

COMMENTAARNOTA
INSPRAAK
VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
LANDSCHAPPELIJKE DRIEHOEK

Februari 2009

	Naam	Inhoud inspraakreactie	Commentaar
1.	Stichting Behoud Landschappelijke Driehoek	<p>De Stichting Behoud Landschappelijke Driehoek heeft de volgende opmerkingen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Stichting wil de consequenties weten van de signatuur “Stedelijk gebied” voor de Landschappelijke Driehoek. 2. Buitenplaats: <ul style="list-style-type: none"> - De opbrengst van de te realiseren buitenplaats moet dienen om het gebied tussen Flodderdreef en Loevesteinstraat tot natuurgebied te transformeren. - De Stichting pleit echter voor behoud: geen buitenplaats en geen natuurgebied. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De signatuur ‘Stedelijk gebied’ is een algemene aanduiding. Het geeft aan dat het gebied binnen de bebouwde kom ligt. De landschappelijke driehoek is in het uitwerkingsplan van de stedelijke regio Breda-Tilburg aangeduid als “Stedelijk groene drager”. Dit houdt in dat de driehoek van grote landschappelijke betekenis is in de ruimtelijke relatie en samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk mits het groene karakter van het gebied blijft gewaarborgd. 2. Buitenplaats: <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen directe financiële koppeling tussen realisering van de projecten bovenloop Bavelse Leij en de buitenplaats. Wel wordt gestreefd naar een goede combinatie van “rood” en “groen”. - Het initiatief van een nieuwe buitenplaats past binnen de aanduiding “Stedelijk groene drager”, zie het antwoord onder 1. Deze planologische status maakt het mogelijk om op beperkte schaal nieuwe stedelijk groene functies in het onderhavige gebied mogelijk te maken. In verband met het beperkt ruimtelijk draagvermogen van het bebouwingslint is gekozen voor het toevoegen van uitsluitend geconcentreerde vormen van bebouwing, in combinatie met een substantieel groene buitenruimte. Een nieuwe buitenplaats voldoet aan deze criteria. Behoud van het landbouwkundig gebruik van dit perceel is niet aan de orde door het wegvallen van de landbouwfunctie in het gebied. In de nota “Ruimtelijke verkenningen stadsas Claudius Prinsenlaan” (vastgesteld 2001) en het “Masterplan Bavelse Leij” is de reconstructie van de bovenloop Bavelse Leij voorgenomen. De ontwikkeling van de

		<p>3. Indien toch gekozen wordt voor de buitenplaats dient deze maximaal twee bouwlagen hoog te worden. Van de opbrengst kan dan tevens natuurgebied gemaakt worden van het gebied tussen de Beukenlaan en de oprit naar de zuidelijke rondweg.</p> <p>4. Voorkomen moet worden dat op de locatie van het vijfsterrenhotel in de toekomst "Van der Valk-achtige hotels" kunnen worden ontwikkeld.</p>	<p>bovenloop moet in het perspectief worden gezien van een totale reconstructie van de Bavelse Leij. De benedenloop en de middenloop zijn reeds uitgevoerd. De bovenloop is de laatste ontbrekende en cruciale schakel in deze reconstructie. Het gaat hier om het brongebied (beginpunt) van de beek, waarbij de waterkwaliteit van het verdere traject van de beek wordt bepaald.</p> <p>3. De buitenplaats wordt in ruimtelijke samenhang gezien met de landgoederen Klein IJpelaar en Groot IJpelaar. De groene inbedding van het project en de afstand van de bebouwing tot de weg zijn belangrijk, terwijl ook de massa en presentatie van de bebouwing moet worden afgestemd op de omgeving met de genoemde landgoederen. Dit uit zich onder andere door de maatvoering van de massa en de formele presentatie van de bouwvolumes. Wat betreft de locatie van de buitenplaats is een bouwhoogte van vier lagen (14 meter) één van de richtlijnen om de verwantschap met de overige landgoederen te waarborgen. Een bouwhoogte van twee lagen voldoet hier niet aan. Het realiseren van nieuwe natuur tussen Beukenlaan en de oprit naar de zuidelijke rondweg heeft geen prioriteit. Hiervoor komen andere locaties binnen de driehoek meer in aanmerking.</p> <p>4. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zullen in de planvoorschriften regels worden opgenomen over de inrichtingskwaliteit en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Tevens zal het begrip horeca nader worden gespecificeerd. Duidelijk is dat een dergelijke ontwikkeling een forse aanpassing van de bestaande verkeersinfrastructuur vraagt. De ontsluiting van zo'n verkeersintensieve functie is binnen dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het nieuwe bestemmingsplan beschermt de historische, ruimtelijke structuur van het gebied, Daarmee vormt het een blokkade voor het toelaten van ongewenste hotelontwikkelingen.</p>
--	--	---	--

