10.1. Vooroverleg 86
10.2. Inspraak 91

Voorschriften 93

Artikel 1. Begripsbepalingen 94
Artikel 2. Wijze van meten 99
Artikel 3. Woongebied 100
Artikel 4. Woondoeleinden 102
Artikel 5. Maatschappelijke doeleinden 104
Artikel 6. Kantoren 105
Artikel 7. Gemengde doeleinden 106
Artikel 8. Groenvoorzieningen 107
Artikel 9. Natuur 108
Artikel 10. Verkeersdoeleinden 109
Artikel 11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden 110
Artikel 12. Water 111
Artikel 13. Agrarische doeleinden 112
Artikel 14. Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden 114
Artikel 15. Bedrijfsdoeleinden 115
Artikel 16. Landschapselementen 116
Artikel 17. Nutsdoeleinden 117
Artikel 18. Leidingen 118
Artikel 19. Archeologisch waardevol gebied 119
Artikel 20. Overige bepalingen. 120
Artikel 21. Slotbepalingen 122

Bijlagen 125

Bijlagen bij toelichting 126
BIJLAGE 1. Ontheffing Flora en faunawet 127

Bijlagen bij voorschriften 137
A. Verkavelingsschets Meulenspie 137
B. Verkavelingsschets Hoge Gouw 139

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. het plan:

het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat van de gemeente Breda;

2. de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat, bestaande uit de kaart met nummer 216745;

3. aan- uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van uit kan maken;

4. aan-huis-verbonden beroep en aan huis verbonden ambachtelijke activiteit:

een dienstverlenend beroep, nietb zijnde prostitutie, of ambachtelijke activiteit, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is;

5. ambachtelijke activiteit:

een activiteit waarbij de werkzaamheden geheel of nagenoeg geheel met de hand worden uitgevoerd;

6. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

8. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

9. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

11. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

12. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

13. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

14. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

15. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

16. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

17. dove gevel:

een gevel die geluidsdicht is gemaakt, en met name geen te openen delen (ramen) bevat; de gevel is zodanig opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van zo'n gevel niet als 'buitenruimte' kan worden aangemerkt; de gevel mag wel te openen delen bevatten als het openingen betreft die toegang bieden naar niet geluidgevoelige ruimten;

18. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

19. geluidgevoelige gebouwen:

woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

20. geluidgevoelige ruimte:

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap- woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m2.

21. geluidluwe gevel:

een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan tenminste een verblijfsruimte - met te openen delen – grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen.

22. growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden.

23. headshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan headshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden.

24. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

25. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

26. landschapselement

landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijk waardevolle elementen in het landschap zoals onder andere houtopstanden, houtwallen, singels, moerasjes, poelen en steilranden;

27. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met daaraan ondergeschikt horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsook kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

28. peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in of op het water wordt gebouwd:
   - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
c. indien het perceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdtoegang de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

29. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

30. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

31. smartshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van psychotrope stoffen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden.

32. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

33. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

34. zadeldak

een dak met twee dakschilden die op twee evenwijdig lopende topgevels staan.

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het snijpunt van de opgaande gevel en het dakvlak met uitzondering van de situaties waarin een lessenaarsdak is of wordt toegepast in welk geval het hoogste punt van het dak wordt aangemerkt als bouwhoogte;

2. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen);

3. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4. bestaande bouw- en goothoogte:

de hoogten zoals die aanwezig zijn waarbij geldt dat indien verschillende goot- of bouwhoogten aanwezig zijn bij dezelfde woning de hoogste maat als maximum geldt met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is in gevallen waarin een lessenaarsdak is toegepast;

5. het vloeroppervlak van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. diepte van een hoofdgebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken.

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3. Woongebied

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep en ambachtelijke activiteit;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Algemene bepalingen

a. daar waar de op de plankaart met een aanduiding is aangegeven dat geluidwerende maatregelen dienen te worden getroffen dient, met inachtneming van het gestelde hierover in hoofdstuk 5.3 van de toelichting op dit bestemmingsplan, een "dove gevel"-constructie te worden toegepast;
b. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
c. het bebouwingspercentage per woningtypologie per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:

vrijstaande woningen	40 % met een maximum van 400 m2;
halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% met een maximum van 400 m2;
aaneengebouwde woningen	60%;

d. ten behoeve van de realisatie van de uitbreidingsgebieden Meulenspie en Hoge Gouw zijn als bijlage 1 en 2 verkavelingsschetsen toegevoegd; deze verkavelingsschetsen zijn leidend bij de realisatie van deze deelgebieden; wijziging in de kavelgrenzen is in geringe mate mogelijk voor het vergroten of verkleinen van kavels onder de voorwaarde dat het aantal kavels niet toe- of afneemt.

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. situering: binnen de bouwvlakken;
b. goot- en bouwhoogte: als aangeduid op de plankaart;
c. diepte hoofdgebouw: maximaal 10 meter met uitzondering van vrijstaande woningen welke maximaal 15 meter diep mogen zijn;
d. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimaal 3 meter met uitzondering van de zijde waar hoofdgebouwen (geschakelde woningen) op de perceelsgrens dan wel aan elkaar zijn gebouwd (halfvrijstaande woningen);
e. voor zover de hoofdgebouwen zijn gelegen binnen het deelgebied (Hoge Gouw) is de toepassing van een zadeldak verplicht;
f. de bouwgrenzen mogen uitsluitend ten behoeve van uitbreidingen zoals erkers en balkons worden overschreden met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.

3.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. situering: binnen de bouwvlakken;
b. goothoogte: maximaal 3 meter;
c. bouwhoogte: maximaal 5,50 meter;
d. oppervlakte vrijstaand: maximaal 50 m^2 per woning;
e. afstand zijdelingse perceelsgrens: tegen de perceelsgrens dan wel minimaal 1 meter daarvandaan met uitzondering van de woningen in deelgebied Hoge Gouw in welk geval de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens voor alle gebouwen als in artikel 3.2.2 onder d. voorgeschreven moet worden aangehouden.

3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. situering: zowel voor als achter de bouwgrenzen;
b. hoogte: achter de bouwgrenzen maximaal 2 meter, behoudens pergola's en carports waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen; voor de bouwgrenzen maximaal 1 meter.

3.3. Vrijstelling van de voorschiften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a. van het bepaalde in 3.2.4 onder b inzake de hoogte van erfafscheiding voor de bouwgrenzen voor het bouwen van erfafscheidingen voor de bouwgrenzen op straathoeken met dien verstande dat de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en dese minimaal 3 meter terug uit de voorgevel dient te worden geplaatst;
b. van het bepaalde in 20.3 voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of ambachtelijke activiteit in een bijgebouw onder de voorwaarden dat:
    1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
    2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
    3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, in de openbare ruimte noodzakelijk worden.

Artikel 4. Woondoeleinden

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of ambachtelijke activiteit;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
   met de daarbij behorende:
c. tuinen en erven;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Algemene bepalingen

a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
b. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
c. als de maatvoering van de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze bebouwing worden gehandhaafd en indien nodig worden vervangen of, met inachtneming van het gestelde onder e, worden uitgebreid met handhaving van de bestaande maatvoering;
d. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door gebouwen worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
e. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

vrijstaande woningen	40% maximum 400 m2
halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% maximum 200 m2
aaneengebouwde woningen	60%

met uitzondering van de woningen welke op de plankaart zijn aangeduid met een 1 in welk geval het maximaal bebouwd oppervlak 500 m2 mag bedragen.

4.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. situering: binnen een bouwvlak;
b. goothoogte: maximaal 6 meter;
c. bouwhoogte: maximaal 10 meter;
d. afstanden tot de zijdelingse perceelgrens: minimaal 3 meter;
e. woningdiepte: de bestaande bouwdiepte ten tijde van het als ontwerp terinzageleggen van het plan mag met 3 meter worden uitgebreid tot een maximale diepte van 12 meter met uitzondering van vrijstaande woningen die mogen worden uitgebreid met 5 meter tot een bouwdiepte van maximaal 15 meter met uitzondering van de woningen aangeduid met een 1 in welk geval geen maximale bouwdiepte is voorgeschreven.

4.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.1 onder e, de volgende bepalingen:

a. situering: binnen de bouwvlakken;
b. goot- en bouwhoogte: maximaal resp. 3,00 en 5,50 meter;

c. de bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd met dien verstande dat deze een gezamenlijke oppervlakte mogen hebben van maximaal 50 m^2 met uitzondering van de de woningen op de plankaart aangeduid met W1 in welk geval de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m2 mag bedragen.

4.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a. het bepaalde in artikel 20.3 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of een aan huis verbonden ambachtelijke activiteit in een bijgebouw onder de voorwaarde dat:
    1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
    2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
    3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, in de openbare ruimte, noodzakelijk worden;
b. van het bepaalde in 4.2.4 onder a inzake de hoogte van erfafscheiding voor de bouwgrenzen voor het bouwen van erfafscheidingen voor de bouwgrenzen op straathoeken met dien verstande dat de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en deze minimaal 3 meter terug uit de voorgevel dient te worden geplaatst.
c. van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b van dit artikel voor het verbouwen van een op het perceel Moleneind 14 staande vrijstaande cultuurhistorische schuur tot woning met dien verstande dat:
    1. het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
    2. de cultuurhistorische waarde van de schuur en de omgeving te behouden dan wel hersteld wordt;
    3. in de schuur maximaal één woning mag worden gerealiseerd;
    4. ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen bij de realiseren woning moet worden voldaan aan het gestelde hierover in lid 4.2.3 onder c van dit artikel.

Artikel 5. Maatschappelijke doeleinden

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
   met de daarbij behorende:
b. wegen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. situering: binnen een bouwvlak;
b. bouwhoogte: als op de plankaart nader is aangegeven;

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

5.3. Gebruiksvoorschriften

Voor de gebruiksvoorschriften wordt verwezen naar hetgeen is bepaalde in artikel 20.3.
met dien verstande dat hier onder strijdig gebruik in ieder geval ook wordt begrepen gebruik van de gronden en opstallen voor commerciele doeleinden.

Artikel 6. Kantoren

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
   met daaraan ondergeschikt:
b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
   met de daar bijbehorende:
e. tuinen, erven en terreinen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. situering: binnen een bouwvlak;
b. binnen het bouwvlak gelegen aan de zuidkant van deelgebied (Meulenspie) in 4 afzonderlijke bouwmassa's moet worden gebouwd met een maximaal vloeroppervlak van 500 m2 per bouwmassa;
c. bouwhoogte:maximaal zoals op de plankaart nader is aangeduid.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 7. Gemengde doeleinden

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van educatieve voorzieningen en voorziening zoals kinderdagverblijf, peuterspeelzaal of buitenschoolse opvang;
   2. kantoren,
   met daaraan ondergeschikt:
b. groenvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
   met de daarbijbehorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd en het bedrijfsvloeroppervlak mag maximaal 600 m2 bedragen;
b. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 8. Groenvoorzieningen

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speel- zit- en schuilvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen;
e. waterlopen en waterpartijen;
   met daarbij behorende:
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen.

8.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 lid 20.7 deze bestemming, voorzover op de plankaart nader aangeduid als wijzigingsbevoegdheid, te wijzigen in de bestemming Woongebied met dien verstande dat:

1. de belemmeringen in het kader van de Wet geurhinder moeten zijn weggenomen;
2. voor de woningbouw in dit gebied de verkavelingsschets, zoals die aan de voorschriften is toegevoegd als bijlage, als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Artikel 9. Natuur

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de duurzame instandhouding van natuurgebieden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden;
c. behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
d. extensief recreatief gebruik.

9.2. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 meter mag bedragen en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief gebruik zoals zitgelegenheden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.3. Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
   1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
   2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,50 meter;
   3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het vellen of rooien van houtgewas.
b. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties.

Artikel 10. Verkeersdoeleinden

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. groenvoorzieningen/bermen;
   waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer met daaraan ondergeschikt:
d. parkeervoorzieningen.
   met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen/bermen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
   met de daar bijbehorende:
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 12. Water

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. groenvoorzieningen;
   met de daar bijbehorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 13. Agrarische doeleinden

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als agrarische doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
b. extensief recreatief gebruik.

13.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. er mag alleen gebouwd worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
b. goothoogte gebouwen: maximaal 7 meter met uitzondering van kassen waarvan de goothoogte maximaal 5,50 meter mag bedragen;
c. bouwhoogte: maximaal 10 meter met uitzondering van kassen waarvan de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen;
d. de nieuwbouw of renovatie van kassen is slechts toegestaan binnen een bouwvlak voorzien van de aanduiding "glastuinbouw" tenzij het betreft de bouw van permanente teeltondersteunende kassen welke een maximale oppervlakte mag hebben van 1000 m2;
e. per bouwvlak mag slechts één agrarische bedrijfswoning aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 750 m³;
f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 2,50 meter met uitzondering van mestsilo's en sleufsilo's waarvan de hoogte respectievelijk maximaal 5 meter en 1,50 meter mag bedragen;
g. indien dit noodzakelijk wordt geacht kan, met betrekking tot het bouwen, voordat een bouwvergunning wordt verleend advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
h. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan in de vorm van:
   1. teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van tunnels tot een hoogte van 0,50 meter ten behoeve van tuinbouwbedrijven in de periode maart tot en met oktober;
   2. voorzieningen in de vorm van een gebouwtje ter bescherming van beregeningsinstallaties, met een oppervlak van maximaal 4 m2 en een hoogte van maximaal 1,50 meter;
   3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder begrepen terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,50 meter, ten dienste van het agrarisch grondgebruik.

