



Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind.

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door de Ruimte voor Ruimte CV (een vastgoedbedrijf van de provincie in samenwerking met private partijen) is verzocht gronden aan te mogen kopen aan het Hoeveneind ten behoeve van de bouw van in totaal 5 woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Zij willen hiervoor 10.000 m² grond afnemen van een kavel van ca. 6 ha die in gemeentelijk eigendom is. De resterende gronden (5 ha) zullen aangewend worden voor de aanleg van nieuwe natuur door de gemeente in het kader van het Landschapspark Open Linie (voorheen Landschapspark Oosterhout-Breda).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen is de bouw van de woningen niet toegestaan aangezien aan de gronden een agrarische bestemming is toegekend. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken en de aan te leggen natuur te beschermen is het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Hoeveneind' opgesteld.

Beoogd effect van het besluit

Het beoogd effect van dit besluit is de voorgenomen bouw van de vijf woningen mogelijk te maken en de aangelegde/aan te leggen natuur te beschermen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het plan zal het vaststellingsbesluit, vanwege de hierin aangebrachte wijzigingen, eerst ter beoordeling aan de provincie worden voorgelegd en na een termijn van 6 weken zal zowel het vaststellingsbesluit als het vastgestelde plan in het kader van de beroepsprocedure gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Argumenten

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind heeft van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn binnen deze termijn zienswijzen naar voren gebracht door:

1. H.J.G. Otten, Hoeveneind 44, familie de Hoop, Hoeveneind 46, W.A. Herrijgers, Hoeveneind 38, J.A.C. van Haperen, Hoeveneind 50, D. Hakkaart, Hoeveneind 36, C. van Koolwijk, Hoeveneind 42 en A.J. van Hal, Hoeveneind 22 allen te Teteringen;
2. P.H.M. Piters-Megens, Hoeveneind 16 te Teteringen;
3. W.A.P. van Berkel, Hoeveneind 12 te Teteringen;
4. familie Van Hal, Hoeveneind 22 te Teteringen;
5. Familie Lensvelt, Hoeveneind 10 te Teteringen;
6. M.C. Evers, Hoeveneind 14 te Teteringen;
7. Familie Leerink-Bode, Hoeveneind 18 te Teteringen.

De ingediende zienswijzen zijn allen tijdig ingekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zullen hierna kort worden samengevat en van een beoordeling worden voorzien waarna de conclusie omtrent de zienswijzen zal worden getrokken. Mochten niet alle gronden genoemd in de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen wordt opgemerkt dat deze in de totale beoordeling wel zijn meegewogen. Daar waar zienswijzen vrijwel gelijklopend zijn, zijn deze samengevoegd.



1. H.J.G. Otten, familie De Hoop, W.A. Herrijgers, J.A.C. van Haperen, D. Hakkaart, C. van Koolwijk en A.J. van Hal.

Inhoud zienswijze

Appellanten hebben problemen met het verdraaien van het thans tegenover hun woningen gelegen trapveldje en het gegeven dat daarvoor een voorziening, in de vorm van een 3 meter hoog hekwerk, moet worden getroffen. Zij verzoeken dan ook de ligging van het huidige veld te handhaven dan wel dit enigszins verder het veld in te leggen, zodat aan de straatkant een mogelijkheid bestaat een natuurstrook aan te leggen zodat het uitzicht wordt verfraaid maar er wel zicht blijft op het trapveldje.

Beoordeling

Het trapveldje blijft in zijn huidige vorm en situering gehandhaafd. Hierbij zal echter een klein deel van het huidige trapveldje aan de noordgrens van het plangebied aangewend worden voor de aanleg van een wandelpad. De voorziene ballenvanger langs het Hoeveneind kan hiermee komen te vervallen. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

- 2 t/m 6 P.H.M. Piters-Megens, W.A.P van Berkel, Familie Van Hal, Familie Lensvelt en M.C. Evers