		<p>5. Opgemerkt wordt dat de formuleringen voor de nertsenfarm en de buitenplaats te ruim zijn.</p> <p>6. De Flodderdreef dient te worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer.</p> <p>7. In het bestemmingsplan moet de mogelijkheid voor de aanleg van een rotonde op de kruising Zwijnsbergenstraat/Loevesteinstraat openblijven, zodat deze later nog gerealiseerd kan worden indien dit nu financieel niet haalbaar is.</p> <p>8. Gepleit wordt voor een aarden “zichtwal” (visuele afscheiding) langs de A27.</p> <p>9. Is het de bedoeling dat het stukje ten oosten van Beukenlaan 2 de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” heeft?</p> <p>10. Er wordt voor gepleit om de bestemming “Natuur” ter hoogte van het Koolpad en de landschapselementen te laten vervallen om het Koolpad te kunnen verleggen. Hierdoor kan een verbeterde aansluiting Koolpad/Loevesteinstraat worden aangelegd.</p>	<p>5. Voor de nertsenfarm wordt een strakke regeling opgenomen die voldoende waarborgen biedt voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij de ontwikkeling van de buitenplaats is het Bureau Cultureel Erfgoed betrokken. Bekeken wordt of de kwaliteit kan worden gewaarborgd door een beeldkwaliteitplan op te stellen, waaraan de Welstandscommissie de plannen moet toetsen.</p> <p>6. Gezocht wordt naar oplossingen voor het doorgaande verkeer/sluisverkeer. Dit is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek.</p> <p>7. De keuze voor een rotonde of een verkeerslicht is geen financiële keuze maar een inhoudelijk verkeerskundige keuze, waarbij verkeersafwikkeling en veiligheid een rol spelen. Een verkeerskundige analyse heeft plaatsgevonden en op basis hiervan is een rotonde niet mogelijk en wenselijk. Daarom wordt deze ruimte reservering uit het bestemmingsplan gehaald.</p> <p>8. Uit onderzoek is gebleken dat een aarden wal als visuele afscherming alleen op grondgebied van Rijkswaterstaat kan worden gerealiseerd, buiten de grenzen van het bestemmingsplan. Andere opties blijken niet mogelijk. Hierover vindt nog overleg plaats met Rijkswaterstaat.</p> <p>9. Het bedoelde stukje met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” wordt gewijzigd in de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde”.</p> <p>10. De huidige en toekomstige intensiteiten zijn geen reden om de huidige aansluiting aan te passen. Wel moet de veiligheid van de fietsers in de gaten worden gehouden. Bekeken zal worden of op korte termijn bijvoorbeeld een spiegel kan worden geplaatst.</p>
--	--	---	--

		11. Het oefenveldje van Jeka moet de bestemming “Natuur” krijgen.	11. Het oefenveld vergroot de bruikbaarheid van het sportcomplex en zal de bestemming “Sportdoeleinden” krijgen. Het ligt ingeklemd tussen het parkeerterrein en de voetbalvelden, zodat het opnemen van de bestemming “Natuur” hier niet aan de orde is.
2.	Natuur & Milieuvereniging Markkant	<p>Het bestuur van Markkant is van mening dat de komst van Jeka met de aanleg van de buitenplaats en het vijfsterrenhotel een te grote aantasting vormen voor het gebied ten oosten van de Seminarieweg. Om dit te beperken, vragen zij aandacht voor de volgende aspecten van het plan.</p> <p>1. Het gebouw van het nieuwe hotel is t.o.v. het huidige kloostergebouw naar achteren verschoven, waardoor de bestaande bouwblokgrens wordt overschreden. Niet duidelijk is of de grens van de Groene Hoofdstructuur (GHS) hierdoor wordt overschreden.</p> <p>2. Opmerkingen t.a.v. landschapselement/GHS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het landschapselement ten westen van Avans moet doorlopen tot het terrein van Avans. - De zandweg tussen de Flodderdreef en de Seminarieweg (landschapselement) moet robuuster uitgevoerd worden. Beter nog zou het zijn wanneer het archeologisch waardevolle gebied ten westen van het GHS-terrein van Avans als verbindingzone tussen de nieuw aan te leggen natuur en het GHS-gebied van Avans gerealiseerd zou worden. Gepleit wordt voor een extra verbindingzone tussen de nieuw aan te leggen natuur en het GHS-gebied van het klooster. 	<p>1. De grens aan de achterzijde van het blok (de achtergevel) is niet verschoven. Er wordt voldoende afstand t.o.v. de GHS (Groene Hoofd Structuur) in acht genomen.</p> <p>2. Landschapselement/GHS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De bestemming Landschapselement vervalt bij de invoering van de nieuwe standaard die voortvloeit uit de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en wordt opgenomen in de bestemming Natuur. - Met de investeringen in de bovenloop Bavelse Leij en de natuur bij het Jeka-terrein is een forse bijdrage geleverd aan het versterken van de ecologische infrastructuur in de Landschappelijke driehoek. Een en ander is in balans met de “rode” ontwikkelingen in het gebied.