13.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.2:

a. ten behoeve van het oprichten van agrarische hulpgebouwen zoals melkstallen en veldschuren indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
   1. vooraf advies wordt ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
   2. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf ten hoogste 150 m2 mag bedragen;
   3. de goothoogte ten hoogste 4,50 meter en de bouwhoogte ten hoogste 6 mag bedragen.
b. ten behoeve van het oprichten van tijdelijke menstoegankelijke teeltondersteunende kassen of tunnels met dien verstande dat:
   1. deze zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing;
   2. de oppervlakte hiervan maximaal 2500 m2 bedraagt;
   3. deze slechts gedurende maximaal 8 maanden per jaar in stand mogen worden gehouden.

13.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 lid 20.7, deze bestemming, voorzover aangeduid als wijzigingsbevoegdheid op de plankaart, te wijzigen in de bestemming Woongebied met dien verstande dat:

1. niet meer woningen worden gebouwd dan op de plankaart nader is aangegeven;
2. de goot- en bouwhoogte voor het perceel waarop maximaal 1 woning mag worden gebouwd respectievelijk maximaal 6 en 10 meter mag bedragen en voor het perceel waarop maximaal 4 woningen mogen worden gebouwd respectievelijk maximaal 4,50 en 10 meter mag bedragen;
3. van deze wijzigingsbevoegdheid niet eerder gebruik mag worden gemaakt dan nadat is vastgesteld dat een ontheffing op basis van de Flora en Faunawet in verband met de aanwezigheid van steenuilen kan worden of is verleend.

Artikel 14. Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening welke zijn afgestemd op behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden in samenhang met de waterhuishouding;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden;
c. extensief recreatief gebruik.

14.2. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen mits de hoogte niet meer dan 1.50 meter bedraagt ten dienste van het agrarisch grondgebruik en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief gebruik zoals zitgelegenheden.

14.3. Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
   1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
   2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,50 meter;
   3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het vellen of rooien van houtgewas.
b. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties.

14.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 lid 20.7 van deze voorschriften bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Natuurgebied ".

Artikel 15. Bedrijfsdoeleinden

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. bedrijven uitsluitend zoals dat per bedrijf op de plankaart nader is aangeduid;
   2. bedrijfswoningen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
   met de daarbijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van de in 15.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
c. bebouwingspercentage maximaal 50%.

15.2.2. Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
b. voor het overige is het bepaalde in 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 16. Landschapselementen

16.1. Bestemmingsomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van landschapselementen en hun landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

16.2. Bouwvoorschriften

Op of in de onderhavige gronden mag niet worden gebouwd.

16.3. Aanlegvergunningenstelsel

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
   1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
   2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,50 meter;
   3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het vellen of rooien van houtgewas.
b. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties.

Artikel 17. Nutsdoeleinden

17.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen; met daaraan ondergeschikt:
b. ontsluitingswegen;
met de daar bijbehorende:
c. terreinen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2. Bouwvoorschriften

17.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

17.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 18. Leidingen

18.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een gastransportleiding.

18.2. Bouwvoorschriften

18.2.1. Bouwvoorschrft

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

18.2.2. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen.

18.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de nutsleiding, vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 18.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en deze hiermee akkoord gaat.

18.4. Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
    1. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
    2. Het ophogen of afgraven van gronden en of het diepploegen daarvan;
    3. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
    4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
    5. het indrijven voorwerpen in de grond;
    6. het aanleggen of vergraven van waterlopen;
    7. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
b. Geen aanlegvergunning is vereist indien de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
c. Voordat op een aanvraag om aanlegvergunning wordt beslist wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 19. Archeologisch waardevol gebied

19.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

19.2. Bouwvoorschriften

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

19.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 19.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel)bestemming aangegeven aanwezig zijn.

19.4. Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een grotere oppervlakte betreffen dan 100 m2:
   1. Het omzetten van grasland in bouwland;
   2. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
   3. Het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
   4. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
   5. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   6. Het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen
   7. Het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
   8. Alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
b. Aan een vergunning als onder 1 bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand adequaat archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
c. Geen aanlegvergunning is vereist indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en door het aanleggen of het uitvoeren van bovengenoemde werken of werkzaamheden, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen archeologische waarden worden aangetast.

Artikel 20. Overige bepalingen.

20.1. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

20.2. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

20.3. Algemene gebruiksbepaling

a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.Onder strijdig gebruik wordt in iedere geval begrepen gebruik van de grond en bouwwerken voor smart-, grow- en headshops.
b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

20.4. Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

a. de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
   1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
   2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

20.5. Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming nutsdoeleinden mits de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zend-, ontvang- en/of sirenemasten, niet meer gaat bedragen dan 50.00 meter.

20.6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.7. Procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

a. Een ontwerp-besluit tot wijziging waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van de voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
d. Gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

Artikel 21. Slotbepalingen

21.1. Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid , 9.3, 18.4, 16.3, 19.4, en 20.3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

21.2. Overgangsbepalingen.

21.2.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

21.2.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 21.2.1 dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in 21.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

21.2.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

21.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

a. Lid 21.2.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
b. Lid 21.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.3. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100a van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

21.4. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van

Het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat

Van de gemeente Breda

Bijlagen

Bijlagen bij voorschriften

A. Verkavelingsschets Meulenspie

B. Verkavelingsschets Hoge Gouw

T43 - T44 - T45

Gemeente Breda | **Registratienr: [31054]**
Raadsvoorstel | **Dienst/afdeling: VSO/JP**
Agendapuntnummer: 3a | Aantal bijlagen: --

Betreft:
Voorstel tot vaststelling van de bestemmingsplannen Waterdonken-Waterakkers, Bouverijen-Woonakker en Meulenspie-Valkenstraat.

Inleiding
Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004 is aan de bestemmingsplannen Nieuwe Dorpsrand, de Woonakker en Om de Haenen alsnog in hun geheel goedkeuring onthouden. Voornaamste reden hiervoor was het feit dat voor de plannen vooraf geen milieueffectrapportage was opgesteld. Naar aanleiding van deze uitspraak is dan ook direct gestart met het opstellen van een milieueffectrapportage. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het Milieueffectrapport Woningbouw Teteringen. Na een postief advies van de Commissie voor de MER over deze rapportageis direct gestart met het opstellen van nieuwe bestemmingslannen voor de woningbouw in Teteringen. Het bestemmingsplan Om de Haenen is inmiddels goedgekeurd door Gedeptueerde Staten. Voor de overige gebieden zijn de bijgevoegde bestemmingsplannen Waterdonken-Waterakkers, Bouverijen-Woonakker en Meulenspie-Valkenstraat opgesteld. Deze bestemmingsplannen geven de juridische kaders voor de diverse bouwactiviteiten in de plangebieden. In deze plannen is in de toelichting (hoofdstukken 2) tevens de planologische vertaling van het Milieueffectrapport Woningbouw Teteringen opgenomen. Het planologisch kader hiervoor, op basis van het MER, is vastgesteld door ons college op 4 oktober 2005 en door uw raad op 10 november 2005.

Voorstel
Te besluiten tot vaststelling van de bestemmingsplannen 'Waterdonken-Waterakkers', 'Bouverijen-Woonakker' en 'Meulenspie-Valkenstraat' overeenkomstig het bij dit voorstel behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting
Zienswijzen.
De ontwerpen van de drie bestemmingsplannen hebben van 31 mei tot en met 11 juli 2007 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpen van de bestemmingsplannen zijn schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt door de volgende reclamanten:

Waterdonken-Waterakkers:
1. Dorpsraad Teteringen, Vossenberg 19 te Teteringen
2. Brabantse Milieufederatie, Postbus 591 te Tilburg
3. Natuur en milieuvereniging Teteringen, Hoeveneind 54 te Teteringen
4. A.J. Struijk, Lange Voren 26, F.J.M. Nederlof-Linck, Lange Voren 14, A.J.G.M. Kokx, Boekentveld 62, C.R. van den Bosch en A.C.M. Heller, Tilburgsebaan 6 allen te Teteringen en J.J.M. Luijten, Kapucijnenhof 43 te Oosterhout
5. Bedrijvenvereniging Doornbos, Postbus 6877 te Breda
6. F.W.J. Ermes-van Beek, Moleneind 7 te Teteringen

Meulenspie-Valkenstraat:
1. Dorpsraad Teteringen, Vossenberg 19 te Teteringen
2. Vereniging Teteringen Verstikt, Mortelweg 28 te Teteringen
3. Natuur en milieuvereniging Teteringen, Hoeveneind 54 te Teteringen
4. A.J. Struijk, Lange Voren 26, F.J.M. Nederlof-Linck, Lange Voren 14, A.J.G.M. Kokx, Boekentveld 62, C.R. van den Bosch en A.C.M. Heller, Tilburgsebaan 6 allen te Teteringen en J.J.M. Luijten, Kapucijnenhof 43 te Oosterhout
5. Brabantse Milieufederatie, Postbus 591 te Tilburg
6. J.P. van der Velden, Galgestraat 6 te Teteringen
7. S.R.M. Witteveen, M.C. Witteveen-Albregts en E. Albregts-Enneking, Moleneind 14 te Teteringen
8. B. Weijman, Moleneind 18 te Teteringen
9. Gebrs. V.d. List Beheer BV, Posthoorn 4 te Teteringen
10. C.J.G.M. van de Weide, Langelaar 118 en de familie W.N.M. Wagemakers-Boosten, Langelaar 114 beide te Teteringen

11. J.W. van de Marel, Valkenstraat 9 te Teteringen
12. G. Prins, Valkenstraat 17 te Teteringen
13. A. Maas, Valkenstraat 7 te Teteringen
14. A. van Beek en Mts van Beek-Jansen, Galgestraat 1 te Teteringen
15. A.C.M. van Deurloo, Valkenstraat 8 te Teteringen
16. Banning Advocaten te 's-Hertogenbosch namens B.J. en N.J.W.C. Akkermans, Bredaseweg 150 te Oosterhout
17. P.W.J. de Leeuw en C.G.A. de Leeuw-Ballering, Cadettenkamp 13a te Teteringen
18. A.W. Kleindop, Valkenstraat 15 te Teteringen
19. M.J.M. van Mierlo en I.F. van Mierlo-van Eck, Valkenstraat 20 te Teteringen
20. Monique en Marc Albers, Valkenstraat 4 te Teteringen
21. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 444, Waddinxveen
22. A.F.T Snelders, Wildhage 9 te Teteringen
23. Rijppaert en Peeters Advocaten te Oosterhout namens C. Smit, Galgestraat 1a te Teteringen
24. P.C.H.M. Backx, Moleneind 10 te Teteringen
25. Van Iersel en Luchtman advocaten te 's-Hertogenbosch namens G.M.C. Kam en C.J.L. Kam-Barones van Boetzelaar, Valkenstraat 21 te Teteringen
26. Stichting Rechtsbijstand te Tilburg namens M.G.J.M. van Beek, Langelaar 120 te Teteringen
27. Stichting Rechtsbijstand te Tilburg namens W.A. Roelen, Langelaar 116 te Teteringen
28. F.W.J. Ermes-van Beek, Moleneind 7 te Teteringen

Bouverijen-Woonakker:

1. Dorpsraad Teteringen, Vossenberg 19 te Teteringen
2. Vereniging Teteringen Verstikt, Mortelweg 28 te Teteringen
3. Brabantse Milieufederatie, Postbus 591 te Tilburg
4. Natuur en milieuvereniging Teteringen, Hoevenend 54 te Teteringen
5. A.J. Struijk, Lange Voren 26, F.J.M. Nederlof-Linck, Lange Voren 14, A.J.G.M. Kokx, Boekentveld 62, C.R. van den Bosch en A.C.M. Heller, Tilburgsebaan 6 allen te Teteringen en J.J.M. Luijten, Kapucijnenhof 43 te Oosterhout
6. P. van Arendonk, Espakker 42 te Teteringen
7. G.W. Zijlstra, Espakker 16 te Teteringen
8. Van Ginneken, Gaarshof 1 te Teteringen
9. J. Hopmans, Gaarshof 2 te eteringen
10. B. v.d. Korput, Gaarshof 3 te Teteringen
11. A. van Fessem, Gaarshof 6 te Teteringen
12. Broos, Gaarshof 8 te Teteringen
13. N. Brouwers, Gaarshof 15 te Teteringen
14. J. Kuipers en L.C.M. Sloos-Kuipers, Gaarshof 17 te Teteringen
15. Geerts, Gaarshof 19 te Teteringen
16. A. Shabaz Nuzarian, Gaarshof 21 te Teteringen
17. M. Vliex, Gaarshof 22 te Teteringen
18. familie Kersten, Gaarshof 24 te Teteringen
19. van der Muren, Gaarshof 25 te Teteringen
20. M. Keim, Gaarshof 26 te Teteringen
21. J. Latumaerissa, Gaarshof 27 te Teteringen
22. M. Kocakaya, Gaarshof 28 te Teteringen
23. M.J. Moerkens, Gaarshof 29 te Teteringen
24. A. Diepeveen, Espakker 19 te Teteringen
25. A. Buijs, Espakker 20 te Teteringen
26. V. Romeijn en W. Baath, Espakker 21 te Teteringen
27. J.W. de Kraker, Espakker 22 te Teteringen
28. J.J.M. van Nieuwand, Espakker 23 te Teteringen
29. M. Snoek, Espakker 25 te Teteringen
30. P.H.C.J. van Hooijdonk, Espakker 27 te Teteringen
31. J. Lanters, Espakker 28 te Teteringen
32. J. Pauwels en A. Pauwels-van Rijckevorsel, Espakker 29 te Teteringen
33. M.B.M. Schuurmans, Espakker 30 te Teteringen
34. J.C.M. Verstegen, Espakker 31 te Teteringen
35. J. Op de Laak en J.B.P.M. Bergen Henegouwen, Espakker 32 te Teteringen