Inhoud zienswijze

1. Het uitzicht wordt door de voorgenomen bebouwing fors gehinderd. Hierdoor wordt de waarde van de woningen van appellanten aangetast en zij zullen dan ook planschade indienen als de plannen doorgang vinden.
2. De bestemmingsplanregels zijn te ruim om de beoogde kwaliteit (aansluiting bij de bestaande structuur) te waarborgen.
3. De hoogte van de voorgestane bebouwing is hoger dan die in de omgeving en ook hoger dan de historische boerderijen aan het Hoeveneind. Verzoeken de maximale bouwhoogten te verlagen van 12 naar 9 meter.
4. Het bouwvolume (1500 m³) is dusdanig hoog dat er volgens appellanten te veel bebouwing mogelijk is (500 m² vloeroppervlak). Deze maat zou volgens appellanten niet aansluiten bij de boerderijen aan het Hoeveneind en ook niet bij de bebouwde omgeving.
5. Voor de bewoners en wandelaars zuidelijk van Steenbergen wordt door de bebouwing het zicht geheel ontnomen. Verzoeken om een heroverweging van de locatie en stellen voor de geplande houtwal langs de noordelijke bestemmingsgrens in te korten.
6. Het is onduidelijk of de daken ook platte stukken mogen bevatten. Verzoeken de regels in dit kader aan te scherpen zodat er alleen zadel- of mansardekappen ontstaan.
7. De uitrit van het complex is nu gepland tegenover Hoeveneind 16. Het zou logischer zijn deze tegenover Steenbergen te situeren enerzijds vanuit verkeersveiligheid en anderzijds vanuit hinder van koplampen van wegrijdende auto's die bij de woning binnen schijnen.
8. Vanuit de landschappelijke kwaliteit wordt gevraagd om een nadere omschrijving van de beoogde bebouwing en de inrichting van het erf in een vastgesteld beeldkwaliteitsplan.
9. Een van de appellanten heeft bezwaar tegen het trapveldje. Appellant vraagt zich af waarom er geen trapveldje wordt gelegd tussen het voormalig gemeentehuis en de brandweerkazerne. Het ligt meer centraal en hier doen zich geen verkeersveiligheidsproblemen voor.

Beoordeling

1. Op grond van vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht en hoeft hiermee dan ook formeel geen rekening te worden gehouden. Beperking van uitzicht kan echter wel aanleiding zijn tot het uitkeren van planschade. Bij het opzetten van het onderhavige plan is echter wel zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden en is het bouwvlak voor met name de 4 geclusterde woningen zodanig gesitueerd dat er vanuit de woningen nog doorzichten zijn naar het achterliggende gebied. Het noordwestelijk doorzicht naar de open veenpolder is het meest waardevol en dat is dan ook het meest breed gehouden. Voor met name de woningen die recht tegenover de bouwlocatie zijn gelegen zal het zicht wijzigen en



