



Raadsvoorstel

## Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A', realiseren 46 woningen

Aantal bijlagen: 5

### Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020226003-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A'.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:  
Weth. Van het Hof

### Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van drie appartementencomplexen (in totaal 36 appartementen) voor de doelgroep senioren en tien grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen voor jongeren worden in collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Een bestaand woonperceel wordt ook in het plan opgenomen. Een deel van de huidige achtertuin van deze woning wordt afgescheiden en bij percelen met nieuwbouw betrokken.

Op 30 augustus 2016 heeft het college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. Het plan is in een haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt tot een plan met drie appartementencomplexen en tien woningen.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Ulvenhout', waarin de locatie grotendeel de bestemming 'Maatschappelijk' en deels de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' heeft. Ook hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze bestemmingen is de realisatie van gevraagde woningen niet toegestaan.

Op 11 juli 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juli t/m 26 augustus 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan. Eén van de zienswijzen is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt ook een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A' voorgelegd.

### Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A' biedt het juridische kader om 46 nieuwe woningen te realiseren.

### Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging drie zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

## Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juli t/m 26 augustus 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van 46 woningen en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

### Bouwplan

Voor de locatie is het voornemen om de voormalige locatie van de brandweerkazerne te herontwikkelen naar woningbouw. Het woonperceel Slotlaan 106 hoort ook bij het plangebied. Een deel van de achtertuin wordt bij de percelen met nieuwbouw betrokken. Op het terrein van de brandweerkazerne was een parkeerterrein, loods voor de stalling van brandweerwagens en een schuur aanwezig. Het terrein en opstallen is momenteel in gebruik door Stichting Slotlaan voor allerlei verenigingen. Voor de Stichting Slotlaan is reeds een vervangende locatie gezocht in Ulvenhout. Het woonperceel wordt nog steeds als zodanig gebruikt. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Slotlaan.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de achterzijde van bestaande woningen gesitueerd aan de Slotlaan. De noord-, zuid- en westzijde van het plangebied grenst aan het buitengebied. De kwaliteit van de woonomgeving hangt grotendeels samen met de groenkwaliteiten van het Markdal met bijbehorende vergezichten. Binnen de plangrenzen heeft dit geleid tot een invulling met gebouwen in een parkachtige opzet. Op de grens van het plangebied met het landelijk buitengebied bevindt zich aan drie zijden van het plangebied een bestaande houtwal.



*Impressie inrichting van het gebied*

Het plan omvat drie los van elkaar staande appartementenblokken in drie bouwlagen met in totaal 36 appartementen. De appartementen variëren in grootte van circa 77 tot 137 m<sup>2</sup>. Met deze appartementen wordt gemikt op de doelgroep senioren. Hier is behoefte aan.



Na een bericht hierover in BN de Stem hebben zich diverse senioren uit Ulvenhout zich bij de gemeente gemeld met de vraag hoe men in aanmerking komt voor een dergelijk appartement. Onder de appartementencomplexen komt een ondergrondse parkeerkelder. Ook worden er 10 rijwoningen in twee bouwlagen met kap voor jongeren in collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. De rijwoningen sluiten met de achterzijde aan op de bestaande lintbebouwing langs de Slotlaan. Aan de voorzijde van de woningen worden openbare parkeerplaatsen aangelegd. De bestaande woning Slotlaan 106 wordt gehandhaafd en is in het plan ingepast.

De houtwal wordt behouden en de ecologische waarde van de wal wordt versterkt. De houtwal scheidt het landschap binnen en buiten het plangebied van elkaar. Het plan beoogt een zo groen mogelijke ontwikkeling waarbij de benodigde verharding zoveel mogelijk geconcentreerd wordt aan de oostzijde van het plan. De appartementenblokken staan in een groen park.

#### Toetsing gemeentelijk beleid

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk indien de beoogde nieuwbouw / herontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de nu aanwezige situatie. Bijvoorbeeld als het project met het toevoegen van woontypologieën aanvullend is ten opzichte van de bestaande voorraad of dat het project bijdraagt aan de behoefte op langere termijn (vergrijzing en individualisering).