		<p>3. Aandacht wordt gevraagd voor amfibieën die de Loevesteinstraat oversteken.</p> <p>4. Aandacht wordt gevraagd voor de volgende verkeersaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kruispunt Koolpad/Loevesteinstraat: fietspad langs de Loevesteinstraat is druk met schoolgaande jeugd die hier vaak extra snelheid hebben vanwege de helling van het viaduct. - Een langere invoegstrook bij de Loevesteinstraat en de zuidelijke rondweg zou kunnen leiden tot minder verkeer op de Lange Bunder en het gedeelte van de Loevesteinstraat tussen de Zwijnsbergenstraat en de rotonde van Nieuw Wolfslaar. - Aandacht wordt gevraagd voor voetgangers die vanuit de Valkenierslaan naar het Jekaterrein willen oversteken. - Gemotoriseerd verkeer moet geen gebruik kunnen maken van de Flodderdreef en de andere zanddreef (niet als sluiproute en niet als parkeerterrein, uitgezonderd bestemmingsverkeer). - Parkeren langs de Seminarieweg moet niet langer mogelijk zijn: parkeren is overal op eigen terrein mogelijk en anders is er parkeergelegenheid bij Jeka. <p>5. Komen er nog andere nieuwe functies dan het hotel en de nieuwe buitenplaats naar de Landschappelijke driehoek?</p> <p>6. Insprekers zien graag een termijn waarbinnen de aangekondigde natuurontwikkeling langs de</p>	<p>3. Dit punt zal worden onderzocht wanneer de natuurontwikkeling gaat plaatsvinden.</p> <p>4. Verkeersaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zie antwoord bij inspreker genoemd onder 1.10 - Dit valt buiten de bestemmingsplangrenzen. Het kruispunt met de Zuidelijke Rondweg wordt meegenomen in de studie Claudius Prinsenlaan, waarbij de mogelijkheid en vooral de noodzaak van de kruispuntoplossing aan bod komt. Op dit punt is er op dit moment niet meer duidelijkheid. - Hier is aandacht voor. De voetgangers dienen via de Mathenesestraat over te steken, net zoals het overige verkeer. - Zie antwoord bij inspreker genoemd onder 1.6. - Een verbod tot parkeren zal in dit kader niet worden meegenomen. Wel zal de mogelijkheid open blijven dit te realiseren wanneer dit voor onoverkomelijke problemen op het gebied van verkeer en veiligheid zorgt. Daarnaast wordt bekeken op welke manier de pieken in de parkeerdruk kunnen worden opgelost. <p>5. Er wordt nog gesproken over een andere (kleinschalige, niet verkeersaantrekkende) functie bij de woning van het pand Seminarieweg 27 (met behoud van de woonfunctie).</p> <p>6. Dit is afhankelijk van de grondtransacties die nog moeten plaatsvinden.</p>
--	--	--	--

		<p>Loevesteinstraat wordt gerealiseerd en verwachten dat deze nieuwe natuur als GHS aangemerkt zal gaan worden.</p> <p>7. Valt het zgn. Patersbos onder de Boswet i.v.m. het eventueel rooien van bomen met of zonder kapvergunning?</p> <p>8. Gevraagd wordt om het bedrijf waarbij sprake is van teeltondersteunende voorzieningen met name te noemen om daarmee anderen uit te sluiten.</p> <p>9. Insprekers vinden het ver gezocht dat op p. 15 van de toelichting wordt gerefereerd aan het landschapspark bij Bavel.</p> <p>10. Insprekers zien graag vermeld welke bedrijven maatregelen moeten treffen voor afvoer van hemelwater, zodat het mogelijk is dit te controleren.</p> <p>11. Gesteld wordt dat het bedrijf op Seminarieweg 21 een deel van het bedrijfsgebouw als woning gebruikt. Volgens Markkant is dit niet legaal, omdat op een bouwblok maar één woning aanwezig mag zijn. Gevraagd wordt of deze bewoning in het nieuwe plan wordt gelegaliseerd en of de bestaande woning anders dan als</p>	<p>7. Ja, de Boswet is hier van toepassing. Dat wil zeggen dat voor het rooien van bomen een meldingsplicht, herplantplicht en eventueel een kapverbod van toepassing kunnen zijn. De boswet komt in het kader van dit project in geding bij het creëren van zichtlijnen en het maken van 'kamers' in het bestaande bos. Compensatie van dit verlies van bos kan plaatsvinden op het eigen terrein en dan wel in het zuidelijke deel van het plangebied.</p> <p>8. De paragraaf teeltondersteunende voorzieningen wordt in zijn geheel uit het bestemmingsplan gehaald. De paragraaf is niet langer meer van toepassing.</p> <p>9. De gekozen term "landschapspark" is in overeenstemming met het voornemen om grootschalige landschapseenheden op te nemen tussen nieuwe stadsuitbreidingen aan de oostkant van de stad. Derhalve blijft de term gehandhaafd in de plantoelichting.</p> <p>10. Het is niet gebruikelijk om dit per bedrijf in het bestemmingsplan op te nemen. De nieuwe ontwikkelingen zijn wel opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is reeds in het bestemmingsplan vermeld dat er naar wordt gestreefd om de reeds aanwezige bebouwing waar mogelijk af te koppelen. Dit zal veelal een natuurlijk moment zijn.</p> <p>11. Er is op dit moment één woning aanwezig, die voor een gedeelte onderdeel is van de bedrijfsbebouwing. Dit is toegestaan. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden die voor dit perceel wordt opgenomen, is ook slechts één woning mogelijk. Wel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die kan worden toegepast na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Zie hiervoor ook het antwoord</p>
--	--	---	---