- worden beperkt. Ook vanuit die woningen zal echter, mede door de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot het Hoeveneind (ca 65 meter), uitzicht mogelijk blijven.
- Om ook tussen de woningen door enig doorzicht te verkrijgen is in de regels alsnog opgenomen dat de woningen met hun kortste zijde op het Hoeveneind moeten worden gesitueerd en is verder voorgeschreven dat de verhouding tussen de korte en lange zijden minimaal 1 op 2 moet zijn. Voorts is de nokrichting, dwars op het Hoeveneind, in de regels vastgelegd.
- Indien appellanten van mening zijn dat zij door de planvorming schade lijden kunnen zij, nadat het plan onherroepelijk is geworden, dit claimen bij de gemeente. Hierna zal door een onafhankelijke deskundige worden bepaald of sprake is van planschade en zo ja tot welke hoogte.
2. Met de regels is getracht een dusdanig pakket van maatregelen te creëren waardoor de bebouwing qua volume en bouwstijl gaat lijken op het merendeel van de historische langgevelboerderijen die o.a. langs het Hoeveneind zijn te vinden. Dit kan bereikt worden middels de lage maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte. De historische boerderijen kenmerken zich namelijk door lage goothoogten en lange dakvlakken en met de in het plan opgenomen regels kan dit worden bereikt. Zoals onder 1 al is aangegeven zijn de regels op onderdelen aangevuld (nokrichting woningen, verhouding kortste en langste zijden) om de historische boerenhoeves zoveel als mogelijk te benaderen.
3. Het verschil in hoogte tussen de gebouwen moet er voor zorgdragen dat het idee van een boerenhof ontstaat, waarbij de woning met aangebouwde schuur qua hoogte meestal lager is dan de bijbehorende schuren. De voorgeschreven hoogten zijn wel in lijn met de bestaande boerderijen aan het Hoeveneind. Zo is bijvoorbeeld een vlaamse schuur aan de Hoeveneind 61 ongeveer 12 meter hoog. Bovendien betekent een grotere maximale hoogte van de bebouwing, vanwege de voorgeschreven maximale inhoud van de woningen, dat het bebouwd oppervlak per woning beperkt kan worden en hiermee ook de uitzichten vanuit de tegenover gelegen woningen meer behouden kunnen blijven. In het onderhavige plan gaat het er bovendien niet om de vele historische gebouwen in de omgeving te kopiëren, maar daar qua bouwstijl op aan te sluiten.
4. De historische langgevelboerderijen (woning en aangebouwde schuur) hebben over het algemeen per gebouw een inhoud die overeenkomt met de maximale inhoud die nu is voorgeschreven voor de te bouwen woningen. Er dient bovendien rekening mee gehouden te worden dat binnen dit bouwvolume ook de bijgebouwen gerealiseerd moeten worden. Dat dit een vloeroppervlak kan opleveren van 500 m² is niet juist aangezien er ook op de 1^e verdieping ruimten ontstaan nu er in de planregels een minimale dakhelling is voorgeschreven en op basis van zienswijzen hieraan is toegevoegd dat gebouwd moet worden met een zadel- of schilddak, waardoor het oppervlak van het grondvlak verder wordt beperkt. Er zou wel sprake kunnen zijn van een totaal woonoppervlak van 500 m² (begane grond en verdieping(en)).
5. De locatie is zeer weloverwogen gekozen. Hierbij is, zoals ook in de toelichting is aangegeven, gezocht naar een situering waarbij de waardevolle uitzichten grotendeels behouden blijven. De komst van de nieuwe bebouwing betekent dat niet vanuit elke plek nog maximaal uitzicht zal blijven bestaan en dit is praktisch gezien ook onontkoombaar, maar met de situering van de woningen is wel getracht vanuit elke punt uitzicht op het achterliggende gebied in meer of mindere mate te behouden. Wijziging van de situering van de te bouwen woningen betekent vervolgens dat op andere plaatsen het uitzicht wordt belemmerd. Met de voorgestelde situering in het plan is de meest optimale situatie bereikt.
- Aan het verzoek om de geplande bomenrij langs de noordelijke bestemmingsgrens in te korten zal worden tegemoetgekomen. Bij de inrichting van het gebied zal de bomenrij worden ingekort met 5 bomen zodat het uitzicht in noordwestelijke richting meer open blijft.
6. Er is een dakhelling voorgeschreven van minimaal 45%. Het is zeker niet de bedoeling van deze bepaling dat er platte daken gerealiseerd worden. In verband hiermee is aan de regels dan ook toegevoegd dat er met een zadel- of schilddak gebouwd moet worden om afdekking met platte daken te voorkomen. Er is gekozen voor een schilddak in plaats van een mansardekap, als door reclamanten voorgesteld, omdat een mansardekap niet past in het beeld van het Hoeveneind en de historische langgevelboerderijen. Zie verder ook het gestelde onder 4.
7. Bij de situering van de uitrit van het op te richten complex is gekeken naar de wijze waarop de bestaande hoeves aan het Hoeveneind worden ontsloten. Ze worden over het algemeen zo kort en direct mogelijk ontsloten op het Hoeveneind. De opritten worden ook zo kort en functioneel mogelijk gehouden. Aansluiten van de uitrit voor de te bouwen woningen op de Steenberggen zou betekenen dat de woningen aan de zijkant worden ontsloten waardoor een onnodig lange uitrit ontstaat. Verder wordt daarmee de suggestie gewekt dat de weg Steenberggen doorloopt in het natuurgebied hetgeen, mede ook vanuit verkeersveiligheid, verwarrend is. Verder



is gezocht naar een plek waar geen bomen stonden, dit om de bestaande bomen te sparen. Daarnaast is gezocht naar een plek die qua ontsluiting tussen twee woningen in ligt om met name overlast van koplampen te voorkomen. Nu gaat het hier om een in- en uitrit van 4 woningen waarbij op basis van de landelijke normering 24 vervoersbewegingen per dag zijn te verwachten. Daar komt bij dat de helft van die verkeersbewegingen naar de woning toe zal zijn en dus geen hinder op de bestaande woningen zal opleveren. Daar ook nog bij optellend dat niet alle verkeersbewegingen vanaf de nieuwe woningen op tijden zullen plaatsvinden dat het donker is, zal de hinder voor appellanten door koplampen die binnen schijnen zeer beperkt zijn.

