa aansluit bij de omliggende omgeving is onjuist. De 55 woningen worden dicht op elkaar gebouwd met een bouwhoogte die niet aansluit op de omliggende omgeving. Met de name de woningen aan de Grimhuijzenstraat hebben een kap die onder de hoogte van de nieuwe woningen ligt. De grote nieuwe woningen passen niet bij het dorpse laagbouwkarakter van de omgeving.

Beoordeling

Ad 14.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 1.1.

De woningen aan de Grimhuijzenstraat zijn relatief laag, namelijk één bouwlaag met een kap.



Voor de eengezinswoningen op het binnengebied is een goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter opgenomen. Dit is iets hoger dan in 2010 in het bestemmingsplan Ulvenhout voor woningen (o.a. ook voor de woningen aan de Grimhuijzenstraat) is opgenomen, hierin is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. De verhoging heeft onder andere te maken met het nieuwe Bouwbesluit waarin is bepaald dat een iets hogere maat voor woningen verplicht is en om die reden worden ook in recent opgestelde bestemmingsplannen deze maten opgenomen. De eengezinswoningen in het nu voorliggende plan zullen overigens deze maximaal toegestane bouwhoogte niet halen, zij hebben een nokhoogte van 10,7 meter. Bovendien zijn de kappen van de twee-onder-een-kapwoningen aan alle vier de kanten schuin (schilddaken), zodat het dak zo klein mogelijk wordt gehouden.

Samenvatting 14.2.

De minimale bouwafstanden tot de erfgrenzen van de bestaande woningen zijn te laag, waardoor er in de dorpskern een te dicht op elkaar gebouwd terrein komt met weinig groen. Dit past niet in de uitgangspunten van de Nota.

Beoordeling

Ad 14.2.

De tuinen van reclamanten zijn circa 25 meter diep, de tuinen van de nieuwe bebouwing die hier tegen aan zitten circa 8 meter. In totaal staat de woningen zo'n 33 meter van elkaar, hetgeen in een dorpskern een zeer acceptabele afstand is.

Zie voor ons oordeel ook het gestelde onder 1.4.

Samenvatting 14.3.

De tuinen van de huizen aan de Grimhuijzenstraat grenzen nu aan de loods of het buitenterrein van Van der Broek en door de wijziging naar woningen zal de privacy en de rust aangetast worden.

Beoordeling

Ad 14.3.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 14.2. De woningen zijn circa 33 meter van elkaar af gelegen.

Samenvatting 14.4.

Parkeren bij de Grimhuijzenstraat is nu al een probleem en dit zal vergroot worden bij het verdwijnen van een deel van de parkeerplaats, waar voorheen de autobussen stonden. Door de nieuwe plannen voor de showroom van Van Hooijdonk zal de druk op het parkeren alleen nog maar toenemen. Gevraagd wordt om de busparkeerplaatsen te behouden, hetgeen tevens ten goede komt aan het woongenot.

Beoordeling

Ad 14.4.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.2.

Samenvatting 14.5

Reclamanten opteren voor minder woningen, zodat meer ruimte voor groen ontstaat en mogelijk meer bomen behouden kunnen worden; eventueel kan voorzien worden in een speelvoorziening en dan bij voorkeur bij de woningen aan de Grimhuijzenstraat.

Er zouden meer patio-woningen kunnen komen in plaats van twee-onder-een-kapwoningen om ook tegemoet te komen aan de vergrijzing in Ulvenhout.

Beoordeling

Ad 14.5

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.4., 5.2. en 11.8.

Samenvatting 14.6

Tenslotte enkele vragen:

- 1. Wat gebeurt er met de bomen op het terrein? Bij kap moet er voldoende gecompenseerd worden.*
- 2. Hoe worden de erfafscheidingen geregeld? Sommige woningen hebben het pand van Van der Broek als erfafscheiding, sommigen hebben schuurtjes of een groene erfafscheiding.*
- 3. Hoe wordt omgegaan met schade die ontstaat aan de schuurtjes en groen door de sloop en de bouw van de woningen?*



Beoordeling

Ad 14.6.

1. Voor de bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd. Indien dit geëist wordt door de gemeente, zullen de bomen gecompenseerd worden. In het nieuwbouwplan komen sowieso geïntegreerd tussen de parkeervakken nieuwe bomen.
2. De bestaande schuttingen zullen waar mogelijk worden gerespecteerd, anders wordt in overleg met de omwonenden een oplossing besproken. Het is ook in het belang van de ontwikkelaar dat er voor de verkoop fatsoenlijke erfafscheidingen komen.
3. Voorafgaand aan de sloop en bouw zal de ontwikkelaar een onafhankelijke 0-meting laten uitvoeren.