36. R. Geers, Espakker 33 te Teteringen
37. familie Mineur, Espakker 34 te Teteringen
38. Bogers, Espakker 35 te Teteringen
39. B. Rense en A. van Verveld, Espakker 36 te Teteringen
40. A. de Bruijn-van Leijsen, Espakker 38 te Teteringen
41. M. Franken, Espakker 40 te Teteringen
42. C. van Hooijdoink en L. Buizert, Espakker 44 te Teteringen
43. De Leeuw, Espakker 46 te Teteringen
44. E.J. Danicki, Espakker 48 te Teteringen
45. J. Rijken, Espakker 50 te Teteringen
46. P.H.A. Hendrikx, Espakker 52 te Teteringen
47. J.J.C. Graumans en G.E.A. Graumans-Bogers, Espakker 54 te Teteringen
48. C. Biemans, Espakker 56 te Teteringen
49. J.K. Brizee, Espakker 60 te Teteringen
50. P. Weterings en H. Weterings-Theeuwes, Espakker 62 te Teteringen
51. J. de Leeuw, Espakker 64 te Teteringen
52. I. Stoop, Espakker 66 te Teteringen
53. M. en H. Felet, Espakker 68 te Teteringen
54. W. van Steen, Espakker 70 te Teteringen
55. B. Scheidema, Espakker 72 te Teteringen
56. E. Damen, Espakker 74 te Teteringen
57. M.K. Nagtegaal-Beerveldt en W.H. Nagtegaal, Espakker 76 te Teteringen
58. E. Johannes, Espakker 78 te Teteringen
59. J.A.E. van Dorst, Espakker 80 te Teteringen
60. S.E. van der Waal-van Dijk, Espakker 82 te Teteringen
61. M.W.A. de Widt, Espakker 84 te Teteringen
62. E. Olssen, Espakker 88 te Teteringen
63. S.F. Bombeeck, Espakker 90 te Teteringen
64. G.P. Wilms, Espakker 92 te Teteringen
65. B. de Ruijter, Espakker 94 te Teteringen
66. A.P.N.J. Blijlevens, Espakker 98 te Teteringen
67. P. Otte, Espakker 100 te Teteringen
68. M. van Hal, Lammertiend 2 te Teteringen
69. G. Joosen, Lammertiend 6 te Teteringen
70. M. van Oorschot, Lammertiend 8 te Teteringen
71. Hendriks, Lammertiend 10 te Teteringen
72. P.F. Kops, Lammertiend 1 te Teteringen
73. G.A. Streetkerk, Lammertiend 14 te Teteringen
74. L.A. Verwijmeren, Lammertiend 16 te Teteringen
75. H.M.M. van Pelt, Lammertiend 18 te Teteringen
76. E. van Gils, Lammertiend 20 te Teteringen
77. M. van Gaal, Lammertiend 22 te Teteringen
78. J.J.F. Nuyens en E.H.E.C.M. Nuyens-van der Wel, Lammertiend 26 te Teteringen
79. P.C. van Gurp, Lammertiend 30 te Teteringen
80. A. van der Made, Ganzendreef 2 te Teteringen
81. W. van Dijk, Ganzendreef 3 te Teteringen
82. H. Klerx, Ganzendreef 4 te Teteringen
83. W.G.M. Mourits en M.A. Mourits-Moolenaar, Ganzendreef 5 te Teteringen
84. mevr. Damen, Ganzendreef 12 te Teteringen
85. T. Jongedijk en E. Jongedijk-Waal, Ganzendreef 13 te Teteringen
86. fam. Donkers, Ganzendreef 16 te Teteringen
87. J. van Amelsvoort, Branderij 2 te Teteringen (2x)
88. C. Ruczynski, Branderij 4 te Teteringen (2x)
89. J.A.C. van den Broeck, Branderij 6 te Teteringen (2x)
90. P. Lammers-Dekkers en H. Lammers, Branderij 8 te Teteringen (2x)
91. S. van der Wulp, Branderij 10 te Teteringen (2x)
92. J. Koekkoek, Branderij 12 te Teteringen (2x)
93. P.R.J. Vossenaar, Branderij 14 te Teteringen (2x)
94. J.C.M. Rutten, Branderij 16 te Teteringen (2x)

95. A.A. Horward, Branderij 18 te Teteringen (2x)
96. P. Zellerer, Branderij 20 te Teteringen (2x)
97. D.M. van Zanten, Branderij 22 te Teteringen(2x)
98. M.J. Douwma en W.J.M. van Zuijlen, Branderij 24 te Teteringen (2x)
99. A.C. van Casteven, Aanstede 3 te Teteringen
100. C.F. Schoot, Aanstede 7 te Teteringen
101. Th.C. Vermeeren, Aanstede 1 te Teteringen
102. Stichting Rechtsbijstand Gezondheidszorg namens de fam. Hoogbergen, Hoeveneind 76 te Teteringen
103. Stichting Nutsscholen Breda, Boeimeersingel 14 te Breda
104. J.J.C.M. Graumans, Espakker 54 te Teteringen
105. J.C. Temme, Aanstede 13 te Teteringen
106. Familie Drenth-Ansems, Hoeveneind 80 te Teteringen
107. Van Dun advies BV te Ulicoten namens de heer Buiks, Hoeveneind 33 te Teteringen
108. Stichting Rechtsbijstand, te Tilburg namens H.C.C.M. van Hooijdonk, Ganzendreef 9 te Teteringen
109. Rassers Advocaten te Breda namens Beheer Breda BV, Holding Teteringen BV en Breda Bouw BV allen gevestigd Oosterhoutseweg 131a te Teteringen
110. M.C.M.A. Maes, Groenstraat 21 te Teteringen
111. fam. Brouwers, Oosterhoutseweg 45, fam. Greeven, Oosterhoutseweg 47, fam. Phillips, Oosterhoutseweg 41 en de fam. Albers-Beck, Oosterhoutseweg 43 allen te Teteringen
112. P.L.J. van Brummelen en M.J.W. van Brummelen-van der Velden, Espakker 83 te Teteringen
113. W. Aarts en J. Aarts-Theeuwes, Hoeveneind 66 te Teteringen
114. P.W. Bartels, Groenstraat 19, J.P.H. Maat en E.P.M. Maat-Verhulst, Groenstraat 3b, J.H. Schoot, Groenstraat 15, A.B.M. van den Goorbergh, Groenstraat 11 te Teteringen
115. Rassers Advocaten te Breda namens Salderes Vastgoed BV, Postbus 3404 te Breda;
116. F.W.J. Ermes-van Beek, Moleneind 7 te Teteringen
117. Boomkwekerij en Tuincentrum Gebrs. Akkermans BV, Groenstraat 10 te Teteringen

Daarnaast zijn nog zienswijzen ingekomen tegen het Milieueffectrapport Woningbouw Teteringen door:
1. A.J. Struijk, Lange Voren 26, F.J.M. Nederlof-Linck, Lange Voren 14, A.J.G.M. Kokx, Boekentveld 62, C.R. van den Bosch en A.C.M. Heller, Tilburgsebaan 6 allen te Teteringen en J.J.M. Luijten, Kapucijnenhof 43 te Oosterhout
2. Natuur en milieuvereniging Teteringen, Hoeveneind 54 te Teteringen

Beoordeling zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn binnen de terinzagetermijn ingekomen en derhalve ontvankelijk. De ingekomen zienswijzen zijn hierna per plan kort weergegeven en van een beoordeling en een conclusie voorzien. Daar waar zienswijzen zijn ingediend van nagenoeg dezelfde strekking zijn deze tegelijkertijd behandeld. Het is mogelijk dat niet alle schriftelijke zienswijzen in dit raadsvoorstel zijn benoemd en behandeld. Bij de totale beoordeling zijn deze echter wel meegenomen. Daar waar de zienswijzen aanleiding hebben gegeven de plannen aan te passen zijn deze gegrond verklaard, alle overige zijn ongegrond verklaard..

De zienswijzen, ingediend tegen het Milieueffectrapport Woningbouw Teteringen zullen niet afzonderlijk worden behandeld omdat het betreffende Milieueffectrapport Woningbouw Teteringen geen besluit is waartegen zienswijzen konden worden ingediend. Het betreffende rapport is verwerkt in de drie bestemmingsplannen. Deze zienswijzen zijn derhalve niet ontvankelijk.

Waterdonken-Waterakkers.

1. Dorpsraad Teteringen

Inhoud zienswijze.

a. Reclamanten hechten grote waarde aan een koppeling tussen de te nemen verkeersmaatregelen en de woningbouw in het kader van de verkeersbelasting van de Oosterhoutseweg. Men mist in het bestemmingsplan deze koppeling en de fasering van de verkeersmaatregelen en de woningbouw. Hierdoor is het onduidelijk of de woningbouw in gelijke pas loopt met de verkeersmaatregelen die

moeten leiden tot ontlasting van de Oosterhoutseweg. Als complicerende factor speelt mee dat het onzeker is of de A27 op lange termijn voldoende capaciteit heeft om de beoogde functie voor het doorgaande verkeer tussen Breda en Oosterhout te vervullen. Er is geen concreet uitzicht op noodzakelijke maatregelen binnen de termijn waarbinnen de woningbouw in Teteringen wordt gerealiseerd. Gezien het feit dat woningbouw in deelgebied Waterdonken maar een beperkte invloed heeft op de Oosterhoutseweg kan worden ingestemd met de start van de woningbouw in dit deelgebied.

b. Reclamanten hebben verder een groot aantal positieve aspecten geconstateerd onder andere in het kader van de natuurlijke gebiedsovergangen, het hoge ambitiniveau, de woningdifferentiatie, behoud historische linten en de aanleg van fietsvoorzieningen. Men heeft alleen bezwaar tegen het percentage gestapelde bouw in het plan Waterdonken mede gelet op de al aanwezige hoogbouw in de Hoge Vucht. Verder is in het plan niets geregeld over hondenuitlaatplaatsen.

Beoordeling

a. Voor wat betreft de fasering van de woningbouw in relatie tot de fasering van de verkeersmaatregelen wordt opgemerkt dat de fasering van de woningbouw is vastgelegd in het programmaplan Teteringen. Hieruit blijkt dat de woningen in Waterdonken worden opgeleverd in 2009, in Meulenspie-Valkenstraat ook in 2009, in Bouverijen vanaf 2010 en in Woonakker in 2011. Verder is afgesproken dat de reconstructie van de Oosterhoutseweg vanaf de Hoolstraat tot en met de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk/Oosterhoutseweg zal zijn afgerond eind 2010. Hieruit kan en mag worden geconcludeerd dat de fasering tussen het gereedkomen van de woningbouw en de verkeersmaatregelen met elkaar in de pas lopen.
Ten aanzien van de oplossing van het regionale verkeersprobleem het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen inzake de regionale verkeersproblematiek en de relatie met de woningbouw in Teteringen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Ook nu wordt een groot deel nog steeds omgeleid. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en er geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles is onder andere een gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit de simulatie met het dynamisch verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Het ontwerp van de Oosterhoutseweg is op details aan de resultaten van deze simulatie aangepast. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel van de A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel van de A27.
Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

b. In het kader van het MER heeft een herijking van de woningbouwopgave plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het woningbouwopgave voor de Waterdonken vastgesteld op 585 woningen. Gekozen is voor een planstructuur, waarbij gereageerd wordt op de landschappelijke ondergrond, er gezocht wordt naar aansluiting op de omgeving en een kader biedt voor een gespreid woningaanbod (woningbouwdifferentiatie).Het plan bestaat uit twee donken waarbij de westelijke donk, in aansluiting op de Hoge Vught, een hogere dichtheid krijgt dan het oostelijk gelegen donk. Om binnen de westelijke gelegen donk tot een evenwichtig woningaanbod te komen en recht te doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt er op twee plaatsen in het plangebied ruimte gegeven voor gebouwen die hoger zijn dan 4 lagen namelijk bij de entree aan de Kapittelweg (tot 12 lagen) en aan de noordzijde van het plangebied (tot 7 lagen). Aan de zuidzijde wordt daarmee een duidelijke

entree gevormd voor het plan. Aan de noordzijde wordt er gereageerd op de weidsheid van de Lage Vuchtploder en wordt de reeks van hoogbouwaccenten vanuit de Hoge Vught afgerond.
In het definitieve ontwerp voor de openbare ruimte van de Waterdonken zullen de hondenuitlaatplaatsen worden meegenomen. Deze worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen'.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Brabantse Milieufederatie.