		<p>woning wordt bestemd.</p> <p>12. Opmerkingen ter verbetering of verduidelijking van de tekst.</p>	<p>bij inspreker genoemd onder 5.</p> <p>12. Deze opmerkingen worden waar mogelijk en nodig in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.</p>
3.	J.A.M. Taalman, Seminarieweg 22	<p>1. Verzocht wordt om, op basis van de definitie stedelijk groene drager in combinatie met het gestelde in de beleidsnota Groen en Rood, te overwegen incidentele lintbebouwing in het gebied voor de grondeigenaren toe te staan.</p> <p>2. Verzocht wordt om er bij het Rijk/Rijkswaterstaat op aan te dringen dat, indien de bestaande wegbedekking aan vervanging toe is, een nieuwe geluidsarme samenstelling van de deklaag wordt aangebracht. Daarnaast moet in overleg met Rijkswaterstaat de aanleg van een geluidswal worden overwogen. Hierbij kan</p>	<p>1. De Nota Rood en Groen is alleen van toepassing op het buitengebied. Het toestaan van woningsplitsing en creëren van nieuwe woningen is in strijd met de visie voor dit gebied. Het zou een toenemende verstedelijking betekenen. De Landschappelijke driehoek maakt daar geen deel van uit. Dit zou de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verstoren. Incidentele lintbebouwing zal dan ook niet worden toegestaan. Voor het karakteristieke bebouwingslint aan de Seminarieweg is een visie geformuleerd om het maximum 'draagvermogen' van het lint te bepalen. De conclusie is dat de Seminarieweg slechts in beperkte mate nieuwe bebouwing kan opnemen. Dit gebeurt in een geconcentreerde vorm zoals de geplande nieuwe buitenplaats ter hoogte van het Jeka-terrein en de locatie van het voormalige klooster, waar een vijfsterrenhotel wordt gerealiseerd. Zo worden op een compacte wijze nieuwe volumes aan het lint toegevoegd, zonder dat dit ten koste gaat van de essentiële open ruimten binnen het bebouwingslint. Deze bijzondere toevoegingen in het lint zijn dan ook uitsluitend bestemd voor bijzondere bestemmingen zoals het vijfsterrenhotel en een nieuwe buitenplaats met een maatschappelijke functie. Het toevoegen van de functie wonen op deze plekken is niet gewenst.</p> <p>2. Het treffen van geluidwerende voorzieningen en/of visuele afscherming is uitgebreid onderzocht. Hierover zal contact worden opgenomen met Rijkswaterstaat. Eventuele voorzieningen vallen buiten de contouren van dit bestemmingsplan.</p>

		<p>gebruik gemaakt worden van het zand dat vrijkomt uit het afgraven van de parkeerkelder van het vijfsterren retraitsotel. Eventueel kan een visuele afscheiding worden aangelegd, die kan bestaan uit een aarden wal in combinatie met een zoveel mogelijk groenblijvende houtwal.</p> <p>3. De gemeente Breda wordt verzocht om te bewerkstelligen dat bij de bouw van het hotel en de buitenplaats wordt voldaan aan de eisen van Duurzaam Bouwen.</p> <p>4. Opmerkingen t.a.v. de verkeerssituatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevraagd wordt kritisch te kijken naar het verkeersaanbod rondom Jeka en de buitenplaats en regelmatig te evalueren. - Verder wordt verzocht de Flodderdreef af te sluiten voor autoverkeer om sluijverkeer tegen te gaan en de veiligheid in het gebied te waarborgen. - Tenslotte wordt verzocht de snelheid in de Landschappelijke driehoek terug te brengen tot 30 km/u. Momenteel is het onduidelijk welke maximum snelheid van toepassing is. Indien de aanwezige bedrijven hiertegen bezwaar hebben, dienen maatregelen te worden getroffen om deze bedrijven uit het gebied te laten verdwijnen. <p>5. Opmerkingen t.a.v. het hotel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezien of de omvang van het hotel kan worden teruggebracht naar de bestaande oppervlakte van 3200 m² plus een opslag 	<p>3. Duurzaam bouwen en energiezuinigheid komen verder bij de aanvraag om een bouwvergunning aan de orde. Bij de aanvraag om een bouwvergunning dient aan de regelgeving van het Bouwbesluit te worden getoetst.</p> <p>4. Verkeerssituatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluatie en monitoring van verkeer vindt structureel plaats. Op dit moment is er geen aanleiding om aanpassingen in de verkeersstructuur aan te brengen naar aanleiding van de ontwikkelingen in het gebied Landschappelijke Driehoek anders dan enkele maatregelen om het verkeer in de Flodderdreef te beperken en een onderzoek naar alternatieve parkeermaatregelen tijdens pieken. - Zie antwoord bij inspreker genoemd onder 1.6. - Alle verkeersaanpassingen die zijn of worden gedaan naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom het JEKA-terrein zijn 30km/u-maatregelen. Voor het resterende gedeelte van het gebied is hier nog geen sprake van. Eventueel kan dit in de nabije toekomst worden aangepast indien dit nodig en wenselijk wordt geacht. <p>5. Hotel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De omvang van het hotel blijft gehandhaafd. Het toegenomen bouwvolume ten opzichte van de oude situatie is te verantwoorden doordat de huidige
--	--	---	--