De geprojecteerde woningen zijn gesitueerd nabij een landelijke omgeving, aan de rand van de kern Ulvenhout. Ulvenhout heeft weinig inbreidingslocaties en door invulling van deze locatie met woningen kan voorzien worden in een behoefte. Door de mix van woningtypen wordt bijgedragen aan de woningvoorraad in een aantrekkelijk landelijk dorps woonmilieu. Tien grondgebonden woningen voor jongeren worden in collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd.

#### Duurzaamheid en klimaatadaptie.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. In het plan worden zonnecollectoren toegepast, wordt het regenwater vastgehouden en geborgen en wordt de biodiversiteit (met name in de houtwal) vergroot.

#### Participatie

##### *Communicatie tot nu toe*

Initiatiefnemer heeft de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. In december 2019 heeft initiatiefnemer een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Omwonenden konden ook een reactieformulier invullen. Alle reacties zijn beantwoord en initiatiefnemer heeft een projectwebsite in het leven geroepen om zo nieuwe informatie over het plan aan omwonenden kenbaar te kunnen maken.

Begin 2020 is het woonprogramma op verzoek van de gemeente meer in overeenstemming gebracht met het gebiedsprofiel. Er zijn meer appartementen en minder grote grondgebonden woningen in het plan opgenomen. Hierdoor wordt tevens het groene karakter van de locatie beter geborgd. Het nieuwe plan is in juni 2020 via de projectwebsite aan omwonenden gepresenteerd. Vragen over het nieuwe plan zijn beantwoord. Naar aanleiding van deze update heeft de Dorpsraad Ulvenhout een artikel geplaatst in weekblad Nieuw Ginneken. Op deze manier zijn niet alleen de direct omwonenden en belanghebbenden, maar ook de overige bewoners uit Ulvenhout en omgeving op de hoogte gebracht. Het laatste jaar heeft initiatiefnemer een aantal keer persoonlijk contact gehad met diverse omwonenden. Het plan is hierdoor op diverse punten aangepast waardoor het plan voor deze omwonenden acceptabeler is geworden.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan konden mensen via de gemeentelijke website vragen stellen, een gesprek aanvragen of een officiële zienswijze indienen. Er zijn diverse vragen gesteld die beantwoord zijn. Deze vragen hadden voornamelijk betrekking op de manier hoe men zich kon inschrijven voor een appartement. Hier blijkt veel belangstelling voor te zijn. Er zijn geen persoonlijk gesprekken aangevraagd. Er zijn drie officiële zienswijzen ingediend.





## *Communicatie na besluit tot vaststelling*

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Dit zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De indieners van de zienswijzen krijgen hierover schriftelijk een bericht.

## Zienswijze

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er zijn drie zienswijze binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze zijn derhalve ontvankelijk.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

### **Zienswijze 1**

#### *Gemis aan maatschappelijke functies*

Het plan uit 2016 met rijwoningen, twee-onder-een-kappers en villa's is door het gemeentebestuur niet als gewenst beoordeeld. Er mocht voor vijf jaar (dus tot 2021) alleen gebouwd worden als een groot deel als sociale woningbouw, betaalbare woningen (lieft via CPO), en seniorenwoningen gebouwd zouden worden. Ook moest de ontwikkelaar helpen een alternatieve locatie te vinden voor de hal zoals die nu gebruikt wordt. De periode van vijf jaar is voorbij en in het huidige plan komt niets meer van die oorspronkelijke wensen van de gemeente voor. Er is nog geen nieuwe hal voor de originele gebruikers, en er is niets voor CPO, sociale woningbouw, betaalbare woningen of seniorenwoningen in het plan. Daarnaast betreffen het meer woningen dan het plan uit 2016. Om de huidige maatschappelijke functie op te geven en om te zetten naar woningbouw, mag de gemeente van de ontwikkelaar verwachten dat er iets maatschappelijks wordt teruggebracht zoals hulp bij de zoektocht naar een nieuwe hal voor de carnavalsverenigingen, deels CPO, betaalbare woningen, etc.