Inhoud zienswijze.

a. In het plan is verzuimd de natte en droge ecologische verbindingszone aan de zuidzijde van de VINEX-wijken veilig te stellen.
b. Er dient verder onderzoek te worden gedaan naar de aanwezige soorten en natuur en landschapswaarden. Dit is nu te marginaal gebeurd. Het is niet onwaarschijnlijk dat hier Rodelijstsoorten voorkomen. Daarom is het ook belangrijk om de verbindingszone aan de zuidzijde van de VINEX-wijken tussen het Cadettenkamp en de Vuchtpolder voldoende breed te maken. Dit plan is nu onvoldoende.
c. Het plan voldoet onvoldoende aan de uitgangspunten uit het Streekplan ten aanzien van zuinig ruimtegebruik en de lagenbenadering. Door compacter te bouwen op kleinere kavels blijft er meer ruimte over voor natuur en landschap en groen in de wijk. Voor de woningbouw zullen de gronden worden opgehoogd hetgeen in strijd is met de lagenbenadering.
d. De ecologische verbindingszone (EVZ) Cadettenkamp-Vuchtpolder dient voldoende breed te zijn en te worden ingericht als droge en natte zone en dient aan te sluiten op de EVZ in het plan Meulenspie-Valkenstraat. In het plan wordt hieraan onvoldoende invulling gegeven. De als EVZ te realiseren zone dient ook als zodanig te worden bestemd teneinde het functioneren en de continuïteit duurzaam veilig te stellen. Binnen de bestemmingen Groenvoorzieningen en Water is dit onvoldoende veiliggesteld omdat hierin ook verhardingen aangelegd mogen worden. De groene rand langs de watermachine is te smal om als EVZ te kunnen functioneren. Ook steekt de bebouwing te ver in de groene zone. Wellicht beter om dit aan een kant te concentreren. De behoefte aan water als bergingscapaciteit kan voorkomen worden door minder asfalt en meer klinkerverharding toe te passen zodat het regenwater beter kan inzijgen in plaats van te worden afgevoerd naar een waterberging.
e. Waterparagraaf geeft te weinig inzicht in de effecten van de wijk op de kwel en kwelstromen en de Vuchtpolder en de (on)mogelijkheden om water te infiltreren en vast te houden in het gebied zelf. Door te kiezen voor andere vormen van verharding kan meer water geïnfiltreerd worden en hoeven ook minder waterpartijen te worden aangelegd en kan er meer aandacht zijn voor moerassituaties en een droge zone voor een brede EVZ.
f. Ten aanzien van het verkeer het volgende. Er wordt nu uitgegaan van 4340 auto's i.p.v. de oorspronkelijke 3900. Daarnaast moet ook de autonome ontwikkeling van het verkeer hierin worden betrokken. Voldoen de verkeerscijfers nog wel aan het MER en zijn deze gegevens betrokken in de verkeersproblematiek? Wat betekent dit voor de fijnstofproblematiek en welke extra maatregelen worden hiertegen genomen? Niet is duidelijk hoe de verkeersstromen gaan lopen en wat de gevolgen zijn voor de kom van Teteringen en de Oosterhoutseweg.
g. In de toelichting onder het kopje beschrijving van de bestemmingen ontbreekt de bestemming Natuur.
h. Verder hebben reclamanten een aantal voorstellen tot aanvulling of wijziging van de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft de artikelen 8 Natuur en 9 Groenvoorzieningen en 16 Overige bepalingen. In de doeleindenomschrijving van artikel 9 wordt aandacht gevraagd voor de ruime mogelijkheden om verhardingen toe te voegen. Ten aanzien van artikel 16 gaat het met name om de vrijstellingmogelijkheid inzake de hoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen. Verder dient in alle artikelen de waterparagraaf te worden doorvertaald met dien verstande dat in de doeleindenomschrijving ook infiltratievoorzieningen worden opgenomen.

Beoordeling.

a. De ecologische verbindingszone wordt grotendeels als water bestemd in het onderhavige bestemmingsplan. Daaromheen wordt een strook tot groenvoorziening bestemd. Het eiland in de Waterakers krijgt de bestemming natuur. In de voorschriften is ook met de ecologische zone rekening gehouden, zie hiervoor de artikelen 9 en 12. Binnen deze bestemmingen kunnen geen bouwwerken worden opgericht anders dan ten behoeve van de bestemming, zoals duikers, bruggen en dammen. Daarmee is het behoud van deze ecologische zone voldoende gewaarborgd.

b. De aanwezige natuurwaarden zijn onderzocht voorafgaande aan het project. Zo is in opdracht van de gemeente eerst een quick-scan uitgevoerd door Bureau Waardenburg en vervolgens is er een ecologische inventarisatie gemaakt door het onderzoeksbureau BILAN. In beide onderzoeken is naast aandacht voor beschermde planten en dieren ook aandacht geweest voor de eventuele aanwezigheid van Rodelijstsoorten in het plangebied. Uit de resultaten van beide onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenomen ontwikkelingen uit te voeren.

c. De lagenbenadering is een instrument waarmee door analyse van de lagen (ondergrond, occupatie, netwerken en cultuur) inzicht wordt verworven over de locatie. Deze inzichten kunnen worden meegenomen in de uitwerkingen maar leveren geen directe, beperkende zaken op. Bij het opstellen van de plannen is ook uitgegaan van de lagenbenadering, waarbij er in Teteringen met name op de hogere delen wordt gebouwd. Ophoging van gronden voor het woonrijp maken vanuit het perspectief van drooglegging wordt tot een minimum beperkt. Ophoging kent soms andere achtergronden, zoals het mogelijk maken van adequate parkeervoorzieningen.
   Niet overal in Teteringen wordt even compact gebouwd. Bij het opstellen van de plannen is tot een dusdanige verdeling van dichter en dunner bebouwde gebieden gekomen, dat beter kan worden ingespeeld en aangesloten op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld de wijk Hoge Gouw, grenzend aan de bosgebieden van de Teteringse Heide en de Cadettenkamp, in een van de laagste dichtheden gebouwd. Hierdoor kan er op deze plek een groen woonmilieu ontstaan dat zich beter voegt in de omgeving dan bijvoorbeeld de dichtbebouwde zuidrand van de Bouverijen.

d. Ten aanzien van de ecologische verbindingszone aan de zuidzijde van Teteringen geldt dat in het bestemmingsplan de feitelijke contouren zijn vastgelegd. Het is de overtuiging van de gemeente dat binnen deze contouren een goed functionerende ecologische verbindingszone mogelijk is. Voor het ecologisch functioneren van de verbindingszone is uitgegaan van twee hoofddoelen:
   - een verbinding voor diersoorten met vochtige en natte leefomstandigheden. Deze toekomstige verbinding loopt grofweg van de Lage Vuchtpolder via de Waterakkers, de hoge Gouw, via *stepping stones* over het landgoed Heiningenhoef naar de Dorstsche Leij en daarmee naar het bekensysteem aan de oostzijde van de stad;
   - een verbinding voor diersoorten van bosgemeenschappen. Hierbij gaat het in hoofdzaak om een verbinding tussen de bosgebieden van de Cadettenkamp en Teteringse Heide naar de grote robuuste groenstructuren van de wijk Heusdenhout en de bossen rondom de kunstacademie en het Klooster Nieuw IJpelaar. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op het brede profiel met de oude eiken- en beukenbeplanting van de Heerbaan.

   Daarnaast wordt er vanzelfsprekend zoveel mogelijk aangesloten op groenstructuren van een lager schaalniveau op wijkbetekenis, zoals de groenstructuur langs het Moleneind of de parkzone tussen de Bouverijen en de Waterakkers.
   Hoewel in het bestemmingsplan de zuidelijke ecologische verbindingszone als water wordt bestemd kan in deze bestemming meer gerealiseerd worden dan alleen water. Voor het gebied de Waterakkers geldt dat bij de nadere inrichting van het gebied en het vormgeven van de profielen van de dijkjes en oeverranden meer ruimte zal worden gegeven aan de natuur, ten gunste van de betekenis van het gebied als ecologische verbindingszone. De verschillende bestemmingsvlakken binnen de contouren van de verbindingszone zijn nogmaals bestudeerd en zijn aangepast in relatie tot de gewenste inrichting van het gebied. Hierbij is meer 'groen' aan de verbindingszone toegevoegd. Binnen de bestemmingen natuur en water is in principe geen verharding toegestaan.

e. Bij de ontwikkeling van de Waterdonken is door initiatiefnemers en waterbeheerders uitvoerig gestudeerd op de toekomstige waterhuishouding in het gebied. Een van de resultaten van dit onderzoek is dat er voor de Waterdonken voor is gekozen, om tussen de twee woongebieden een groot kwelgebied te ontwikkelen waarbij de potenties van het gebied benut zullen gaan worden voor aan kwelstromen gerelateerde vegetaties. Dit gebied wordt naar één zijde aflopend gelegd waardoor er aan de westzijde van het gebied permanent water aanwezig zal zijn dat door de kwel een specifieke minerale en basische samenstelling zal kennen. Hier wordt geen (relatief zuur)

regenwater op geloosd. De oostzijde van dit gebied wordt gekenmerkt door een zeer lange en flauwe helling, waardoor er binnen de gradiënt een groot aantal plekken is waar kwelstromen aan het oppervlak kunnen komen. Dit is van groot belang voor de potentiële vegetatieontwikkeling. De herinrichting van het gehele gebied Waterdonken-Waterakkers heeft een positief effect op de omgeving, met name op de Lage Vuchtpolder. De freatische grondwaterstand wordt ten noorden van de Zwarte dijk naar verwachting met circa 0,5 tot 0,1 meter verhoogd. Ook de stijghoogte van het eerste watervoerend pakket bedraagt circa 0,5 tot 0,1 meter. De kwelflux neemt in de omgeving van de Waterakkers toe met maximaal 2 mm/dag.
Bij de ontwikkeling van alle nieuwe woongebieden binnen Teteringen wordt in eerste instantie het principe gehanteerd dat waar mogelijk regenwater in de bodem wordt geïnfiltreerd. Dit is mede afhankelijk van een aantal factoren, zoals de bebouwingsdichtheid, en de plaatselijke grondwaterstand. In tweede instantie wordt het merendeel van het water dat niet kan worden geïnfiltreerd in het gebied zelf, geborgen in het systeem van de Waterakkers. Ook vanuit dit systeem wordt een deel van het water in de bodem geïnfiltreerd. Het overige water wordt ingezet in de Lage Vuchtpolder om daar de verdroging te bestrijden. Alleen in uiterst extreme situaties, bij zeer langdurige neerslag, wordt in derde instantie het water via het systeem van de Waterakkers afgevoerd naar de Mark. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten die het Waterschap in haar beleidsdoelen hanteert: 'water eerst vasthouden, daarna bergen en dan pas afvoeren'.

f. De verkeerscijfers zijn het resultaat van de planologische vertaling van het MER. De planologische vertaling is het ontsluitingsmodel op basis van de voorgestelde maatregelen in het MER. Alle hieruit voortkomende cijfers voldoen dus aan de MER toetsing. Het kan dus zijn dat deze cijfers afwijken van cijfers uit plannen van voor het MER. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit in en rondom Teteringen is conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 gerekend. Er is gerekend met een uitgebreid verspreidingsmodel (STACKS-Plus) door een landelijk erkend instituut waarbij gebruik is gemaakt van de voorgeschreven achtergrondconcentraties. In 2005 waren er nog geen meet- en rekenvoorschriften. Deze zijn inmiddels wel gepubliceerd. Het rekenprogramma STACKS-Plus is met name genoemd als te gebruiken programma voor gedetailleerd luchtonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.
Er is inmidddels een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

g. In de toelichting is de bestemming Natuur met bijbehorende tekst toegevoegd.

h. Ten aanzien van de opmerkingen van reclamanten over de voorschrften het volgende. In de bestemmingsomschrijving is overeenkomstig het verzoek van reclamanten de woord 'ontwikkeling en' toegevoegd. Op welke manier de gronden worden ingericht is een zaak van de uitvoering van de plannen. De bestemming geeft aan welke kwaliteit wordt voorgestaan. De tot Groenvoorzieningen bestemde gronden zijn in principe bedoeld als wijk- of gebruiksgroen. Voor wat betreft het toestaan van verhardingen binnen deze bestemming wordt gesteld dat de plaats en de afmetingen zijn bepaald en dit wordt als voldoende ervaren om grootschalige verhardingen tegen te gaan. Voor wat betreft de opmerkingen inzake de waterparagraaf wordt opgemerkt dat in het kader van de retentie van water er een afdoende capaciteit zal worden gegenereerd binnen het deelgebied Waterakkers. Bovendien is binnen de bestemmingen Groenvoorziengen en Natuur, de plaats waar dit soort voorzieningen ook kunnen worden ondergebracht, voldoende ruimte om ook dit soort voorzieningen, indien nodig, aan te leggen. Ten aanzien van vrijstellingsbepalingen in artikel 16 wordt opgemerkt dat het hier om verschillende hoogten gaat. In lid a geldt dit voor het gehele gebouw en in lid d voor plaatselijke verhogingen zoals liftkokers en schoorstenen.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

3 en 4. Natuur en milieuvereniging Teteringen en A.J. Struijk en anderen.

Inhoud zienswijze.

a. Verkeer. Reclamanten zijn van mening dat een nieuwe regionale verbinding gerealiseerd moet zijn voor aanvang van woningbouw. Er is geen sprake van zorgvuldig besturen als burgers in de regio worden geconfronteerd met grote verkeersproblemen zolang zo een regionale verbinding niet is aangelegd en afdoende is gebleken. Ook is het onaanvaardbaar dat burgers door de verkeersoplossingen met ongewenste sluiproutes worden geconfronteerd met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid en veiligheid. Zonder vervangende regionale verbinding zal de Oosterhoutseweg een blijvende barrière vormen in het dorp Teteringen. De voorgestelde maatregelen ter ontmoediging van het doorgaande verkeer zoals doserende verkeerslichtinstallaties en voorrang voor kruisend verkeer blijken niet voldoende en zijn dus niet afdoende. Een en ander is tijdens de reconstructie van de Oosterhoutseweg bevestigd. Bovendien zijn aanpassingen aan het lokale wegenstelsel geen oplossing voor het regionale verkeersprobleem. Een en ander is dan ook onzorgvuldig en in strijd met het bepaalde in 3.2 Awb en een voorbeeld van slechte ruimtelijke ordening. Bovendien voldoen de voorgestelde maatregelen en het uitblijven van een oplossing van het regionale verkeer niet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004. De afdeling vraagt in zijn afspraak namelijk om resultaatgerichte eindproducten. Aangenomen wordt dan ook dat een uitspraak van de Afdeling zwaarder weegt dan een advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage. Reclamanten zijn verder van mening dat het wijzigen van de functie van de Oosterhoutseweg zonder het beschikbaar hebben van een goede vervangende regionale verbinding een onrechtmatige overheidsdaad is en strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

b. Luchtkwaliteit. R.I.V.M.-metingen spreken de conclusies uit het luchtkwaliteitsrapport van KEMA tegen. Deze gegevens zijn wel degelijk relevant. Het gaat namelijk om het toetsen van een rekenmodel aan meetgegevens. Het niet meenemen van deze gegevens leidt tot twijfel over de betrouwbaaheid van de gegevens uit het genoemde luchtkwaiteitsonderzoek van KEMA en onder andere op basis hiervan zijn de bestemmingplannen opgesteld. Ook het feit dat een aantal maatregelen in het kader van de luchtkwaliteit niet versneld worden uitgevoerd (bijvoorbeeld roetfilters) zouden moeten leiden tot een herberekening. Reclamanten vinden het feit dat hiermee geen rekening is gehouden dan ook maatschappelijk onverantwoord en in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid. De plannen kunnen derhalve niet worden vastgesteld met de slechte luchtkwaliteit. Ook is de luchtkwaliteit rond het ROC niet getoetst. In het belang van het personeel en de leerlingen dient dit alsnog te worden getoetst.