		<p>van 15% (+480 m² i.p.v. 1200 m²). Daarbij dient de afstand van de nieuwbouw t.o.v. Seminarieweg 24 en 22 gelijk te blijven aan de huidige situatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplaatsen van het zwembad en de twee tennisbanen zodat het gebruik niet tot overlast zal leiden. - Geen wandelpad aanleggen of dit verplaatsen naar een andere locatie. De wandelroute niet openstellen na zonsondergang en afsluiting met hekken mogelijk maken. Het wandelpad moet niet worden opengesteld voor het uitlaten van honden. - Veiligstellen dat er geen verlichting wordt aangelegd i.v.m. de nachtrust van aanwezige dieren. 	<p>verspreide bebouwing is gebundeld tot één bouwmassa. Daarnaast is het object volledig gesitueerd binnen de oude opzet van het landgoed. De toename van het bouwvolume doet geen afbreuk aan het landgoed en de balans rood/groen. De absolute afstand tussen de nieuwbouw en de woning van inspreker blijft gelijk en neemt zelfs iets toe. Tevens zal de bebouwing voor het huis van inspreker verdwijnen en wordt de nieuwbouw vanaf het huis gezien meer naar links gesitueerd. Gezien het bovenstaande is er geen reden om de omvang van het hotel terug te brengen naar de huidige bebouwingsoppervlakte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De situering van het zwembad en de tennisbanen blijft gehandhaafd. De locaties zijn tot stand gekomen op basis van de contouren Groene Hoofd Structuur (GHS) en de functionele relatie met het hotel (koppeling binnenbad en buitenbad). - Het wandelpad is een essentiële schakel in de wandelroute. Het wandelpad zal niet worden verlicht en zal pas worden opengesteld na zonsondergang en afgesloten worden na zonsondergang. Deze openstelling zal worden gereguleerd door middel van hekwerken. Ten aanzien van de eis van reclamant het wandelpad niet open te stellen voor het uitlaten van honden wordt opgemerkt dat het wandelpad openbaar is en derhalve ook gebruikt kan worden door mensen vergezeld van een hond. Tot slot zal in overleg met inspreker het openbare wandelpad ter hoogte van zijn perceel van een afscherming worden voorzien. - Op 2 april 2008 heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aan Dane Real Estate ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet t.b.v. het aanleggen van verlichting. Bij de aanvraag om ontheffing heeft Dane Real Estate aangegeven compenserende maatregelen te treffen om zo de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuizen
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Door een onafhankelijk bureau dient een planschade-onderzoek te worden verricht. <p>6. De agrarische bestemming moet niet worden gewijzigd in "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden", omdat de mogelijkheden van de eigenaren hierdoor worden beperkt.</p>	<p>tot een minimum te beperken. Eén van de compenserende maatregelen houdt in dat de omgeving van de nieuwbouw vleermuisvriendelijk zal worden ingericht door het beperken van de verlichting (niet het gebouw in de schijnwerpers zetten) en door het zo veel mogelijk behouden van de aanwezige beplanting en het realiseren van nieuwe beplanting. De aanvrager heeft aangegeven dat slechts de loggia's van de nieuwbouw gedurende zonsondergang door middel van een lichtbron in het plafond zullen worden verlicht. Verder zal de tennisbaan niet worden verlicht en zullen de paden in het park achter het hotel slechts uit de grond worden verlicht. Er zullen dus zeker geen lantaarnpalen worden geplaatst. De monumentale villa krijgt een prominente plek in het geheel. Dit gebeurt onder meer door tegen de gevels van het monument aan grondverlichting aan te brengen zodanig dat de villa in het donker verlicht zal zijn. Deze verlichting is in lijn met bovengenoemde ontheffing. Bovendien zal de villa aan de achterzijde niet worden verlicht teneinde eventuele lichthinder aan de achterzijde van het hotel te voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het staat inspreker vrij een planschade-verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een onafhankelijke commissie beoordeelt of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. <p>6. De Landschappelijke Driehoek is een stadsrandgebied in verandering. De professionele agrarische bedrijfsvoering is verdwenen en er is een aantal stedelijke groene functies opgenomen zoals het Jeka-terrein, het retraitehotel en de nieuwe buitenplaats. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel nieuwe natuur gerealiseerd in combinatie met extensieve recreatie. In de toekomstvisie wordt voorrang gegeven aan natuur, extensieve recreatie, groene stedelijke functies en behoud van de</p>
--	--	--	---

			<p>landschappelijke waarden in het gebied.</p> <p>In de context van deze visie is de landschappelijke waarde van toenemend belang. Een en ander heeft tot gevolg dat de resterende verspreide agrarische bestemmingen worden gewijzigd in “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden”. Hierdoor worden de eigenaren niet in hun mogelijkheden beperkt. Deze bestemming legt alleen beperkingen op voor agrarische bedrijven en die zijn in het gebied niet aanwezig.</p>
4.	Rassers Advocaten en notarissen namens Dane Real Estate B.V.	<p>Namens de initiatiefnemer voor het retraitehotel worden op de volgende punten opmerkingen gemaakt n.a.v. het voorontwerp.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In de toelichting is niet juist aangegeven welke voetpaden toegankelijk zijn voor het publiek. 2. Onduidelijk is wat de toekomstverwachtingen zijn voor het koetshuis, waar momenteel de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) in is gevestigd. De bestemming “Maatschappelijke doeleinden” is te ruim en geeft te veel rechtsonzekerheid. 3. De functies van het hotel (overnachtingen, restaurantfunctie, conferentiefunctie en spa & wellnessfunctie) moeten duidelijker worden opgenomen in de toelichting (par. 3.2.6 en 5.2.4) en de voorschriften (art. 1 sub 30). 4. De op de plankaart aangegeven bestemming Horecadoeleinden moet worden uitgebreid. 5. Gebouwen die aanwezig zijn op de gronden met de bestemming “Natuur” (kippenhok en schuur) moeten positief worden bestemd. 	<p>landschappelijke waarden in het gebied.</p> <p>In de context van deze visie is de landschappelijke waarde van toenemend belang. Een en ander heeft tot gevolg dat de resterende verspreide agrarische bestemmingen worden gewijzigd in “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden”. Hierdoor worden de eigenaren niet in hun mogelijkheden beperkt. Deze bestemming legt alleen beperkingen op voor agrarische bedrijven en die zijn in het gebied niet aanwezig.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In de toelichting wordt een tekening opgenomen, waarop wordt aangegeven welke voetpaden toegankelijk zijn voor het publiek. 2. Ook in de nabije toekomst zal SMO gehuisvest blijven in het koetshuis. De huidige bestemming van het pand is al “Bijzondere doeleinden”, waar maatschappelijke doeleinden deel van uit maken. Deze bestemming wordt gecontinueerd. 3. De toelichting en de voorschriften worden aangevuld. 4. De plankaart wordt aangepast zoals op de inspraakavond is gepresenteerd. 5. De aanwezige bijgebouwen worden positief bestemd. Een en ander zal in de voorschriften worden aangepast.