#### *Hoogte van de appartementengebouwen*

Alle woningen die grenzen aan het Markdal in Ulvenhout (Molenstraat en Markdal) hebben twee woonlagen en zijn relatief laag. Dit biedt een mooi aanzicht vanuit het Markdal. Het nieuwbouwplan met drie woonlagen breekt dat beeld en schept een precedent voor andere woningen (vaak sloop en nieuwbouw) aan het Markdal.

#### *Behoud van de (hoge) groene wal*

Op de afbeelding in het Breda Bericht lijken bomen getekend te staan in de houtwal rondom de appartementen van drie verdiepingen. Maar in de toelichting op het bestemmingsplan staat: "De onderbegroeiing van de bestaande houtwal wordt in stand gehouden tot behoud en versterking van de ecologische waarde van de houtwalstructuur." Dat betekent dat de huidige hoge bomen weg gaan uit het beeld en alleen de onderbegroeiing zal blijven. Als het hoge groen wordt weggehaald, zullen de nieuwe appartementen alleen maar nog meer het zicht vanuit het open, groene Markdal ontsieren.

### **Beoordeling zienswijze 1**

#### *Gemis aan maatschappelijke functies*

In het plan worden tien grondgebonden CPO woningen voor jongeren gerealiseerd. Het realiseren van een aantal CPO woningen was randvoorwaardelijk voor deze ontwikkeling. Hiermee draagt de ontwikkelaar dus een steentje bij voor het dorp Ulvenhout met dit woningtype. Daarnaast worden de appartementen gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Hierdoor komen er woningen elders in het dorp vrij en wordt de doorstroming bevorderd.

In de afgelopen jaren zijn er diverse overleggen geweest tussen stichting Slotlaan, ontwikkelaar en de gemeente. Er is tijdens deze overleggen meegedacht in de zoektocht naar alternatieve locaties.



De Gemeente Breda heeft uiteindelijk een perceel aan de Strijbeekseweg beschikbaar gesteld ten behoeve van de carnavalsloods. De juridische procedure om deze loods mogelijk te maken moet nog doorlopen worden. Daarnaast heeft de ontwikkelaar er mee ingestemd om de loods anderhalf jaar gratis in bruikleen te geven tot eind maart 2022. Daarna zal er gesloopt en gebouwd gaan worden op de locatie Slotlaan.

### *Hoogte van de appartementengebouwen*

Het bestemmingsplan Ulvenhout geeft voor de genoemde straten de mogelijkheid voor een woning met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit komt overeen met twee bouwlagen en een kap. De drie appartementengebouwen hebben geen kap maar een derde bouwlaag en sluiten ruimtelijk gezien aan op de grondgebonden woningen in de omgeving met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Het vast te stellen bestemmingsplan schept geen precedent voor andere woningen, de bouwhoogte van 10,5 meter is specifiek voor deze appartementen opgenomen. De toekomstige appartementen zullen niet hoger zijn dan de houtwal, die behouden blijft. Het zicht vanuit het buitengebied op de groene rand van Ulvenhout blijft hierdoor behouden.

### *Behoud van de (hoge) groene wal*

De bestaande houtwal blijft in zijn totaliteit behouden. Ook de hierin aanwezige bomen zullen behouden blijven. De houtwal zal in de toekomstige situatie eigendom worden van de gemeente Breda. De ecologische waarde van de houtwal en de uitstraling naar het Markdal zijn twee belangrijke factoren om de houtwal te behouden. Er is daarom ook geen enkele aanleiding om het hoge groen weg te halen.