c. Waterakkers. In het plan wordt alleen maar gesproken over de waterkwantiteit en niet over de waterkwaliteit. Volgens reclamanten is verzuimd onderzoek te doen naar de nog aanwezige flora en fauna in de Lage Vught en de eisen daarvan in kwantitatieve en kwalitatieve zin, de behoefte aan bergingscapaciteit voor de verschillende jaartypen met bronnen en de wijze waarop aan de verschillende eisen zo goed mogelijk kan worden voldaan door de aanleg van kunstwerken inclusief het afvoeren naar de Mark en de zuiveringsinstallaties. Uitgangspunt voor de Waterakkers moet zijn het optimaal functioneren van het natuurgebied/reservaat in de Lage Vught. De kwalitatieve eisen worden niet beschreven en blijken niet uit het ontwerp en de maatregelen daar om heen. Er is gedacht in termen en criteria van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater. Dit is volgens reclamanten in strijd met een goede ruimtelijke ordening, analoog aan het verkeersprobleem waarvan de Raad van State zegt dat in gevallen als het voorliggende, waarin de ruimtelijke gevolgen van de plannen zich uitstrekken tot buiten de plangebieden men ook gehouden is deze bij de planvorming te betrekken. Het plan is daarom in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 Awb. Reclamanten zijn verder van mening dat in het kader van de Waterakkers onvoldoende rekening is gehouden niet dan wel onvoldoende is onderzocht, wat de effecten op de omgeving zullen zijn.

d. Hoogbouw Waterdonken. Deze hoogbouw zal leiden tot een aantasting van de natuurwaarden van de Lage Vught. Zij zijn in strijd met het Streekplan dat zegt dat het hier gaat om Groene Hoofdstructuur (GHS) natuur en GHS-landbouw. Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag is alleen toelaatbaar op basis van het nee- tenzij-principe. Zwaarwegend maatschappelijk belang dient te worden aangetoond en alternatieven dienen te worden onderzocht. Verder zal de hoogbouw leiden tot aantasting van de landschapswaarden van de Lage Vuchtploder. Er wordt in het plan geen rekening gehouden met de cultuurhistorische - en landschapswaarden in de Lage Vuchtploder. Ook dit is strijdig met het Streekplan van de provincie dat hierover zegt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteiten van het onbebouwde en bebouwde gebied reeds in een vroeg stadium in het proces aandacht moeten krijgen. Met het projecteren van hoogbouw tot zelfs 24 meter hoog laat de gemeente zien niet respectvol om te gaan met de waarde van cultuur en

landschap in de Lage Vuchtploder. Ook in het MER heeft dit geen aandacht gekregen. Men verzoekt dan ook met klem af te zien van hoogbouw aan de rand van de Lage Vuchtploder.

e. Reclamanten verwijzen voor hun zienswijze ook naar hetgeen in de inspraakprocedure in het kader van het voorontwerp en het MER zijn ingebracht. Deze komen in hoofdlijnen overeen met hetgeen in de zienswijze is aangegeven.

Beoordeling.

a. Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting op dit bestemmingsplan is opgenomen over de regionale verkeersproblematiek in relatie tot de woningbouw in Teteringen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en er geen extra overlast ontstaat in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen bij de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit het dynamisch verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel van de A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel van de A27. Er is inmidddels een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

b. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit in en rondom Teteringen is conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 gerekend. Er is door een landelijk erkend instituut gerekend met een uitgebreid verspreidingsmodel (STACKS-Plus) waarbij gebruik is gemaakt van de voorgeschreven achtergrondconcentraties. In 2005 waren er nog geen meet- en rekenvoorschriften. Deze zijn inmiddels wel gepubliceerd. Het rekenprogramma STACKS-Plus, is met name genoemd als te gebruiken programma voor gedetailleerd luchtonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het meetstation, waarover reclamanten spreken in hun zienswijze, staat op de hoek Takkebijsters–Tilburgseweg en is een straatstation. Dit meetstation ondervindt dus de directe invloed van een drukke verkeersweg. Daarnaast zijn er nog regionale meetstations, bij Biest-Houtakker en Huijbergen, die buiten de directe invloed van stedelijke gebieden liggen. De metingen van fijnstof door de meetstations worden gebruikt om landelijke achtergrondconcentraties te bepalen en trends in luchtverontreiniging. Met behulp van berekeningen van de werkelijke verkeersstromen wordt dan de luchtkwaliteit bepaald. Deze methode is ook wettelijk vastgelegd. Er is geen reden om hiervan in Teteringen af te wijken.

c. De Waterakkers vervult een sleutelrol in de nieuwe waterhuishouding van Teteringen en een groot deel van Noordoost Breda. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om waterberging, maar juist ook om een goed alternatief voor de inlaat van gebiedsvreemd, vuil water in de Lage Vuchtpolder, zodat de daar aanwezige en toekomstige natuurkwaliteiten veiliggesteld kunnen worden, zowel rondom de nieuwe wijken als in de Lage Vuchtpolder.
Om dit te kunnen bewerkstelligen is samen met het Waterschap en Staatsbosbeheer als toekomstig beheerder van het natuurreservaat in de Lage Vuchtpolder een nieuw watersysteem uitgedacht dat in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht voorziet in de bestrijding van de verdroging in de Lage Vuchtpolder en de daar aanwezige reservaatsgebieden. Dit nieuwe systeem behelst ondermeer de sanering van drie riooloverstorten die thans nog voor een grote diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater in dit deel van het gebied zorgen. Een waterbalans alsmede een inzicht in de waterkwaliteit van het gebied is gegeven in het onderzoek van Witteveen+Bos (Nadere Uitwerking en definitief Ontwerp waterakkers, uit 2005) dat de Gemeente met het Waterschap heeft laten uitvoeren. Niet alleen ten aanzien van de kwantiteit maar ook ten aanzien van de waterkwaliteit van de

Waterakkers is er uitvoerig overleg geweest tussen de gemeente, het Waterschap Brabantse Delta, DLG en Staatsbosbeheer als ontvanger van het water en beheerder van het toekomstige natuurgebied. De levering van de juiste waterkwaliteit voor de natuurontwikkeling in de Lage Vuchtpolder heeft gedurende het hele planproces centraal gestaan. Alle partijen hebben ingestemd met het voorliggende ontwerp en de zuiveringsprincipes erachter, mede vanuit het perspectief van een verbetering van de waterkwaliteit en kwantiteit in de Lage Vuchtpolder.
Te allen tijde dient daarbij te worden gerealiseerd dat het nieuwe watersysteem voorziet in een alternatief voor het aanvoeren van (vervuild) Markwater in de Lage Vuchtpolder, op dit moment voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de achteruitgang van de waardevolle vegetaties en bijvoorbeeld de dagvlinderpopulaties. Alleen al vanuit dat perspectief is er sprake van een verbetering in de waterkwaliteit in het gebied, die verder reikt dan de contouren van het natuurgebied. Het water uit de Mark heeft immers een effect op de gehele Lage Vuchtpolder.
Daarnaast is er uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterkwaliteit van het gebied, mede in relatie tot de gewenste natuurontwikkeling en natuurdoeltypen in de Lage Vuchtpolder. Uitgangspunt is voor de ontwikkeling van het natuurgebied de ontwikkeling van matig voedselrijke dotterbloemhooilanden (en wellicht op termijn mogelijk kievitsbloemhooilanden). Staatsbosbeheer heeft voor een aantal stoffen streefwaarden opgegeven om deze natuurdoelen te kunnen ontwikkelen. Deze streefwaarden gaan overigens veel verder dan de normen die de Wet op de Verontreiniging Oppervlaktewateren stelt. De waterkwaliteit van de naberging, van waaruit het natuurgebied gevoed wordt, voldoet aan deze kwaliteitseisen; met name omwille van de waterkwaliteit is er voor het systeem van de Waterakkers een combinatie van een horizontaal en verticaal zuiveringsfilter uitgewerkt. Daarom is het oppervlak dat het helofytenfilter in beslag neemt, ten opzichte van het eerdere model verkleind. Het toegepaste verticale filter (circa 1,4 ha) kent een zeer hoog zuiveringsrendement dat vele malen hoger ligt dan een traditioneel horizontaal filter. Daarnaast is het verticale filter niet afhankelijk van het groeiseizoen van riet, zoals het traditionele horizontale filter. Het horizontale filter is om die reden iets verkleind (nu circa 2,7 ha). Bij een toegevoegde circulatie van schoon water van de naberging naar de voorberging, zal ook de voorberging naar verwachting al voldoen al aan de gestelde waterkwaliteitsnormen voor het natuurreservaat.

Kwaliteitsparameter	Normwaarde natuurreservaat	Waterkwaliteit Voorberging	Waterkwaliteit Naberging (=levering aan natuurgebied)
Totaal-N	2,2 mg/l	Maximaal 2,2 mg/l	Maximaal 0,6 mg/l
Totaal-P	0,08 mg/l	Maximaal 0,05 mg/l	Maximaal 0,05 mg/l

De gegevens zijn onder andere onderbouwd in het Rapport Oppervlaktewaterzuivering Lage Vuchtpolder, Ingenieursbureau TAUW, september 1999. Hierin wordt overigens ook nader ingegaan op de kwantitatieve vraag vanuit het natuurreservaat. De waterkwaliteit van de naberging voldoet derhalve aan de normwaarden die Staatsbosbeheer stelt.
Momenteel is er sprake van drie riooloverstorten die zorgen voor een sterke verontreiniging van het oppervlaktewater. Deze zijn thans nog verantwoordelijk voor de regelmatige overstort van effluent op het oppervlaktewater aan de westzijde van Teteringen, onder ander langs de Zwarte Dijk. Deze overstorten worden gesaneerd. Hiertoe worden in eerste instantie de overstorten zelf aangepast: door het toepassen van verbeterde bergbezinkbassins wordt het aantal overstorten op het oppervlaktewater veel minder en wordt tevens de hoeveelheid uitgaand water sterk verminderd. In tweede instantie wordt het water dat er nog uitstroomt in de toekomst opgevangen in de voorberging en vervolgens door het verticale en horizontale filter gezuiverd.
De relatie van de Waterakkers ten opzichte van de watervoerende pakketten is uiterst zorgvuldig gekozen. De hoogteligging van de bassins en waterpeilen is dusdanig gekozen ten opzichte van de stijghoogte van de watervoerende pakketten, dat ze geen of nauwelijks drainerende werking zullen hebben en dus kwelstromen zouden aftappen. Vanuit de bekkens zal er inderdaad water infiltreren naar het eerste watervoerend pakket. Het gaat hier echter om een gesuperponeerd systeem van beperkte omvang, dat als het ware is genesteld binnen het systeem van de diepe regionale kwel. De uitstraling van het nieuwe watersysteem is derhalve van een dusdanige omvang dat de diepe kwelstromen naar de Lage Vuchtpolder niet beëindigd zullen worden, het is zelfs de verwachting dat door de toegenomen druk op het eerste watervoerend pakket er een positief effect zal uitgaan op de regionale kwel in de Lage Vuchtpolder.
Daarbij dient nog te worden aangetekend dat het tweede watervoerende pakket ter hoogte van de Waterakkers een stuk dieper ligt en wordt gescheiden door een laag humeuze zware klei (bovenkant

van de formatie van Sterksel). Bron: De bodemgesteldheid van het ruilverkavelingsgebied Teteringen, Stichting voor Bodemkartering Wageningen, rapport nr. 1905. De waterbassins van de Waterakkers liggen nooit dieper dan deze zware kleilaag. Hierdoor wordt de eventuele uitwisseling tussen het eerste en tweede watervoerend pakket bemoeilijkt.
In extreme situaties kan het zijn dat er sprake is van dusdanig grote neerslag van hemelwater dat er te veel water in het systeem van de Waterakkers dreigt te komen. Op dat theoretische geval is het ontwerp aangepast en zijn er twee overlopen in het systeem opgenomen. Het overtollige gezuiverde water dat zich in de naberging bevindt en niet door het natuurgebied kan worden opgenomen, kan worden afgevoerd via de sloot aan de zuidzijde van de Zwarte Dijk (deze sloot wordt thans mede gebruikt als afvoer van het riooloverstort van de Groenstraat). Het overtollige water van de naberging kan worden afgevoerd via een terugloop via de Hoge Vucht en het gemaal Moerlaken naar de Mark. In de nieuwe situatie wordt er dus geen ongezuiverd water meer in de Lage Vuchtpolder ingelaten.