8. In de toelichting is beschreven wat voor soort bebouwing op deze plek wordt voorgestaan. Hierbij zijn ook enkele voorbeelden gegeven hoe dit vormgegeven zou kunnen worden. Met de regels inzake hoogte, dakhelling en inhoud is getracht de typologie vorm te geven. Om de typologie nog beter te duiden zijn aan de regels alsnog nadere regels toegevoegd, zoals onder andere een verplichte nokrichting, verplicht zadel- of schilddak en een vastgelegde verhouding tussen de korte en de lange zijden. Daarnaast zal een aantal beeldkwaliteitseisen, dat niet aan de regels van het plan toegevoegd kan worden, worden opgelegd bij de verkoop van de grond met een kettingbeding naar opvolgende eigenaren. Het gaat hierbij dan om de materialisering van de daken i.c. riet verplicht voor de woningen met uitzondering van de woning met de laagste bouwhoogte waar de keuze aan de eigenaar wordt gelaten, onderlinge afscheidingen dienen in groen hagen te worden uitgevoerd en er dient een gezamenlijke oprit te worden ingericht waar de woningen om heen geplaatst moeten worden. Deze uitgangspunten zullen ook worden doorgegeven aan de commissie ruimtelijke kwaliteit die uiteindelijk de uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen woningen toetst.

De inrichting van het omringende gebied ligt vast in het inrichtingsplan waarvoor een separate procedure is gevolgd. In het onderhavige bestemmingsplan is dit beschermd via de bestemming Natuur.

9. Het verplaatsen van het trapveldje naar de locatie als door appellant aangeduid ligt niet in de reden. Bovendien zal verplaatsing van het trapveldje naar die locatie zeker meer verkeersonveiligheid met zich mee brengen vanwege de ligging van het betreffende veld langs drie wegen. Wel wordt opgemerkt dat alsnog besloten is het trapveldje in zijn huidige vorm en situering te handhaven. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 1, 2, 4,5, 6 en 8 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

7. Familie Leerink-Bode

Inhoud zienswijze

1. Volgens de toelichting geeft het onderhavige plan duidelijkheid. De onzekerheid over het gebruik en de toekomstige invulling zouden hiermee weggenomen zijn. Appellanten geven echter aan dat ook het huidige bestemmingsplan (Buitengebied Teteringen) die duidelijkheid geeft en wel een bestemming tot akkerland zonder bebouwing. Een eerder plan om hier een buitenplaats te realiseren is door de provincie afgewezen omdat de kwaliteit van deze buitenplaats niet voldoende gewaarborgd was en er onvoldoende rekening was gehouden met belangrijke cultuurhistorische open doorzichten o.a. naar de Lage Vughtpolder. Ook in het huidige plan zijn deze waarborgen onvoldoende opgenomen. Met dit plan wordt een prachtig uitzicht teniet gedaan waarover de belanghebbende bewoners slechts beperkte inspraakmogelijkheden hebben gekregen.

2. Verzoeken om heroverweging van het besluit om op deze locatie te bouwen omdat hierdoor het uitzicht wordt weggenomen en de waarde van de woning van appellanten aangetast zal worden.

3. Mocht de gemeente geen medewerking willen geven aan het gestelde onder 2 verzoeken zij de volgende wijzigingen in het plan aan te brengen:

a. Een verplaatsing van de hele woonbestemming, inclusief de verplichte gevellijn, naar het westen. Hierdoor komt de bebouwing verder van het Hoeveneind te staan en zijn de uitzichten voor alle bewoners van het Hoeveneind gegarandeerd. Ook het vastleggen van duidelijke bouwvlakken waarbinnen gebouwd moet worden kan bijdragen aan het optimaliseren van de uitzichten.