## **Conclusie zienswijze 1**

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 2**

Deze bewoner wil graag laten weten het fijn te vinden dat er tien betaalbare woningen voor jongeren uit Ulvenhout (in een CPO project) komen. Het dorp heeft jongeren nodig om de gemeenschap en het verenigingsleven draaiende te houden. De nieuwe appartementen zijn grotendeels voor senioren, die hun grote, dure woningen voornamelijk aan mensen van buiten het dorp zullen verkopen. Kortom, reclamant wil zijn waardering uitspreken dat er woningen voor jongeren worden gebouwd.

## **Beoordeling zienswijze 2**

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is fijn om te horen dat de gekozen woningtypen aansluiten bij een woonbehoefte in Ulvenhout.

## **Conclusie zienswijze 2**

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 3**

### *Intensivering locatie*

Een intensivering van verstedelijking op deze locatie is niet gewenst. De locatie grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB), ligt gedeeltelijk in het NNB, ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied Ulvenhoutse bos en maakt onderdeel uit van het in de Provinciale Interim omgevingsverordening aangewezen gebied voor behoud en herstel watersystemen. De oppervlakteverhardingen dienen hier beperkt te worden. In het plan is sprake van een forse toename van bebouwing en een ondergrondse parkeerkelder. Ook in het kader van klimaatverandering en de daarbij behorende toename van wateroverlast dient nieuwe bebouwing in het Markdal vermeden te worden.

Met het plan is sprake van een uitstulping in het Markdal. Met het respecteren van de bestaande bouwcontouren en hoogten in het bestemmingsplan 'Ulvenhout' zou er wel sprake zijn van een redelijke afronding van de bebouwde komgrens.

### *Ligging in het nabij NNB*

Er wordt te weinig rekening gehouden met de ligging in en naast het NNB. Er ontbreekt een compensatieplan. Er verdwijnen meer dan 50 bomen en er komen er maar 12 voor terug.



In het dossier zijn tegengestelde teksten over het behoud van de onderbegroeiing van de houtwal opgenomen. Het verwijderen van onderbegroeiing en de aanleg van wandelpaden in de houtwal vindt reclamant niet wenselijk.

Het gebied is een geschikte biotoop voor een aantal beschermde soorten. Het nader natuuronderzoek is te beperkt geweest, met name bij de kleine marterachtigen. Er zijn te weinig camera's opgesteld geweest.

#### *Archeologie*

Er is op de locatie sprake van hoge archeologische waarden. Volgens het bureauonderzoek kan met name de aanleg van de parkeerkelder leiden tot een aantasting en versterking van behoudenswaardige archeologische resten.

#### *Stikstof*

De stikstof en hydrologische toestand van het Natura 2000 gebied Ulvenhoutse bos is een argument om geen verdere verstedelijking toe te staan op deze locatie. Dit gebied is al overbelast door stikstofdepositie. Uit de berekening met de aeriusscalculator blijkt dat er sprake is van stikstofdepositie op het Ulvenhoutse bos en het plan daarom bij de provincie is aangemeld voor het stikstofregistratiesysteem. Uit de bijlage blijkt dat het niet zeker is of de toename van de depositie verrekend kan worden met de verlaging van de maximumsnelheid op autosnelwegen naar 100 km/uur. Reclamant stelt dat die ruimte al lang is gebruikt voor andere projecten. Daarnaast is door de aeriusscalculator een onjuiste berekening gemaakt omdat er meerdere versies van het programma bestaan. Dit is door Raad van State uitspraken dit jaar bevestigd.

#### *Locatie bouw carnavalswagens*

De bouw van carnavalswagens, die nu in de voormalige brandweerkazerne plaatsvindt, zal verplaatst moeten worden. Dit aspect dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan geregeld te zijn zodat inzichtelijk is welke gevolgen daarvan voor de natuur te verwachten zijn en welke kosten daarmee gemoeid zijn. De kosten dienen ten laste te komen van de exploitatie van het bouwplan aan de Slotlaan.

### **Beoordeling zienswijze 3**

#### *Intensivering locatie*

Het plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke contouren van Ulvenhout, zoals aangegeven in de Provinciale Interim omgevingsverordening. Qua bouwhoogte sluit de nieuwe bebouwing aan op de woningen in de omgeving: maximaal 10 meter voor de grondgebonden woningen en maximaal 10,5 meter voor de appartementen.