Samenvatting 14.7

Gevraagd wordt tot het toesturen van de planschadeverordening.

Beoordeling

Ad 14.7.

Deze is inmiddels toegezonden.

Zienswijze 19, Dorpsraad Ulvenhout

Samenvatting 19.1.

De Dorpsraad verwijst naar de Nota van Uitgangspunten 2009 waarin is aangegeven dat uitgegaan moet worden van een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter en voorts dat "gestapelde bouw, accenten op de hoek van de Dorpstraat Annevillelaan en een terugliggende rooilijn" gewenst zijn. De nieuwe bebouwing dient overigens wel qua maat, schaal, bouwhoogte en massa aan te sluiten/afgestemd te zijn op de omliggende bebouwing.

Het plan voldoet hier niet aan.

De inmiddels door welstand goedgekeurde bouwtekeningen moeten aangepast worden en er moet meer recht gedaan worden aan de dorpse uitstraling en het behoud van het historische lint van de Dorpstraat. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door voor het blok op de hoek Dorpstraat/Annevillelaan de bovenste woonlaag aan te passen in de vorm van een dakconstructie/geen grote overstek alsmede een lichtere kleurkeuze van de stenen.

Beoordeling

Ad 19.1.

Voor ons oordeel hieromtrent zie het gestelde onder 1.1.

Samenvatting 19.2.

Reclamant wil dat een goede erfgoedtoets wordt uitgevoerd om zodoende de uitgangspunten van de nota te waarborgen.

Beoordeling

Ad 19.2.

Het pand Dorpstraat 97 heeft geen monumentale status. Wij gaan ervan uit dat reclamant een toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bedoeld. Deze commissie heeft geoordeeld dat het bouwplan past binnen de karakteristiek van de Dorpstraat. De commissie is op haar beurt geadviseerd door de afdeling Cultureel Erfgoed.

Samenvatting 19.3.

Op de informatieavond van 10 februari jl. is aangegeven dat voor het bouwplan consensus is bereikt met de Dorpsraad, doch dit wordt door reclamant bestreden.

De Dorpsraad heeft inderdaad op eerdere momenten inzage gekregen in de plannen. Daarbij is uitgedragen blij te zijn met het inbreidingsplan, maar ook aangegeven dat de uitgangspunten van de Nota aangehouden moeten worden, vooral qua hoogte en dorpse uitstraling.

Mocht het plan op onderdelen aangepast worden, dan juichen zij dit inbreidingsplan verder toe.

Beoordeling

Ad 19.3.



Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast, er is besloten de kap op de appartementen aan de Dorpstraat en Annevillelaan niet uit te voeren. Het betrof hier een sierkap. De bouwhoogte zal dan maximaal 10 meter mogen bedragen (alleen voor de liftschacht is een hogere hoogte nodig). De zienswijze is op dit punt gegrond verklaard en zowel de toelichting als de verbeelding zal hierop aangepast worden. De Dorpsraad is hiervan op de hoogte gesteld.

Zienswijze 20, Heemkundekring Paulus van Daesdonck

Samenvatting 20.1

De Heemkundekring geeft aan dat de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten 2009, namelijk "gestapelde bouw, accenten op de hoek van de Dorpstraat Annevillelaan en een terugliggende rooilijn", en zoals deze zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, namelijk "bouwen in twee lagen, met een maximale bouwhoogte van 10 meter", makkelijk ter zijde worden gelegd.

Het appartementenblok op de hoek wordt drie bouwlagen hoog met plat dak en dit is te fors in relatie tot de omgeving. Het kleinschalige, historische en dorpse beeld van de Dorpstraat en van de Annevillelaan wordt hiermee geweld aangedaan. Tevens wordt de entree van de Annevillelaan minder herkenbaar, door bebouwing direct op de bestrating, dit wordt in feite een inrit en geeft te veel een gesloten en massief straatbeeld.

Beoordeling

Ad 20.1.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.1. en 2.

Ambtshalve aanpassing

Op de begane grond van het gebouw op de hoek Annevillelaan/Dorpstraat is een commerciële ruimte gepland en dit is mogelijk gemaakt binnen de Centrum. Naar aanleiding van de mogelijke invulling van deze commerciële ruimte en de belangstelling vanuit de markt hiervoor, is gebleken dat ook een lunchroom een gewenste ontwikkeling kan zijn.

Een lunchroom valt in de categorie "horeca 1" en in het horecabeleid is aan deze categorie geen limiet gesteld. Het beleid laat, bij groei van het inwoneraantal van het dorp, in zijn algemeenheid ruimte voor het vestigen van horeca-voorzieningen.