d. Het streekplan bevat geen bepaling ten aanzien van afstanden die bebouwing dient aan te houden tot de Groene Hoofdstructuur (GHS). Bij de beoordeling van bestemmingsplannen wordt bijvoorbeeld gekeken of de bebouwing uitstraling heeft op de GHS en/of de GHS niet gebruikt gaat worden als uitloopgebied voor de bewoners van de nieuwe wijk. Dit is echter sterk afhankelijk van de soort GHS. Hiermee is in dit bestemmingsplan wel rekening gehouden. Tussen de flats en het natuurgebied liggen een groenstrook en een waterhoudende sloot, waardoor de mogelijke betreding van de GHS beperkt zal zijn. Bij de planuitwerking is tevens rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorie. Om deze reden is er met de bebouwing afstand gehouden tot de Zwarte Dijk. Deze blijft als een zelfstandig element in het landschap aanwezig. De bebouwing houdt tenminste 22,5 meter afstand tot de Zwarte Dijk. Ook is er gekozen voor een opzet met drie losse gebouwen zodat wandvorming naar de polder voorkomen wordt. Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het streekplan en de daarin genoemde regels ten aanzien van de GHS. In het kader van het MER heeft een herijking van de opgave plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het woningbouwprogramma voor de Waterdonken vastgesteld op 585 woningen. Gekozen is voor een planstructuur, waarbij gereageerd wordt op de landschappelijke ondergrond, er gezocht wordt naar aansluiting op de omgeving en een kader biedt voor een gespreid woningaanbod (woningbouwdifferentiatie).Het plan bestaat uit twee donken waarbij de westelijke donk, in aansluiting op de Hoge Vught, een hogere dichtheid krijgt dan het oostelijk gelegen donk. Om binnen de westelijke gelegen donk tot een evenwichtig woningaanbod te komen en recht te doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt er op twee plaatsen in het plangebied ruimte gegeven voor gebouwen die hoger zijn dan 4 lagen namelijk bij de entree aan de Kapittelweg (tot 12 lagen) en aan de noordzijde van het plangebied (tot 7 lagen). Aan de zuidzijde wordt daarmee een duidelijke entree gevormd voor het plan. Aan de noordzijde wordt er gereageerd op de weidsheid van de Lage Vuchtpolder en wordt de reeks van hoogbouwaccenten vanuit de Hoge Vught afgerond.
e. Voor de beoordeling van die zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen hierover onder a t/m d is aangegeven.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Bedrijvenvereniging Doornbos

Inhoud zienswijze.
Men maakt bezwaar tegen de aanleg van een brug ter hoogte van het nieuwe bedrijventerrein aan de Charles Petitweg/Kapittelweg. Hierdoor zal een sluiproute ontstaan die alle inspanningen van de bedrijvenvereniging tot beveiliging van het bedrijventerrein teniet doet. Men verzoekt de aanleg van deze brug niet in het plan op te nemen.

Beoordeling.
Bovengenoemde brug is niet toegankelijk voor autoverkeer en maakt onderdeel uit van een recreatief circuit dat rondom de Waterakkers loopt. De brug vormt daardoor geen onderdeel van een vluchtroute voor auto's en zal geen wezenlijke verslechtering van de veiligheid van het gebied Charles Petitweg bewerkstelligen. Overigens verleent de gemeente actief medewerking aan de beveiliging van het bedrijventerrein, hetgeen reeds tot aanpassingen in de plannen voor de openbare ruimte heeft geleid.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. F.W.J. Ermes-van Beek.

Inhoud zienswijze.
De plannen voor Teteringen dienen in samenhang met het verkeerscirculatieplan te worden beoordeeld. Door het ontbreken van een verkeerscirculatieplan kan geen goede beoordeling worden gegeven van het bestemmingsplan.
De overige bezwaren in de zienswijze zijn gericht tegen het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat. Deze zullen bij het betreffende plan worden behandeld.

Beoordeling.
Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Meulenspie-Valkenstraat

1. Dorpsraad Teteringen.

Inhoud zienswijze.
a. Reclamanten hechten grote waarde aan een koppeling tussen de te nemen verkeersmaatregelen en de woningbouw in het kader van de verkeersbelasting van de Oosterhoutseweg. Men mist in het bestemmingsplan deze koppeling en de fasering van de verkeersmaatregelen en de woningbouw. Hierdoor is het onduidelijk of de woningbouw in gelijke pas loopt met de verkeersmaatregelen die moeten leiden tot ontlasting van de Oosterhoutseweg. Als complicerende factor speelt mee dat het onzeker is of de A27 op lange termijn voldoende capaciteit heeft om de beoogde functie voor het doorgaande verkeer tussen Breda en Oosterhout te vervullen. Er is geen concreet uitzicht op noodzakelijke maatregelen binnen de termijn waarbinnen de woningbouw in Teteringen wordt gerealiseerd. Reclamanten zijn van mening dat het plan Meulenspie-Valkenstraat niet eerder vastgesteld kan worden dan nadat een verkeerscirculatieplan gereed is. Zij zijn verder van mening dat geen medewerking mag worden verleend aan vrijstellingsprocedures, voordat een verkeerscirculatieplan is vastgesteld.
b. Reclamanten hebben verder een groot aantal positeve aspecten geconstateerd onder andere in het kader van de natuurlijke gebiedsovergangen, het hoge ambitiniveau, de woningdifferentiatie, behoud historische linten en de aanleg van fietsvoorzieningen en wat het onderhavige bestemmingsplan betreft het vervallen van het noordelijke kantoorgebouw en het vervallen van de bosbestemming in het Landhuizengebied Valkenstraat. Men heeft alleen bezwaar tegen het percentage gestapelde bouw in het plan Waterdonken mede gelet op de al aanwezige hoogbouw in de Hoge Vucht. Verder is in het plan niets geregeld over hondenuitlaatplaatsen.

Beoordeling.
a. Voor wat betreft de fasering van de woningbouw in relatie tot de fasering van de verkeersmaatregelen wordt opgemerkt dat de fasering van de woningbouw is vastgelegd in het programmaplan Teteringen. Hieruit blijkt dat de woningen in Waterdonken worden opgeleverd in 2009, in Meulenspie-Valkenstraat ook in 2009, in Bouverijen in 2010 en in Woonakker in 2011. Verder is afgesproken dat de reconstructie van de Oosterhoutseweg vanaf de Hoolstraat tot en met de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk/Oosterhoutseweg zal zijn afgerond eind 2010. Hieruit kan en mag worden geconcludeerd dat de fasering tussen het gereedkomen van de woningbouw en de verkeersmaatregelen met elkaar in de pas lopen.
Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting op dit bestemmingsplan is opgenomen over de regionale verkeersproblematiek in relatie tot de woningbouw in Teteringen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Ook nu wordt een groot deel nog steeds omgeleid. Hiervoor zijn met name bij

de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en er geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit het dynamisch verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel van de A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel van de A27.
Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

b. Hondenuitlaatplaatsen, recreatieve routes en speelvoorzieningen zullen in de inrichtingsplannen als volwaardig programmaonderdeel meegenomen worden. Het bestemmingsplan geeft in ieder geval de mogelijkheid deze aan te leggen of een gebied daarvoor in te richten. Zie ook beoordeling zienswijze van de Dorpstraat Teteringen in het kader van het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers onder 1b.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Vereniging Teteringen Verstikt

Inhoud zienswijze.
Er is nog steeds strijdigheid met de uitspraak van de Raad van State van 9 juni 2004. Het ontwerp van de herinrichting van de Oosterhoutseweg dateert van voor deze uitspraak. In het ontwerp is het terugdringen van het regionale verkeer niet verder uitgewerkt. Bovendien worden op geen enkele wijze maatregelen getroffen welke een afdoende effect hierop zullen sorteren. Er is strijdigheid met het raadsbesluit van 17 mei 1999 tot vaststelling van het Structuurplan Breda Noordoost Teteringen. In de in dat besluit opgenomen tekst inzake de te nemen maatregelen en het gereedkomen daarvan maakt onderdeel uit van het besluit zelf. Verder is hierin nog het een ander gesteld over het opstellen van bestemmingsplannen en de effecten van de getroffen verkeersmaatregelen. De Oosterhoutseweg wordt weliswaar opnieuw ingericht maar dit kan reclamanten nog onvoldoende overtuigen. Verder bestaat er volgens reclamanten strijdigheid met advies commissie MER inzake de regionale milieuproblematiek. Deze commissie adviseert onder andere vóór het nemen van het besluit duidelijk te maken welke stappen zullen worden genomen om de verkeersproblematiek op regionaal niveau op te lossen. Deze zijn vooralsnog niet duideijk noch qua inhoud, noch qua tijdsplanning noch qua financiering. Zelfs de maatregelen binnen het plangebied zijn onduidelijk.

Beoordeling.
De huidige besluitvorming is niet strijdig met de door reclamanten aangehaalde documenten. De uitspraak van de Raad van State had betrekking op bestemmingsplannen welke bij die uitspraak zijn vernietigd. Er hebben inmiddels heel veel acties plaatsgevonden, met inachtenming van de opmerkingen in de uitspraak van 9 juni 2004 en het advies van de commissie voor de mer, zoals het opstellen van een milieueffectrapportage en het opstarten van overleg inzake de regionale verkeersproblematiek. Deze besluitvorming zal dan ook weer op zichzelf worden beoordeeld waarbij rekening zal worden gehouden met nieuwe feiten en omstandigheden.
Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting hierover is opgenomen inzake de regionale verkeersproblematiek en de relatie met de woningbouw in Teteringen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de

werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Ook nu wordt een groot deel nog steeds omgeleid. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit de simulatie met het dynamisch verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Het ontwerp van de Oosterhoutseweg is op details aan de resultaten van deze simulatie aangepast. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel A27. Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3 en 4 Natuur en Milieuvereniging Teteringen en A.J. Struijk en anderen.

Inhoud zienswijze.

a. Verkeer. Reclamanten zijn van mening dat een nieuwe regionale verbinding gerealiseerd moet zijn voor aanvang van woningbouw. Er is geen sprake van zorgvuldig besturen als burgers in de regio worden geconfronteerd met grote verkeersproblemen zolang zo een regionale verbinding niet is aangelegd en afdoende is gebleken. Ook is het onaanvaardbaar dat burgers door de vekeersoplossingen met ongewenste sluiproutes worden geconfronteerd met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid en veiligheid. Zonder vervangende regionale verbinding zal de Oosterhoutseweg een blijvende barriere vormen in het dorp Teteringen. De voorgestelde maatregelen ter ontmoediging van het doorgaande verkeer zoals doserende verkeerslichtinstallaties en voorrang voor kruisend verkeer, blijken niet voldoende en zijn dus niet afdoende. Een en ander is tijdens de reconstructie van de Oosterhoutseweg bevestigd. Bovendien zijn aanpassingen aan het lokale wegenstelsel geen oplossing voor het regionale verkeersprobleem. Een en ander is dan ook onzorgvuldig en in strijd met het bepaalde in 3.2 Awb en een voorbeeld van slechte ruimtelijke ordening. Bovendien voldoen de voorgestelde maatregelen en het uitblijven van een oplossing van het regionale verkeer niet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004. De afdeling vraagt in zijn afspraak namelijk om resultaatgerichte eindproducten. Aangenomen wordt dan ook dat een uitspraak van de Afdeling zwaarder weegt dan een advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage. Reclamanten zijn verder van mening dat het wijzigen van de functie van de Oosterhoutseweg zonder het beschikbaar hebben van een goede vervangende regionale verbinding een onrechtmatige overheidsdaad is en strijdig met een goede ruimtelijke ordening.
b. Luchtkwaliteit. R.I.V.M.-metingen spreken de conclusies uit het luchtkwaliteitsrapport van KEMA tegen. Deze gegevens zijn wel degelijk relevant. Het gaat namelijk om het toetsen van een rekenmodel aan meetgegevens. Het niet meenemen van deze gegevens leidt tot twijfel over de betrouwbaarheid van de gegevens uit het genoemde luchtkwaiteitsonderzoek van KEMA en onder andere op basis hiervan zijn de bestemmingplannen opgesteld. Ook het feit dat een aantal maatregelen in het kader van de luchtkwaliteit niet versneld worden uitgevoerd (bijvoorbeeld roetfilters) zouden moeten leiden tot een herberekening. Reclamanten vinden het feit dat hiermee geen rekening is gehouden dan ook maatschappelijk onverantwoord en in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid. De plannen kunnen derhalve niet worden vastgesteld met de slechte luchtkwaliteit.

Ook is de luchtkwaliteit rond het ROC niet getoetst. In het belang van het personeel en de leerlingen dient dit alsnog te worden getoetst.

c. Waterakkers. In het plan wordt alleen maar gesproken over de waterkwantiteit en niet over de waterkwaliteit. Volgens reclamanten is verzuimd onderzoek te doen naar de nog aanwezige flora en fauna in de Lage Vught en de eisen daarvan in kwantitatieve en kwalitatieve zin, de behoefte aan bergingscapaciteit voor de verschillende jaartypen met bronnen en de wijze waarop aan de verschillende eisen zo goed mogelijk kan worden voldaan door de aanleg van kunstwerken inclusief het afvoeren naar de Mark en de zuiveringsinstallaties. Uitgangspunt voor de Waterakkers moet zijn het optimaal functioneren van het natuurgebied/reservaat in de Lage Vught. De kwalitatieve eisen worden niet beschreven en blijken niet uit het ontwerp en de maatregelen daar om heen. Er is gedacht in termen en criteria van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater. Dit is volgens reclamanten in strijd met een goede ruimtelijke ordening, analoog aan het verkeersprobleem waarvan de Raad van State zegt dat in gevallen als het voorliggende, waarin de ruimtelijke gevolgen van de plannen zich uitstrekken tot buiten de plangebieden men ook gehouden is deze bij de planvorming te betrekken. Het plan is daarom in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 Awb. Reclamanten zijn verder van mening dat in het kader van de Waterakkers onvoldoende rekening is gehouden niet dan wel onvoldoende is onderzocht wat de effecten op de omgeving zullen zijn.

d. Hoogbouw Waterdonken. Deze hoogbouw zal leiden tot een aantasting van de natuurwaarden van de Lage Vught. Zij zijn in strijd met het Streekplan dat zegt dat het hier gaat om Groene Hoofdstructuur (GHS) natuur en GHS-landbouw. Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag is alleen toelaatbaar op basis van het nee- tenzij-principe. Zwaarwegend maatschappelijk belang dient te worden aangetoond en alternatieven dienen te worden onderzocht. Verder zal de hoogbouw leiden tot aantasting van de landschapswaarden van de Lage Vuchtploder. Er wordt in het plan geen rekening gehouden met de cultuurhistorische- en landschapswaarden in de Lage Vuchtploder. Ook dit is strijdig met het Streekplan van de provincie dat hierover zegt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteiten van het onbebouwde en bebouwde gebied reeds in een vroeg stadium in het proces aandacht moet krijgen. Met het projecteren van hoogbouw tot zelfs 24 meter hoog laat de gemeente zien niet respectvol om te gaan met de waarde van cultuur en landschap in de Lage Vuchtploder. Ook in het MER heeft dit geen aandacht gekregen. Men verzoekt dan ook met klem af te zien van hoogbouw aan de rand van de Lage Vuchtploder.

e. Reclamanten verwijzen voor hun zienswijze ook naar hetgeen in de inspraakprocedure in het kader van het voorontwerp en het MER zijn ingebracht. Deze komen in hoofdlijnen overeen met hetgeen in de zienswijze is aangegeven.