Het terrein is momenteel al grotendeels verhard, maar er is in totaal inderdaad sprake van een beperkte toename van de oppervlakteverharding. In het plan wordt hier echter rekening mee gehouden. Zo wordt er bijvoorbeeld een wadi gerealiseerd en de appartementen worden voorzien van groene daken.

#### *Ligging in het nabij NNB*

Het adviesbureau Antea Group heeft voor dit plan een natuurtoets uitgevoerd, die als bijlage 5 is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarin staat beschreven wat de verwachte effecten zijn op de Natura 2000 gebieden en de NNB. Samengevat is het volgende uit de toets gekomen: *de geringe omvang van het voornemen heeft geen effect op de soorten, habitats van soorten en habitattypen van Natura-2000. Het voornemen heeft geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied.*

Het plangebied ligt geheel buiten de NNB. Een compensatieplan is niet aan de orde. Het plangebied grenst wel direct aan de NNB en valt daarmee in de invloedssfeer. Ontwikkelingen mogen de wezenlijke kenmerken van de NNB niet verstoren. Antea Group concludeert in de natuurtoets dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de waarden van het NNB en er geen noodzaak is voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing. De gemeente ziet geen inhoudelijke reden om aan deze conclusie te twijfelen.

Het onderzoek naar kleine marterachtigen is conform de richtlijnen uitgevoerd van de provincie, De 'Handreiking kleine marters' in relatie tot soortbescherming (Bouwens, 2017). Dit is de standaard methode voor inventarisatie en de gemeente ziet dan ook geen redenen om aan te nemen dat dit onvoldoende is.





Zoals reeds verwoord in zienswijze 1 blijft de bestaande houtwal in zijn totaliteit behouden. Ook de bomen in de houtwal zullen behouden blijven. De houtwal zal in de toekomstige situatie eigendom worden van de gemeente Breda en onderhouden worden door de gemeente. Er zullen op het overige deel van het terrein een aantal bomen gekapt worden die in de huidige situatie onderdeel uitmaken van de tuin van het perceel Slotlaan 106. In het plan worden in het openbaar gebied, met name in de groengebieden rondom de appartementengebouwen, nieuwe bomen terug geplant.

### *Archeologie*

De locatie heeft volgens de gemeentelijke Erfgoedkaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat het archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In lijn met het in de Gemeente Breda geldende beleid wordt voorafgaand aan de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing en andere graafwerkzaamheden voor het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Hieruit worden conclusies getrokken en indien nodig vervolgstappen bepaald.

### *Stikstof*

Voor het project is door de Provincie Noord-Brabant op 25 september 2020 een vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming (op basis van art. 2.7 tweede lid Wnb). Hierbij is gebruik gemaakt van het Stikstofregistratiesysteem (hierna: SSRS).

Het SSRS is in werking getreden op 24 maart 2020 door het vaststellen van de gewijzigde Regeling natuurbescherming, waarin het stikstofregistratiesysteem is opgenomen. Het SSRS registreert per Natura 2000-gebied de effecten van maatregelen die de stikstofdepositie moeten verminderen, zoals de verlaging overdag van de maximumsnelheid op autosnelwegen naar 100 km/uur. Het systeem registreert ook welke salderingsruimte wordt gereserveerd en toegekend voor het verlenen van toestemmingen.

In de afgegeven Wnb-vergunning wordt ook gebruik gemaakt van het SSRS. Door het planvoornemen is sprake van een toename van de stikstofdepositie. Voor deze toename van depositie is salderingsruimte beschikbaar in het SSRS. De benodigde salderingsruimte in het SSRS is met het afgeven van de vergunning beschikbaar, gereserveerd en vastgelegd voor dit specifieke project. Dit blijkt ook uit bijlage 1 en 2 bijhorend bij de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Een vergunning kan namelijk niet afgegeven worden zonder de benodigde stikstofruimte vastleggen en af te boeken in Aerius Register. In Aerius Register wordt dan ook alle uitgegeven ruimte vastgelegd en geregistreerd en nieuwe aanvragen getoetst op beschikbare ruimte.