- b. Herziening van de bouwhoogte en duidelijkere richtlijnen met betrekking tot de dakhelling. Met deze voorschriften wordt het mogelijk een woning te bouwen met een vloeroppervlak van 500 m² en is het wellicht mogelijk gedeelten met een plat dak af te dekken. Hiermee wordt het mogelijk om een vierlaags appartementengebouw te bouwen. Nergens is het verboden gesteld om de woningen met een plat dak af te dekken. Een en ander past niet binnen het beeld van het Hoeveneind waarop wordt aangesloten.
- c. Inkorten houtwal langs de noordelijke bestemmingsgrens om het uitzicht meer open te houden.
- d. Heroverweging van de ontsluiting van de bouwkavels richting Steenberg. Hiermee wordt voorkomen dat lichten van de van de locatie afkomende auto's bij appellanten naar binnen schijnen. Door aan te sluiten op een bestaande weg (Steenbergen) wordt dit voorkomen. Bovendien zijn appellanten van mening dat hiermee een meer verkeersveilige oplossing ontstaat.
- e. Betere kwaliteitsborging beoogde bebouwing via een vast te stellen beeldkwaliteitsplan dan wel via de grondverkoop of een met de bouwers af te sluiten overeenkomst.
- f. Toegankelijkheid natuurgebied voor kinderen. In het plan is nu beschreven dat het natuurgebied slechts beperkt toegankelijk zal zijn. Ook nu spelen de kinderen al in het gebied en dat zou zo moeten blijven.
- g. Schrappen van de mogelijkheid om bebouwing op te richten binnen de bestemming Groen en wonen teneinde de doorzichten niet verder te beperken. Verder wordt gevraagd de bestemming Groen verder te preciseren en het trapveldje te draaien in verband met de verkeersveiligheid.

Beoordeling

1. Er zijn al langere tijd plannen om op deze locatie beperkt bebouwing toe te voegen. Het is inderdaad al meegenomen geweest in het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen met het voornemen ter plaatse een buitenplaats te realiseren. Aan deze voorgenomen ontwikkeling is indertijd door Gedeputeerde Staten (GS) goedkeuring onthouden maar op andere gronden dan appellanten aangeven. In het goedkeuringsbesluit overweegt GS namelijk het volgende: *'Het plan voorziet in een nieuwe buitenplaats aan het Hoeveneind. In het kader van het vooroverleg op het voorontwerp is ingestemd met deze ontwikkeling. De locatie is ruimtelijk gezien aanvaardbaar door de ligging in het bebouwingslint grenzend aan het dorp Teteringen. Ze vinden de uitwerking in het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen via een uit te werken bestemming echter te globaal en volgens hen dan ook niet de geëigende manier om instemming te krijgen hiervoor. Aan dit soort ontwikkelingen worden hoge eisen gesteld (o.a. relatie met achtergelegen gebied en behoud open doorzichten) die in de regeling in het plan niet of onvoldoende terugkomen. Zij verzoeken dan ook aan het gemeentebestuur een volledig uitgewerkt plan voor deze locatie voor te leggen.* In dit kader is aan deze locatie indertijd dan ook goedkeuring onthouden.

Het onderhavige plan is in principe een uitwerking van hetgeen GS van de gemeente vragen met betrekking tot de ontwikkeling van deze locatie. In dit plan is ingegaan en een verantwoording gegeven met betrekking tot de componenten als genoemd in het goedkeuringsbesluit van GS (aandacht voor doorzichten). In de toelichting is hierop nader ingegaan. GS kunnen met hetgeen is gepresenteerd instemmen zoals mag blijken uit het feit dat zij tegen het ontwerp van het plan geen zienswijze naar voren hebben gebracht.

Over het onderhavige plan is op de gebruikelijke manier met de buurt gecommuniceerd. Tijdens de presentatie van het ontwerprijrichtingsplan voor het omringende gebied van de bouwlocatie is ook informatie verstrekt over de bouwlocatie zelf. Daarnaast is tijdens de terinzagetermijn van het ontwerp van het plan een informatieavond gehouden. De omwonenden hebben verder twee mogelijkheden om tegen het plan op te komen. Van de eerste mogelijkheid is via deze zienswijze gebruik gemaakt. Indien gewenst kan ook tegen het vastgestelde plan worden opgekomen.