		<p>6. Onduidelijk is wat moet worden verstaan onder extensief recreatief gebruik bij de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden”.</p> <p>7. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat in de tuin binnen de bestemming Natuur een nieuw wandelpad kan worden aangelegd dat alleen toegankelijk is voor hotelgasten.</p> <p>8. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met het begrip retentievoorzieningen in de bestemming “Tuin” van het voorontwerp.</p> <p>9. Inspreker wil in het bestemmingsplan opgenomen zien dat twee tennisbanen mogen worden aangelegd.</p> <p>10. Artikel 17 van de voorschriften in zijn huidige vorm (dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied) moet vervallen.</p> <p>11. Het begrip invliegfunnel wordt niet gedefinieerd en op de plankaart staat niet duidelijk aangegeven welke hoogten bouwwerken mogen hebben.</p> <p>12. De artikelen 21.1 (Anti-dubbeltelbepaling) en 21.5 (Algemene wijzigingsbevoegdheid) zijn onduidelijk geformuleerd.</p>	<p>6. Met extensief recreatief gebruik worden vooral de wandelmogelijkheden bedoeld.</p> <p>7. De aanleg van een wandelpad is toegestaan binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. De openstelling zal worden gereguleerd door middel van hekwerken. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.</p> <p>8. Een retentievoorziening is een voorziening waarbij overtollig water tijdelijk wordt opgeslagen om wateroverlast op andere plaatsen te voorkomen. De bestemming “Tuin” zal overigens niet meer terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan, zie ook het antwoord bij inspraakreactie 7.4.</p> <p>9. In het ontwerpbestemmingsplan zal het realiseren van twee tennisbanen mogelijk worden gemaakt.</p> <p>10. De dubbelbestemming archeologie blijft gehandhaafd, maar zal worden aangepast en verduidelijkt. Tevens zal een omschrijving van het begrip “archeologische waarden” in de voorschriften worden opgenomen.</p> <p>11. Een invliegfunnel is een zgn. “obstakelvrij vlak”, voortvloeiend uit de aanvliegroutes die bij de vliegbasis Gilze-Rijen horen. In de begripsbepalingen wordt een definitie opgenomen. Op de plankaart is aangegeven dat de aan te houden hoogte 150 m. bedraagt. Deze hoogte levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen in het plangebied.</p> <p>12. De anti-dubbeltelbepaling kan niet worden aangepast. Het Besluit ruimtelijke ordening 2008 schrijft dwingend voor hoe de anti-dubbeltelbepaling in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. De gemeente heeft hierin geen</p>
--	--	--	--

			vrijheid. De redactie van de algemene wijzigingsbevoegdheid klopt niet en zal worden gewijzigd.
5.	Scorpio Design BV, dhr. en mw. Bliault, Seminarieweg 21	Insprekers vragen om hun al eerder ingediende verzoek om drie woningen te mogen bouwen op de percelen gelegen naast hun bedrijf mogelijk te maken in het bestemmingsplan. In ruil hiervoor willen zij hun bedrijfsactiviteiten (interieurbouw voor hoofdzakelijk horecabedrijven) op de locatie Seminarieweg 21 beëindigen.	Insprekers zijn in overleg met de gemeente over beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. De bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt gehandhaafd zolang er nog sprake is van bedrijfsactiviteiten. Onderzocht wordt of in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Woondoeleinden kan worden opgenomen, waarbij het bouwvlak even groot blijft. Er zou dan, naast de bedrijfswoning, één nieuwe woning kunnen worden toegevoegd. Zie ook het antwoord bij insprekers genoemd onder 3.1, 6 en 7.
6.	D.H.M. Meeren, Koolpad 16	Inspreker verzoekt om het perceel sectie K 2712 te mogen splitsen en op één van de percelen een nieuwe woning te mogen bouwen.	Het is niet mogelijk de percelen te splitsen om een nieuwe woning te creëren. Dat is het algemeen geldende principe van de visie voor dit gebied. Zie hiervoor ook het antwoord bij insprekers genoemd onder 3.1, 5 en 7.
7.	A.J. Graumans, Prinses van Lotharingestraat 100, Bavel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inspreker stelt dat de in het voorontwerp opgenomen maximale inhoud voor woningen van 750 m³ slechts enkelen de mogelijkheid geeft om uit te breiden, omdat de meeste woningen deze omvang al hebben bereikt. 2. Inspreker verzoekt op zijn percelen, gelegen aan de Lange Bunder, alsnog het tuinhuisje te mogen bouwen dat hem eerder niet is toegestaan. 3. Hij stelt verder voor om eigenaren van percelen van ca. 2000/2500 m² de mogelijkheid te geven hierop een woning te realiseren, zodat de omgeving toch nog voldoende groen blijft. 4. Inspreker vraagt wat het verschil is tussen de voor zijn gronden opgenomen bestemming "Landschapselementen" en de huidige bestemming. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De maximaal toegestane inhoud van de woning blijft 750 m³ ten opzichte van de huidige norm (600 m³) is het substantieel verruimd. 2. Bouwen is binnen de Landschappelijke driehoek niet toegestaan en zal ook niet worden mogelijk gemaakt. Zie ook het antwoord bij insprekers genoemd onder 3.1, 5 en 6. 3. Er kunnen geen extra woningen worden gerealiseerd in het gebied. Dat is het algemeen geldende principe van de visie voor dit gebied. Zie hiervoor ook het vorige punt. 4. De huidige bestemming van de gronden van inspreker is "Tuin". Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Omdat de gronden nu niet meer bij een woning horen, is deze bestemming in het voorontwerp niet meer opgenomen, maar is gekozen voor de bestemming