De stelling dat de ruimte al lang is gebruikt voor andere projecten is niet correct omdat de ruimte voor dit project is vastgelegd en gereserveerd in Aerius-register en deze ruimte niet twee keer uitgegeven kan worden.

Wat betreft de versie van de Aerius-calculator is er inderdaad een update van het programma geweest op 15 oktober 2020. Deze update is verstrekt na afgifte datum van de Wnb-vergunning, feitelijk is de benodigde ruimte dus vergund. Volledigheidshalve is de berekening met de Aerius-calculator opnieuw gedaan in de huidige versie van het rekensysteem. Waarbij opgemerkt wordt dat een berekening voor de aanlegfase per 1 juli 2021 niet meer relevant is door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hiermee is een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen ingevoerd.

Uit herberekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofuitstoot niet toeneemt en de uitgangspunten van de berekening waarop de Wnb-vergunning is verleend niet gewijzigd zijn. Dit was ook te verwachten omdat de update van de Aerius-calculator op 15 oktober 2020 voornamelijk gericht was op de uitstoot in de aanlegfase door de wijzigingen mbt. het stationaire draaien van bouwmachines. Het onderliggende model voor de stikstofuitstoot (SRMII) is namelijk niet gewijzigd met deze update.



## *Locatie bouw carnavalswagens*

Er is de afgelopen tijd meegedacht in de zoektocht naar een alternatieve locatie voor de carnavalsloods. De Gemeente heeft uiteindelijk een perceel aan de Strijbeekseweg beschikbaar gesteld ten behoeve van de carnavalsloods. De juridische procedure om deze loods mogelijk te maken moet nog doorlopen worden. In het kader van deze procedure worden de gevolgen voor de natuur inzichtelijk gemaakt. Daarna is het aan de stichting Slotlaan om op het stuk grond een nieuwe carnavalsloods te realiseren. In de tussentijd heeft de ontwikkelaar er mee ingestemd om de loods anderhalf jaar gratis in bruikleen te geven tot eind maart 2022. Daarna zal er op de locatie Slotlaan gesloopt en gebouwd gaan worden.

## **Conclusie zienswijze 3**

Zienswijze 3 inzake het onderwerp stikstof is deels gegrond. De zienswijze inzake de overige onderwerpen zijn ongegrond. Volledigheidshalve is de berekening met de Aerius-calculator opnieuw gedaan in de versie van 15 oktober 2020 van het rekensysteem. Deze wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het leidt overigens niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

## Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A'

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Eén van de wijzigingen komt voort de zienswijzen. Daarnaast is het plangebied verkleind omdat ondertussen een stuk grond is verkocht aan de eigenaar van het perceel Slotlaan 106A. De zijtuin wordt groter. De verkoop heeft geen grote gevolgen het plan qua inrichting en het aantal te bouwen woningen.

## *Verbeelding*

*Het plangebied is met circa 135 m<sup>2</sup> verkleind ten behoeve van een vergroting van de zijtuin van perceel Slotlaan 106A*

## *Bijlagen bij de toelichting*

Bijlage 7, onderzoek stikstofdepositie, is vervangen door een onderzoek stikstofdepositie waarbij gerekend met de versie van 15 oktober 2020 van het rekensysteem.

## **Juridisch**

### Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid Wro opnieuw aan de Provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

### Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

### Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op overheid.nl.





## Financieel

Indien geen financiële consequenties

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

## Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

## Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

### Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Drie geanonimiseerde zienswijzen
- Link Tercera / Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A'
- Informatieblad Ruimte

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

## Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A', realiseren 46 woningen

Aantal bijlagen:

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 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020226003-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Slotlaan 104A'.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

27 JAN, 2022

, voorzitter

, griffier