2. Er zijn altijd al plannen geweest om deze locatie te bebouwen. Gezien de ligging van de locatie binnen een bebouwingsconcentratie komt deze plek ook in aanmerking hiervoor. De locatie voor de te bouwen woningen is weloverwogen gekozen. Hierbij is, zoals ook in de toelichting is aangegeven, gezocht naar een situering voor de te bouwen woningen waarbij de waardevolle doorzichten grotendeels behouden blijven. Dat bebouwing betekent dat niet vanuit elke plek nog maximaal uitzicht/ doorzicht zal blijven bestaan, is praktisch gezien onontkoombaar maar met de situering is wel getracht in meer of mindere mate vanuit elke punt doorzicht/ uitzicht op het achterliggende gebied te behouden. Wijziging van de situering, in bijvoorbeeld noordelijke of zuidelijke richting, betekent vervolgens dat op andere plaatsen het uitzicht wordt belemmerd. Met de voorgestelde situering in het plan is de meest optimale situatie bereikt.



3.

a. Het verplaatsen van de hele woonbestemming is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet gewenst. Referentie voor de woonbestemming zijn de bestaande boerderijen langs het Hoeveneind. De bebouwing van deze boerderijen ligt veelal op enige afstand van de weg. Hierdoor zijn tussen de weg en de bebouwing open voorruimtes beschikbaar. Ook bij het projecteren van de nieuwe woningen is hiervan uitgegaan. De nieuwe woningen zullen op een minimale afstand van 65 meter staan ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning. De situering van het bouwvlak voor de 4 nieuwe woningen is verder zeer weloverwogen gekozen. Hierbij is, zoals ook in de toelichting is aangegeven, gezocht naar een situering waarbij de waardevolle doorzichten grotendeels behouden blijven. De komst van de nieuwe bebouwing betekent uiteraard wel dat niet vanuit elke plek nog maximaal uitzicht/ doorzicht zal blijven bestaan en dit is praktisch gezien ook onontkoombaar, maar met de situering van de woningen is wel getracht vanuit elke punt doorzicht/uitzicht op het achterliggende gebied in meer of mindere mate te behouden. Wijziging van de situering van de te bouwen woningen betekent vervolgens dat op andere plaatsen het uitzicht wordt belemmerd. Met de voorgestelde situering in het plan is een voor alle partijen meest optimale situatie bereikt.

Het vastleggen van de woningen in een separaat bouwvlak per woning is vanuit flexibiliteit voor de bouwers ongewenst. Met de regels in het bestemmingsplan, nog aangevuld met regels inzake nokrichting dwars op het Hoeveneind, verhouding korte en lange zijden en verplichte kapvorm, wordt ervoor gezorgd dat ook binnen het bouwvlak doorzichten beperkt open zullen blijven. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het uitzicht in noordwestelijke richting nog minder gehinderd zal worden. Besloten is namelijk om de opgaande beplanting op de wallen rond het bestemmingsvlak 'Woongebied' vanaf het Hoeveneind over een lengte van 13 meter te laten vervallen. Hierdoor zal het uitzicht minder worden belemmerd.

b. De maximale toegestane inhoud van de woning is afgeleid van de langs het Hoeveneind aanwezige historische langgevelboerderijen. Binnen deze inhoudsmaat moeten alle ruimten worden gerealiseerd dus ook de voor het wonen benodigde bijgebouwen. Om het vloeroppervlak te berekenen dient de maximale toegestane inhoud gekoppeld te worden aan de voorgeschreven maximale hoogten en de voorgeschreven dakhelling van minimaal 45%. Het is zeker niet de bedoeling van deze bepaling dat er platte daken gerealiseerd worden. Het enkele feit dat er een minimale dakhelling is voorgeschreven betekent dat er altijd met een dakhelling gewerkt moet worden. Om toch te voorkomen dat er met platte daken gewerkt kan worden is in de regels alsnog opgenomen dat de woning afgewerkt moet worden met een zadel- of schilddak. Dat binnen het bouwvolume van 1500 m³ een groot woonoppervlak gecreëerd kan worden is juist geconcludeerd.

c. De bomenrij langs de noordelijke bestemmingsgrens wordt met 5 bomen ingekort.