			<p>“Landschapselementen”. In de nieuwe standaard die voortvloeit uit de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening van 2008 komt echter zowel de bestemming “Tuin” als de bestemming “Landschapselementen” niet meer voor. In het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook voor deze gronden de bestemming “Natuur” worden opgenomen. Ook binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Inspreker wordt derhalve niet belemmerd in zijn bouw mogelijkheden.</p>
8.	A.J.A.M. Boon, Dorstseweg 29, Bavel	<p>Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming “Natuur” van de gronden gelegen tussen de Flodderdreef en de Loevesteinstraat. Het realiseren van natuur op die plek is niet realistisch. Hij wil de agrarische bestemming handhaven en als dit niet tot de mogelijkheden behoort, dan is woningbouw een betere optie.</p>	<p>De onderhandelingen met de eigenaren van deze gronden zijn nog gaande. Zolang hierover geen duidelijkheid bestaat, zal voor de gronden de bestemming “Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden” worden opgenomen met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Natuur”. Voor wat betreft de optie woningbouw wordt verwezen naar het antwoord op 3.1.</p>
9.	C. van Hal, Raaimoeren 37	<p>Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming “Natuur” voor zijn perceel (gelegen tussen de Flodderdreef en de Loevesteinstraat), dat nu een agrarische bestemming heeft. Hierdoor ontstaat waardevermindering.</p>	<p>Zie antwoord op inspraakreactie 8. Met inspreker is/wordt een gesprek aangegaan.</p>
10.	E. Janssens, Seminarieweg 28	<p>Inspreker wil dat de op zijn gronden gelegen bestemming “Agrarische doeleinden landschappelijke waarde” wordt gewijzigd in de bestemming “Agrarische doeleinden”. Tevens moet er een mogelijkheid zijn voor kleine bedrijvigheid.</p>	<p>Zie antwoord op inspraakreactie 3.6. Hier komt bij dat de gronden van inspreker op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nieuw Ginneken al de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde” hebben. Verder is in het voorontwerp de aanduiding “Statische opslag” opgenomen en is kleine bedrijvigheid mogelijk in de vorm van een aan huis gebonden beroep.</p>
11.	F. Bode, Thermen Breda, p/a Haamstedestraat 3	<p>Gevraagd wordt om het bestemmingsplan ter plaatse van de nertsenfarm zodanig aan te passen dat Thermen Breda zich hier kan vestigen.</p>	<p>De ruimtelijke wensen van Thermen Breda kunnen niet worden verenigd met de locatie voor de nertsenfarm. Dit initiatief is voor deze locatie inmiddels van de baan.</p>

12.	G. Bastiaansen, Seminarieweg 17	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming Landschapselement van een gedeelte van zijn perceel. Dit perceel maakt onderdeel uit van zijn tuin en is ook als zodanig ingericht. 2. Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming Verkeersdoeleinden van het laatste stukje van de doodlopende Seminarieweg voor zijn woning. Hij wil dit graag kopen of huren van de gemeente. 3. Inspreker verzoekt om de aan het Koolpad gelegen bestemmingen "Natuur" en "Landschapselementen" zodanig aan te passen dat het mogelijk wordt het Koolpad ca. 40 à 50 meter te verleggen. Dit zou een oplossing kunnen zijn voor de gevaarlijke en onoverzichtelijke kruising Koolpad/Loevesteinstraat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dit zal worden aangepast. Het betreffende gedeelte van het perceel zal bij de woonbestemming worden getrokken. 2. De bestemming Verkeersdoeleinden van het laatste stukje Seminarieweg blijft gehandhaafd. In verband met de grote hoeveelheden nutsvoorzieningen dient dit gedeelte openbaar te blijven. 3. Zie antwoord op 1.10
13.	A.R. Gansevoort, p/a Seminarieweg 23	<p>Inspreker stemt in hoofdlijnen in met het voorontwerp-bestemmingsplan, maar vraagt aandacht voor de volgende punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeerssituatie Koolpad <ul style="list-style-type: none"> - De aansluiting Koolpad/Loevesteinstraat is onoverzichtelijk en gevaarlijk. - Het Koolpad is niet berekend op tweerichtingsverkeer in combinatie met het gebruik door fietsers (Jeka) en als voetpad door recreanten. De aanliggende groenstrook, die eigendom is van inspreker, zal worden gebruikt. Hierdoor zal schade ontstaan voor inspreker. - Een verbetering zou zijn om de gasten van het hotel via de Beukenlaan en Seminarieweg naar het hotel te laten rijden in plaats van via het Koolpad. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeerssituatie Koolpad <ul style="list-style-type: none"> - Zie antwoord op 1.10. - De huidige verkeersstructuur voldoet en zal ook niet worden aangepast. Tweerichtingenverkeer is prima mogelijk en fungeert bovendien als het ware als een soort natuurlijke snelheidsremmer. Bij éénrichtingsverkeer zal de gemiddelde snelheid wellicht omhoog gaan, hetgeen niet wenselijk is. - De aansluiting op het Koolpad blijft bestaan. Ook de routes aansluitend op de Beukenlaan en Seminarieweg blijven open. De doorgaande functie van de Flodderdreef zal nog worden bekeken.