Een lunchroom draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en bovendien zijn de laatste jaren in het dorp woningbouwprojecten gerealiseerd en worden in de nabije toekomst gerealiseerd, waardoor het inwoneraantal toeneemt.

De mogelijkheid voor het vestigen van een horeca-1 functie vinden wij dan ook acceptabel en in de bestemming Centrum zal dit mogelijk gemaakt worden.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen, maar geven wel aanleiding tot aanpassingen.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd omdat de Provincie en de VROM-inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid.

Financieel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare



ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Er is geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
De dorpsraad Ulvenhout is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten Ulvenhout. Over voorliggend plan is meerdere keren met de omgeving en de Dorpsraad Ulvenhout gecommuniceerd en dit heeft tot positieve reacties geleid.

Het ontwerpbestemmingsplan "Ulvenhout, Dorpsstraat 97 heeft gedurende zes weken, van 23 januari tot en met 5 maart 2014, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Daarnaast is een Breda bericht bij omwonenden bezorgd om hen over de ontwikkeling te informeren.

- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan te zijner tijd worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, op overheid.nl, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over hun zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte gesteld worden.

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.
 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:
bestemmingsplan
zienswijzen
onthefing wet geluidhinder



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.
2. Tot wijziging van de toelichting als volgt:
 - Hoofdstuk 4, na eerste alinea toevoegen een nieuwe alinea als volgt:

De bouwhoogte is iets hoger dan de gemiddelde bebouwing aan de Dorpstraat. Dit is gedaan omdat hier appartementen op de verdieping komen, het zijn geen standaard eengezinswoningen. Er is niet voor gekozen om de appartementen op de tweede verdieping in een kap te verwerken, maar om de 2^{de} verdieping in een andere steenkleur/materialisatie uit te voeren zodat het gebouw visueel uit twee bouwlagen met een deels terugliggende opbouw (in plaats van een kap) bestaat. Dit is visueel te vergelijken met een gebouw in twee bouwlagen met een kap. Gezien de ligging op een hoek is een grotere bouwhoogte acceptabel aangezien een gebouw hier meer 'lucht en ruimte' om zich heen heeft.

- Hoofdstuk 4, ontsluiten en parkeren, in de 2^e alinea na tabel 4.1. de cijfers 73 en 81 te wijzigen in 83 en 91 en in de 4^e alinea de cijfers 60 en 81 te wijzigen in 70 en 91.
 - Hoofdstuk 6.3.2, bestemmingen bij artikel 3: centrum, toe te voegen na detailhandel de woorden "horeca 1".
 - Hoofdstuk 6.3.2., bestemmingen bij artikel 5, Woongebied, toe te voegen in de 3^e alinea na het woord toegestaan de woorden "bij de aanduiding 'patiowoningen' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan".
3. Tot wijziging van de regels als volgt:
 - Artikel 1, toevoegen sub 1.39 (onder vernummering van de overige leden), als volgt:

1.39 Horeca

Horeca 1: een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon). Bij deze vorm van horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

Artikel 1, sub 1.45 wijzigingen als volgt;

Een woning bestaande uit één grondgebonden woonlaag met, typerend voor dit type, een binnentuin (patio). Een eventuele tweede bouwlaag is qua oppervlak kleiner dan het oppervlak van de begane grond en is hoogstens aan één zijde geschakeld met de tweede bouwlaag van een aangrenzende woning.



- Artikel 3, Centrum, onder 3.1. toevoegen (nieuw) sub d, onder vernummering van de overige leden, als volgt:
 - e. uitsluitend op de begane grond: horeca-1
 - Artikel 5, lid 5.2.2. sub c onder 1: 2,5 meter wijzigen in 3 meter.
4. Tot wijziging van de verbeelding als volgt:
- het opnemen van de bestemming "verkeer" achter de percelen Dorpstraat 93 en 95;
 - het opnemen van een hoogtescheidingslijn achter de percelen Annevillelaan 13;
 - het verlagen van de hoogte binnen de bestemming "Centrum" van 12 naar 10 meter;
 - het opnemen van de aanduiding "patiowoning toegestaan" met daarbij een hoogtescheidingslijn.
5. Het bestemmingsplan "Ulvenhout, Dorpstraat 97" vast te stellen zoals dat van 23 januari tot en met 5 maart 2014 ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de onder 2 t/m 4 genoemde wijzigingen.
6. Geen exploitatieplan voor het onder 2 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 juli 2014



, voorzitter.

, griffier.