d. Bij de situering van de uitrit van het op te richten complex is gekeken naar de wijze waarop de bestaande boerderijen aan het Hoeveneind meestal worden ontsloten. Ze worden over het algemeen zo kort en direct mogelijk ontsloten op het Hoeveneind. De opritten worden ook zo kort en functioneel mogelijk gehouden. Aansluiten van de uitrit voor de te bouwen woningen op Steenbergens zou betekenen dat de woningen aan de zijkant worden ontsloten, waardoor een onnodig lange uitrit ontstaat. Verder wordt daarmee de suggestie gewekt dat de weg Steenbergens doorloopt in het natuurgebied hetgeen mede vanuit verkeersveiligheid verwarrend is. Verder is gezocht naar een plek waar geen bomen stonden, dit om de bestaande bomen te sparen. Daarnaast is gezocht naar een plek die qua ontsluiting tussen twee woningen in ligt om met name overlast van koplampen te voorkomen. Nu gaat het hier om een in- en uitrit van 4 woningen waarbij op basis van de landelijke normering 24 vervoersbewegingen per dag zijn te verwachten. Daar komt bij dat de helft van die verkeersbewegingen naar de woning toe zal zijn en dus geen hinder op de bestaande woningen zullen opleveren. Daar ook nog bij optellend dat niet alle verkeersbewegingen vanaf de nieuwe woningen op tijden zullen plaatsvinden dat het donker is, zal de hinder voor appellanten door koplampen die binnen schijnen zeer beperkt zijn.

e. In de toelichting is beschreven wat voor soort bebouwing op deze plek wordt voorgestaan. Hierbij zijn ook enkele voorbeelden gegeven hoe dit vormgegeven zou kunnen worden. Met de regels inzake hoogte, dakhelling en inhoud is getracht de typologie vorm te geven. Om de typologie nog beter te duiden zijn aan de regels alsnog nadere regels toegevoegd zoals een verplichte nokrichting, een vastgelegde verhouding tussen de korte en de lange zijden en verplichte toepassing van een zadel- of schilddak. Daarnaast zal een aantal beeldkwaliteitseisen, dat niet aan de regels van het plan toegevoegd kan worden, worden opgelegd bij de verkoop van de grond met een kettingbeding naar opvolgende eigenaren. Het



gaat hierbij dan om de materialisering van de daken i.c. riet verplicht voor de woningen met uitzondering van de woning met de laagste bouwhoogte waar de keuze aan de eigenaar wordt gelaten, onderlinge afscheidingen dienen in groen hagen te worden uitgevoerd en er dient een gezamenlijke oprit te worden ingericht waar de woningen om heen geplaatst moeten worden. Deze uitgangspunten zullen ook worden doorgegeven aan de commissie ruimtelijke kwaliteit die uiteindelijk de uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen woningen toetst.

f. Het natuurgebied is voor iedereen en zeker ook voor kinderen toegankelijk maar alleen via de paden. Het padenstelsel zorgt ervoor dat de toegankelijkheid is gewaarborgd. Het natuurgebied heeft drie toegangen en het is mogelijk diverse ommetjes te maken. Net als alle overige natuur- en bosgebieden wordt de bezoekers gevraagd op de paden te blijven. Bloemrijk hooiland verdraagt evenals akkerland geen betreding. Bij betreding (door mens en dier) kan bloemrijk hooiland niet tot ontwikkeling komen.

g. Binnen de bestemming Wonen is bepaald dat alle bebouwing, dus inclusief bijgebouwen, binnen één bouwvolume gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat geen vrijstaande bijgebouwen kunnen worden opgericht waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. In het plan kan echter niet worden bepaald dat er ook geen vergunningsvrije bouwwerken gebouwd mogen worden. Een bestemmingsplan kan en mag de bouw van dit soort bouwwerken niet verbieden. Zeker als daarbij in acht wordt genomen dat voor de bouw van dit soort bouwwerken er niet getoetst hoeft te worden aan het bestemmingsplan. Om het doorzicht ook op de plaatsen waar gebouwd mag worden zoveel als mogelijk open te houden zijn, zoals ook al eerder is gesteld, aan de regels bepalingen toegevoegd (verhouding korte en lange zijden en verplichte nokrichting) die dat zouden moeten bewerkstelligen.