		<p>2. Er wordt regelmatig geparkeerd op de groenstrook aan de zijde van het Koolpad, ter hoogte van de Flodderdreef. Dit past niet in het karakter van de groenstrook. Bovendien is het privéterrein, waardoor inspreker schade lijdt. Hij stelt voor de driehoek tot aan het seminarie af te sluiten met een hekwerk om het gebied te beschermen.</p> <p>3. Inspreker is sinds kort eigenaar van de percelen aan het Koolpad tussen Flodderdreef en Seminarieweg. De weg en groenstrook worden als openbare ruimte gebruikt. Gevraagd wordt welke rechten en plichten voor de grondeigenaar en voor de gemeente gelden.</p> <p>4. Onderzocht dient te worden of de parkeerplaatsen ter hoogte van de kruising Seminarieweg/Koolpad (zie maquette) noodzakelijk zijn. Volgens inspreker stelt de gemeente deze parkeerplaatsen verplicht, terwijl de projectontwikkelaar zegt ze niet nodig te hebben. Wanneer ze toch noodzakelijk zijn wordt verzocht ze aan het zicht te onttrekken.</p> <p>5. Aandacht wordt gevraagd voor mogelijke overlast van de gevelverlichting van het hotel.</p> <p>6. Er is behoefte aan een hondenlosloopgebied in de omgeving.</p> <p>7. Om geluidsoverlast van de A27 tegen te gaan wordt voorgesteld om een verbindende geluidswal tussen het gebied noordelijk van de zuidelijke rondweg en Wolfslaar te realiseren.</p>	<p>2. Wanneer sprake is van foutief parkeergedrag, zal de politie hier handhavend op moeten treden. Bekeken zal worden hoe de parkeerdruk tijdens pieken gereguleerd kan worden.</p> <p>3. Hierover heeft inmiddels overleg plaatsgevonden tussen inspreker en de gemeente en de eigendomssituatie is aangepast.</p> <p>4. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, die wordt gesteld bij nieuwe ontwikkelingen. Met betrekking tot de inrichting is het uiteraard mogelijk om deze zoveel mogelijk "weg te werken".</p> <p>5. Aan Dane Real Estate is ontheffing verleend van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet t.b.v. het aanleggen van verlichting. Zie antwoord op 3.5.</p> <p>6. Loslopende honden kunnen een verstorend effect hebben op de flora en fauna in het gebied. Een hondenuitlaatplaats (HUP) binnen het plangebied is daarom niet gewenst.</p> <p>7. Het treffen van geluidwerende voorzieningen en/of visuele afscherming is uitgebreid onderzocht. Op termijn zal hierover contact worden opgenomen met Rijkswaterstaat. Eventuele voorzieningen vallen buiten de contouren van dit bestemmingsplan.</p>
--	--	--	--

14.	C. Snijders, Seminarieweg 25A	<p>Inspreker vreest dat de op de plankaart aangegeven onverharde weg gebruikt zal worden voor sluipverkeer van en naar JEKA en/of de te ontwikkelen buitenplaats. Hij wil dat deze weg zodanig wordt afgesloten dat hij alleen kan worden gebruikt voor hulpdiensten en dit wil hij tevens in het bestemmingsplan opgenomen zien.</p>	<p>Deze route zal alleen voor calamiteitenverkeer worden gebruikt, niet voor regulier verkeer naar en van JEKA. Deze onverharde weg leent zich niet voor een dergelijke functie en er zijn geen aanwijzingen dat de weg hiervoor zal worden gebruikt.</p>
15.	D.J.L. Zandee, Seminarieweg 30	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inspreker verzoekt om aanpassing van een bouwvlak gelegen naast zijn hoveniersbedrijf omdat hij dit perceel naast zijn kantoor heeft aangekocht en ingericht als parkeerterrein en opslag voor planten. 2. Verder verzoekt hij het binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden gelegen bouwvlak uit te breiden omdat hij voor dit gedeelte van het perceel in 2007 een bouwvergunning heeft verkregen voor het aanbrengen van een zwembad en veldschuur. 3. Inspreker vraagt om een dwarsprofiel op te nemen voor de onverharde weg die is gepland tussen de Buitenplaats en zijn bedrijf. 4. Inspreker wil een parkeerverbod ingesteld zien voor de bermen van de Seminarieweg ter bescherming van de bestaande monumentale eikenlaan. 5. Tenslotte wil hij een nieuwe kas plaatsen ten behoeve van de verkoop van o.a. decoratieve beplanting, tuinmeubelen, lantaarns en potterie. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het voorontwerp wordt op dit punt aangepast. Het bouwvlak met de bestemming Agrarische doeleinden krijgt de bestemming Bedrijfsdoeleinden. 2. Het bouwvlak zal worden aangepast. 3. Het opnemen van een dwarsprofiel gebeurt niet in een bestemmingsplan. De onverharde weg zal alleen voor calamiteiten functioneren. 4. Zie antwoord op 13.2. 5. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. Detailhandel is in dit gebied niet gewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking. Het verzoek past niet in het vigerende detailhandelsbeleid waarin is vastgelegd dat in principe detailhandel buiten bestaande (perifere) locaties niet wordt toegestaan.

16.	T. Wissink, Valkenierslaan 333	Voorstel om een hondenlosloopterrein in te richten in een gedeelte van het wandelgebied van de Landschappelijke Driehoek.	Zie antwoord op 13.6.
17.	Van Heesewijk Bouw B.V.	In 2002 is vrijstelling verleend voor de verbouw van de boerderij Seminarieweg 27 tot twee woningen. Verzocht wordt om dit in het voorontwerp mee te nemen.	De plankaart wordt op dit punt aangepast, zodat twee woningen mogelijk zijn op het perceel.