Beoordeling.

a. Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting hierover is opgenomen inzake de regionale verkeersproblematiek en de relatie met de woningbouw in Teteringen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit het dynamisch verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel van de A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel van de A27.
Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan

aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

b. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit in en rondom Teteringen is conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 gerekend. Er is door een landelijk erkend instituut gerekend met een uitgebreid verspreidingsmodel STACKS-Plus waarbij gebruik is gemaakt van de voorgeschreven achtergrondconcentraties. In 2005 waren er nog geen meet- en rekenvoorschriften. Deze zijn inmiddels wel gepubliceerd. Het rekenprogramma STACKS-Plus, is met name genoemd als te gebruiken programma voor gedetailleerd luchtonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het meetstation staat op de hoek Takkebijsters – Tilburgseweg en is een straatstation. Dit meetstation ondervindt dus de directe invloed van een drukke verkeersweg. Daarnaast zijn er nog regionale meetstations, bij Biest-Houtakker en Huijbergen, die buiten de directe invloed van stedelijke gebieden liggen. De metingen van fijn stof door de meetstations worden gebruikt om landelijke achtergrondconcentraties te bepalen en trends in luchtverontreiniging. Met behulp van berekeningen van de werkelijke verkeersstromen wordt dan de luchtkwaliteit bepaald. Deze methode is ook wettelijk vastgelegd. Er is geen reden om hiervan in Teteringen af te wijken.

c. De Waterakkers vervult een sleutelrol in de nieuwe waterhuishouding van Teteringen en een groot deel van Noordoost Breda. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om waterberging, maar juist ook om een goed alternatief voor de inlaat van gebiedsvreemd, vuil water in de Lage Vuchtpolder, zodat de daar aanwezige en toekomstige natuurkwaliteiten veiliggesteld kunnen worden zowel rondom de nieuwe wijken als in de Lage Vuchtpolder. Om dit te kunnen bewerkstelligen is samen met het Waterschap en Staatsbosbeheer als toekomstig beheerder van het natuurreservaat in de Lage Vuchtpolder een nieuw watersysteem uitgedacht dat in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht voorziet in de bestrijding van de verdroging in de Lage Vuchtpolder en de daar aanwezige reservaatsgebieden. Dit nieuwe systeem behelst ondermeer de sanering van drie riooloverstorten die thans nog zorgen voor een grote verontreiniging van het oppervlaktewater in dit deel van het gebied. Een waterbalans alsmede een inzicht in de waterkwaliteit van het gebied is gegeven in het onderzoek van Witteveen+Bos (Nadere Uitwerking en definitief Ontwerp waterakkers, uit 2005) dat de gemeente met het Waterschap heeft laten uitvoeren.

d. Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers. Deze zienswijze wordt dan ook alleen bij dat plan behandeld en kortheidshalve wordt daarnaar dan ook verwezen.

e. Voor de beoordeling van die zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen hierover onder a t/m d is aangegeven.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Brabantse Milieufederatie.

Inhoud zienswijze.

a. Reclamanten zijn van mening dat de inventarisatie van de diverse soorten in het gebied niet aan de gestelde eisen voldoet omdat geen jaarronde veldinventarisatie is verricht. Bovendien zijn zij van mening dat het leefgebied van kwetsbare soorten door de woningbouw onherstelbaar wordt vernietigd. De mitigerende maatregelen zijn volgens reclamanten onvoldoende. De ecologische verbindingszone (EVZ) tussen het Cadettenkamp en de Vuchtpolder dient te worden gerealiseerd en veiliggesteld.

b. Het plan voldoet niet aan het Streekplan ten aanzien van zuinig ruimtegebruik. Door compacter te bouwen op kleinere kavels blijft er meer ruimte voor natuur en landschap en groen in de wijk.

c. Met de realisatie van het plan zal het overgrote deel van het leefgebied van de steenuil verdwijnen. Het verlies aan foerageergebied kan nooit volledig door mitigerende maatregelen worden gecompenseerd. Volgens reclamanten dient een sterke kwaliteitsimpuls voor het resterende sterk verkleinde leefgebied plaats te vinden met minder grote waterpartijen, meer ruimte voor natuur en kleine landschapselementen, rommelige overhoekjes, bomenrijen, kruidenrijke bermen en vergroting van de zone tussen het leefgebied en de nieuwbouwwijk. Het te realiseren landgoed zal geen echte compensatie bieden.

d. De geplande ecologische verbindingszone (EVZ) aan de zuidkant van het plan wordt grotendeels opgeslokt voor waterberging. Door in de plannen minder verharding toe te passen ontstaat een betere infiltratie van regenwater en behoeft minder berging te worden gerealiseerd.

e. Waterparagraaf geeft te weinig inzicht in de effecten van de wijk op de kwel en kwelstromen en de Vuchtpolder, de (on)mogelijkheden om water te infiltreren en vast te houden in het gebied zelf. Door te kiezen voor andere vormen van verharding kan meer water geïnfiltreerd worden en hoeven ook minder waterpartijen te worden aangelegd en kan er meer aandacht zijn voor moerassituaties en een droge zone voor een brede EVZ.
f. Reclamanten vragen zich af of het woning- en kantorenaanbod in overeenstemming is met de actule behoeftenraming. Niet is aangegeven hoeveel woningen gebouwd gaan worden. Actualisatie van de verstedelijkingsopave voor Teteringen in het kader van de VINEX heeft geleid tot een hogere parkeernorm (van 1,3 naar 2) en minder woningen op hetzelfde ruimtebeslag (van 3000 naar 2170 woningen). Men is verder van mening dat met meer woning per hectare en een lagere parkeernorm er meer ruimte resteert voor een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met ruimte voor natuur en landschap. Het verkeer van en naar de nieuwe school en de geplande kantoorgebouwen dient uit de wijk te worden geweerd vanwege de effecten hiervan op de broedende steenuil.
g. Er wordt nu uitgegaan van 4340 auto's in plaats van de oorspronkelijke 3900. Daarnaast moet de autonome ontwikkeling van het verkeer hierin worden betrokken. Voldoen de verkeerscijfers nog wel aan het MER en zijn deze gegevens betrokken in de verkeerproblematiek? Wat betekent dit voor de fijnstofproblematiek en welke extra maatregelen worden hiertegen genomen? Niet is duidelijk hoe de verkeersstromen gaan lopen en wat de gevolgen zijn voor de kom van Teteringen en de Oosterhoutseweg.
h. Het weglaten van het bosgebied in het Landhuizengebied is onterecht en in strijd met het Streekplan. Hierin is gesteld dat bestaande bosgebieden behoren tot de Groene Hoofdstructuur. Met het weglaten van deze bestemming is de bescherming van reeds lang bestaand bos komen te vervallen. Er wordt tevens de mogelijkheid geboden nieuwe woningen te bouwen en bestaande uit te breiden zonder compensatie te bieden. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit bosgebied echter nog steeds vernoemd. Verzoeken de bestaande bossen ook als zodanig te bestemmen.
i. In de toelichting onder het kopje beschrijving van de bestemmingen ontbreekt de bestemming Natuur.
j. Reclamanten hebben ook enkele opmerkingen op de plankaart. In de legenda zou het aantal te bouwen woningen ontbreken. Verder ontbreken de aanduidingen bouwperceel, bouwperceelgrens en bebouwingspercentage. De bestemming Agrarische doeleinden dient gelet op de functie van leefgebied voor de Steenuil te worden bestemd tot agrarisch gebied met natuurwaarden. Er dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen voor de wijziging van het Agrarisch gebied naar Natuur en de afstand van de veehouderij tot het woongebied dient minimaal 100 meter te bedragen in verband met de stankhinderaspecten.
k. De voorschriften dienen te worden aangevuld dan wel gewijzigd. Het gaat daarbij om de artikelen 3 (Woondoeleinden), 4 (Woondoeleinden), 7 (Gemengde doeleinden), 8 (Groenvoorziening), 9 (Natuur), 12 (Water), 13 (Agrarische doeleinden) en 19 (Overige bepalingen) mede in het licht van het vorenstaande.

Beoordeling.

a. De twee onderzoeken zijn uitgevoerd door bekende onderzoeksbureau's op het gebied van natuurwaarden. De resultaten zijn dan ook gebaseerd op hun expertise en het wijkt niet af van inzichten van de gemeente Breda op dit gebied. De ecologische verbindingszone wordt grotendeels als water bestemd in het onderhavige bestemmingsplan. Daaromheen wordt een strook tot groenvoorziening bestemd. Het eiland in de Waterakers krijgt de bestemming natuur. In de voorschriften is ook met de ecologische zone rekening gehouden, zie hiervoor de artikelen 9 en 12. Binnen deze bestemmingen kunnen geen bouwwerken worden opgericht anders dan ten behoeve van de bestemming zoals duikers, bruggen en dammen. Daarmee is het behoud van deze ecologische zone voldoende gewaarborgd.
b. Ten aanzien van de behoefteraming van het aantal woningen, wordt hier volstaan door te verwijzen naar de MER. Meer specifiek o.a. de MER/SMB woningbouwlocatie Teteringen, paragraaf 3.2 betreffende de woningbouw en voorzieningen, of de samenvatting hiervan paragraaf 2 betreffende de locatiekeuze en aantallen woningen. De belangrijkste conclusies betreffen hier de omvang van de "bruto" nieuwbouwopgave en de aard van de woonmilieus. Specifiek voor Teteringen heeft dit uiteindelijk geresulteerd in een verlaging van de woningaantallen rond de dorpskern van Teteringen van circa 2492 naar 2175 woningen, om het realiseren van de gewenste woonmilieus, ruimer en groener, te bevorderen. Niet overal in Teteringen wordt even compact gebouwd. Bij het opstellen van de plannen is tot een dusdanige verdeling van dichter en dunner bebouwde gebieden gekozen, dat beter kan worden ingespeeld en aangesloten op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke

kwaliteiten van de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld de wijk de Hoge Gouw, grenzend aan de bosgebieden van de Teteringse Heide en het Cadettenkamp, in een van de laagste dichtheden gebouwd. Hierdoor kan er op deze plek een groen woonmilieu ontstaan dat zich beter voegt in de omgeving dan de dichtbebouwde zuidrand van de Bouverijen.

c. In het bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan de steenuilen. Ondanks dat, zal door de nieuwbouw inderdaad foerageergebied verloren gaan. Om dit te compenseren zijn er diverse gebieden als natuur bestemd. Deze natuurgebieden worden als kamertjes ingericht, dat wil zeggen dat het ruige graslanden worden met daarom heen houtwallen. Omdat deze vogels beschermd zijn is voor het verstoren van de steenuil ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd en verkregen. Het plan is dus getoetst en goedgekeurd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij. In samenwerking met de West Brabantse Vogelwerkgroep wordt een beschermingsplan voor steenuilen opgesteld. Hierin wordt gekeken hoe de steenuil duurzaam kan voortbestaan in de gemeente. Daarnaast is de zuidoever van de ecologische zone aan de kant van de Nieuwe Kadijk aangepast. Er is nu een vier meter brede groenstrook opgenomen die er voor moet zorgen dat er zowel een natte als een droge oost-west verbinding ontstaat.

d. In het plangebied worden overal klinkers toegepast behoudens het gedeelte aan de Hoge Gouw. Hier is het straatprofiel geminimaliseerd ten einde een zo'n groen mogelijk karakter te kunnen realiseren. In de hoog gelegen delen wordt geïnfiltreerd (ten oosten van Moleneind). Ten westen van het Moleneind heerst een lagere grondwaterstand. Hier is gekozen voor berging. Bij de ontwikkeling van alle nieuwe woongebieden binnen Teteringen wordt in eerste instantie het principe gehanteerd dat waar mogelijk regenwater in de bodem wordt geïnfiltreerd. Dit is mede afhankelijk van een aantal factoren, zoals de bebouwingsdichtheid, de plaatselijke grondwaterstand, etc. In tweede instantie wordt het merendeel van het water dat niet kan worden geïnfiltreerd in het gebied zelf, geborgen in het systeem van de Waterakkers. Ook vanuit dit systeem wordt een deel van het water in de bodem geïnfiltreerd; het overige water wordt ingezet in de Lage Vuchtpolder om daar de verdroging te bestrijden. Alleen in uiterst extreme situaties bij zeer langdurige neerslag wordt pas in derde instantie het water via het systeem van de Waterakkers afgevoerd naar de Mark. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten die het Waterschap in haar beleidsdoelen hanteert: water eerst vasthouden, daarna bergen en dan pas afvoeren.

e. Zie voor de beoordeling van deze zienswijze bij het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers bij de beoordeling van de zienswijzen van de Natuur en Milieuvereniging e.a. bij 3 en 4 onder punt c.