Binnen de bestemming Groen gaat het alleen om bouwwerken die passen binnen de bestemming. Gedacht moet daarbij worden aan speeltoestellen of zitbanken e.d.. Teneinde te voorkomen dat er gebouwen opgericht kunnen worden zijn de regels voor deze bestemming zodanig aangepast dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. Het trapveldje blijft in zijn huidige vorm en situering gehandhaafd. Hierbij zal echter een klein deel van het huidige trapveldje aan de noordgrens van het plangebied aangewend worden voor de aanleg van een wandelpad in combinatie met beplanting. De voorziene ballenvanger langs het Hoeveneind kan hiermee komen te vervallen. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 3a, 3b, 3c, 3e 3g. deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

Afwegingen

1. Deze ontwikkeling gaat niet ten koste van het regionaal woningbouwprogramma voor de bouw van woningen omdat deze onder de ruimte voor ruimteregeling vallen.
2. Voor de natuurontwikkeling is inmiddels een definitief inrichtingsplan opgesteld. Over het ontwerp inrichtingsplan is een informatieavond gehouden met de buurt.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid blijft beperkt tot degene die ook tegen het ontwerp zienswijzen hebben ingediend dan wel alle belanghebbenden waar het gaat om eventueel in het plan aangebrachte wijzigingen. Het plan verkrijgt rechtskracht na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen.

Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer voor de bouw van de woningen (provincie Noord-Brabant) gaat de gronden hiervoor van de gemeente aankopen en is verder financieel drager van het project. De rol van de gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie. Met de initiatiefnemer zal hiertoe een




overeenkomst gesloten worden zodat alle kosten die met dit plan samenhangen zoals plankosten en kosten voor planschade, geheel voor rekening van de provincie komen. Het kostenverhaal is hiermee dus anderszins verzekerd en er hoeft voor het plan geen exploitatieplan opgesteld te worden.


De natuur binnen het plangebied blijft eigendom van de gemeente en zal door de gemeente aangelegd en beheerd worden. De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie van Woonakker/Hoeveneind, de subsidie voor het landschapspark Open Linie (voorheen Landschapspark Oosterhout- Breda en de verkoop van de gronden voor de Ruimte-voor-Ruimtewoningen.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen waarvan kennis is gegeven via de bekende kanalen. Voorts is een Breda Bericht verspreid in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is gedurende de terinzagetermijn een informatieavond gehouden.
- *Communicatie vanaf nu*
Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zullen in het kader van de beroepsprocedure ter inzage gelegd worden. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Bredase Bode, Staatscourant, de gemeentelijke website en Overheid.nl. De indieners van zienswijzen zullen separaat worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda ,

 , burgemeester.

 , secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

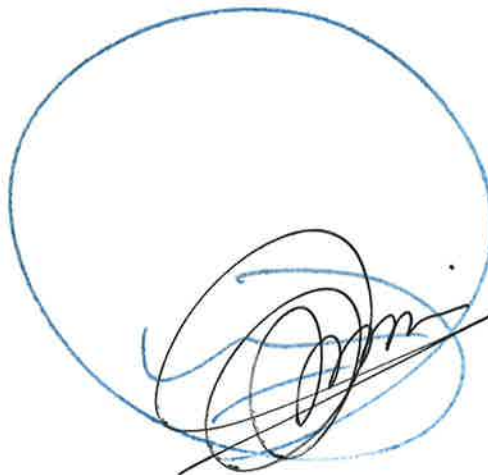
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De tegen het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsvoorstel;
2. In de regels de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - In artikel 3 lid 3.2 achter het woord 'bouwwerken' toe te voegen ' , geen gebouwen zijnde, ';
 - In artikel 5 Woongebied in lid 5.2 Bouwregels de punten f, g en h vernummeren naar h, i en j, en de volgende nieuwe punten f en g toe te voegen:
 - 'f. een zadeldak, eventueel met wolfseinden, of schilddak moet worden toegepast met een nokrichting dwars op het Hoeveneind;
 - g. de verhouding tussen de korte en de lange gevels dient minimaal 1 op 2 te zijn'.
3. Het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind, met inachtneming van het gestelde onder 2 gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het onder 4 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 juli 2014



, voorzitter.

, griffier.