f. Ten aanzien van de noodzakelijkheid van de kantorenbouw het volgende.
De kantorenmarkt van West-Brabant wordt sterk gedomineerd door Breda. Dit blijkt onder meer uit de omvang van het totale areaal aan kantoorruimte: ruim 66% van het kantorenareaal in de vijf grote West-Brabantse gemeenten bevindt zich in Breda. De positie van Breda als kantorenstad blijkt ook als het areaal kantoorruimte wordt gerelateerd aan de omvang van de bevolking. Breda telt 3,9 m² kantoorruimte per inwoner, Oosterhout 1,85 m² en Roosendaal slechts 1,15 m².
In 2006 heeft Breda bijna 44% van de totale vraag naar kantoorruimte opgenomen. Wanneer een wat langere periode wordt bezien (1 januari 2005 tot en met 1 januari 20070, dan neemt Breda meer dan de helft van de totale regionale vraag voor zijn rekening. Breda verstevigt hiermee zijn positie
De kantorenmarktanalyse in de concept van de vastgoedmarktmonitor 2007 stelt: "Op langere termijn is de uitbreiding van de kantorenvoorraad vooral voorzien in het Stationsgebied. Volgens het advies is de verwachting dat het nieuwbouwaanbod gaat opdrogen en door een tekort aan goede locaties moeilijk kan worden aangevuld. Een aantal kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen (1.700 m² tot 3.100 m² per gebouw) aan de Ettensebaan vormen momenteel de enige uitbreidingsmogelijkheid. Na 2010 zal in de spoorzone van Breda een nieuw stadsdeel verrijzen (Via Breda), met in eerste instantie circa 80.000 m² kantoorvloeroppervlak. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16 en de Claudius Prinsenlaan. Het is niet uit te sluiten dat er binnen nu en twee jaar een tekort zal ontstaan aan moderne kantoorruimte".
De geplande kantoorontwikkeling in het plan Meulenspie in Teteringen bedraagt in totaal 9.600 m2, verdeelt over 5 gebouwen. Het betreft een kleinschalige kantorenontwikkeling vergelijkbaar met de Ettensebaan, bedoelt voor de lokale en hooguit regionale markt.
Geconcludeerd mag worden dat Breda de enige stad in West-Brabant is met een duidelijke kantorensignatuur. Vanuit dit oogpunt dient Breda voortdurend te werken aan de versterking van zijn positie, door steeds een adequate voorraad kantoorruimte in portefeuille te hebben (kwantitatief en kwalitatief).Gezien de verwachte behoefte aan nieuwe kantoren op de korte termijn en gezien het feit dat het nieuwbouwaanbod gaat minimaal wordt is de kantorenlocatie in het plan Meulenspie van groot belang om aan de (lokale) marktvraag te kunnen blijven voldoen.

g. De verkeerscijfers zijn het resultaat vanuit de planologische vertaling van het milieueffectrapport (MER). De planologische vertaling is het ontsluitingsmodel op basis van de voorgestelde maatregelen in het MER. Alle hieruit voortkomende cijfers voldoen dus aan de MER toetsing. Het kan dus zijn dat deze cijfers afwijken van cijfers uit plannen van voor het MER. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit in en rondom Teteringen is conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 gerekend. Er is gerekend met een uitgebreid verspreidingsmodel STACKS-Plus door een landelijk erkend instituut waarbij gebruik is gemaakt van de voorgeschreven achtergrondconcentraties. In 2005 waren er nog geen meet- en rekenvoorschriften. Deze zijn inmiddels wel gepubliceerd. Het rekenprogramma STACKS-Plus, is met name genoemd als te gebruiken programma voor gedetailleerd luchtonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.
Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, voor de verkeerafwikkeling in Teteringen, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

h. Het betreft hier tuinen van landhuizen en geen bosgebied. Het landhuizengebied valt volgens het kaartmateriaal van de provincie niet onder de Groene Hoofdstructuur, waardoor het bestemmingsplan niet in strijd is met het streekplan. Er is vanwege het feit dat het hier om tuinen bij woningen gaat dan ook geen aanleiding hiervoor zo een beperkende bestemming op te nemen. In het gebied worden verder geen woningen toegevoegd. Aan de bestaande woningen is slechts een uitbreidingsmogelijkheid geboden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan (bestaande rechten).

i. In de toelichting onder paragraaf 6.3 wordt de bestemming Natuur alsnog opgenomen.

j. Het wordt niet noodzakelijk geacht het aantal te bouwen woningen vast te leggen. Zowel voor het deelgebied Meulenspie als het deelgebied Hoge Gouw zijn in de voorschriften principeverkavelingen opgenomen waarvan alleen mag worden afgeweken om kavels groter of kleiner te maken. Het aantal kavels dient hierbij gelijk te blijven. Indirect is derhalve het aantal te bouwen woningen vastgelegd. De aanduidingen welke op de kaart opgenomen zouden moeten worden zijn herleidbaar via de begripsbepalingen uit artikel 1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht deze ook nog eens op de plankaart op te nemen. De bestemming van het betreffende perceel is gewijzigd in de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden. Hiermee is de noodzaak om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid naar natuur op te nemen komen te vervallen. De stankcirkels behorend bij de verschillende veehouderijen zijn aangegeven in paragraaf 5.6 van de toelichting op het bestemmingsplan. Er is niet rechtstreeks nieuwe woningbouw binnen de betreffende cirkels gepland.

k. Ten aanzien van de opmerkingen van reclamanten over de voorschriften het volgende.
De bebouwingspercentages, zoals in het plan opgenomen, zijn standaarden zoals die ook in andere plannen worden opgenomen. Met deze bepalingen blijft op de betreffende bouwpercelen nog voldoende onbebouwde ruimte over. Binnen de bestemming Woondoeleinden is alle bebouwing opgenomen zoals die op dit moment aanwezig is. Er is niets bekend over het aanwezig zijn van illegale bebouwing. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn naast kantoren ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hiermee staat de invulling van deze locatie vrij. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan hiertegen geen bezwaren. Van de bestemming Bos is afgezien omdat het in dit plan hoofdzakelijk gaat om erfbeplanting bij woningen. Binnen de bestemming Groenvoorziening is de mogelijkheid om binnen deze bestemming ook parkeervoorzieningen te realiseren geschrapt. Voor wat betreft de paden zullen in het plan geen regels worden opgenomen welke verhardingssoort wordt toegestaan. Hierover worden pas beslissinen genomen bij de inrichting van deze groenstroken. De wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Groenvoorzieningen naar de bestemming Woondoeleinden ligt alleen op het gedeelte waar in het voorontwerp ook woningen gepland stonden. Vanwege de wijziging van de stankhinderregelgeving kunnen op die locatie thans nog geen woningen gebouwd worden. Indien dit echter naar aanleiding van nadere regelgeving of het ophouden van de bedrijfsactiviteiten toch woningen gebouwd kunnen worden dient dit mogelijk te blijven. Vandaar dat hier een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze bevoegdheid geldt dus niet voor alle stroken met die bestemming. Ten aanzien van de opmerkingen over het aanlegvergunningenstelsel in de bestemming Natuur wordt opgemerkt dat het mogelijk moet blijven dit soort voorzieningen aan te leggen. De diverse waarden kunnen binnen dit vergunningenstelsel goed worden afgewogen. De opmerkingen met betrekking tot de bestemming Agrarische doeleinden

zijn deels gehonoreerd. Het gedeelte van het perceel onder Moleneind 10 heeft de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden gekregen. De overige gebieden behouden de bestemming Agrarische doeleinden omdat op deze gronden in de toekomst wellicht nog woningbouw gaat plaatsvinden (wijzigingsbevoegdheid toegekend). Voor de waterhuishoudkundige zaken zijn voldoende mogelijkheden in het plan om hieraan invulling te geven. Het wordt niet noodzakelijk geacht om binnen elke bestemming hierover iets op te nemen. Ten aanzien van vrijstellingsbepalingen in artikel 16 wordt opgemerkt dat het hier om verschillende hoogten gaat. In lid a geldt dit voor het gehele gebouw en in lid d voor plaatselijke verhogingen zoals liftkokers en schoorstenen.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

6. J.P. van der Velden.

Inhoud zienswijze.
a. De te bouwen woningen komen binnen de voor het bedrijf van reclamant geldende stankcirkel te liggen hetgeen niet is toegestaan. Het bedrijf wordt hierdoor in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt waarmee ook de waarde van het bedrijf daalt. Heeft plannen om ter plaatse het bedrijf uit te breiden.
b. Vraagt de bestemmingsgrens voor wonen zodanig te leggen dat ook de eigendommen van reclamant hier binnen vallen. Op die manier zou kapitaal vrij komen tot verplaatsing van het bedrijf.
c. Voor de bouw van woningen wordt landbouwgrond aan zijn bestemming onttrokken hetgeen volgens reclamant niet mogelijk zou moeten zijn.

Beoordeling.
a. In het bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met de geurcontour van het bedrijf van reclamant. In de toelichting is deze op een kaartje zichtbaar gemaakt. Verder heeft het deel, gelegen binnen deze geurcontour, dat is gelegen binnen het deelgebied Hoge Gouw een groenbestemming gekregen. Hiermee wordt het bouwen van woningen binnen deze contour vooralsnog onmogelijk gemaakt. Bij uitbreiding van het bedrijf zal getoetst moeten worden aan de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij zal getoetst worden aan de dichtstbijzijnde woningen, dit is niet de nieuw te bouwen woonwijk Hoge Gouw. Kortom bij uitbreiding zal niet de nieuwbouw maar de huidige woningbouw in de naaste omgeving maatgevend zijn voor eventuele uitbreidingsplannen van reclamant.
b. De locatie van de varkenshouderij maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. De gemeente heeft vooralsnog geen plannen om in dit gebied verdere verstedelijking te initiëren en heeft derhalve geen bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen. Gezien ook de ligging ten opzichte van de Nieuwe Kadijk en de spoorlijn Breda-Tilburg (geluidsproblematiek), de Flora en faunawet, de regels met betrekking tot luchtkwaliteit en externe veiligheid, ligt het ook niet voor de hand deze locatie voor woningbouw te bestemmen. Indien aan deze regelgeving zou kunnen worden voldaan zou het perceel van reclamant wellicht bebouwd kunnen worden en zou bekeken kunnen worden of aan een dergelijk initiatief medewerking kan worden verleend.
c. Om woningen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat landbouwgronden hiervoor worden ingezet. Bij het bouwen van woningen gaat de voorkeur uit naar inbreidingslocaties maar met de woningbouwopdracht,welke de gemeente Breda heeft te vervullen, kan niet voorkomen worden dat ook aan de randen van de stad en de dorpen uitbreidingen dienen plaats te vinden waarvoor dan landbouwgronden moeten worden ingezet.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. S.R.M. Witteveen en anderen.

Inhoud zienswijze.
a. Vragen in verband met persoonlijke omstandigheden de bestemming van een schuur op het perceel Moleneind 14 te wijzigen in een horeca- of woonbestemming. Hierdoor zou het voor alle partijen mogelijk worden ter plaatse te blijven wonen.
b. Vragen op de plankaart duidelijk te maken dat op het perceel Moleneind 14 in de bestaande toestand 2 zelfstandige woningen aanwezig zijn.

Beoordeling.
a. De situatie is ter plaatse opgenomen en hierbij is gebleken dat de schuur bij het pand Moleneind 14 cultuurhistorische waarde bezit. De procedure zal ook worden gestart om deze schuur op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst te krijgen. Teneinde het behoud van deze schuur te kunnen garanderen is in het bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarbij onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de verbouw van de onderhavige schuur tot één woning. In ieder geval dient het oorspronkelijke karakter van de schuur hierbij behouden blijven dan wel te worden hersteld.
b. Het onderhavige pand wordt al meerdere jaren bewoond door twee gezinnen maar heeft de uitstraling en opzet van één woning (een huisnummer, een voordeur). Het is in het belang van het stedenbouwkundig en cultuurhistorisch beeld dat deze woning als één woning gehandhaafd blijft. Formele splitsing van deze woning zou kunnen leiden tot verkoop en verdere versnippering van het complex als geheel. Met de mogelijkheid om op het perceel middels een wijzigingsbevoegdheid een extra woning te bouwen en de vrijstellingsmogelijkheid om de op het perceel staande schuur te verbouwen tot woning (zie onder a) zijn de maximale bebouwingsmogelijkheden van het perceel bereikt.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

8. B. Weijman

Inhoud zienswijze.
Heeft met verbazing kennisgenomen van het feit dat de kantoren aan de zuidkant van het plangebied weer zijn verhoogd. Vindt de kantoren ter plaatse niet passen in de visie van overgang van dorps naar landelijk. Bovendien zou uit onderzoek van de Kamer van Koophandel blijken dat er in Breda minder behoefte is aan kantoorruimte.

Beoordeling.
In de woonbuurten wordt een overgang van dorps naar landelijk nagestreefd. De zone aan de zuidrand van de Meulenspie met de school (ROC) en de kantoren oriënteert zich op de noordelijke rondweg (Nieuwe Kadijk). Langs de noordelijke rondweg past een meer stedelijk beeld zoals dat ook met deze bebouwing wordt bereikt.
Ten aanzien van de noodzakelijkheid van de kantorenbouw het volgende.
De kantorenmarkt van West-Brabant wordt sterk gedomineerd door Breda. Dit blijkt onder meer uit de omvang van het totale areaal aan kantoorruimte: ruim 66% van het kantorenareaal in de vijf grote West-Brabantse gemeenten bevindt zich in Breda. De positie van Breda als kantorenstad blijkt ook als het areaal kantoorruimte wordt gerelateerd aan de omvang van de bevolking. Breda telt 3,9 m² kantoorruimte per inwoner, Oosterhout 1,85 m² en Roosendaal slechts 1,15 m².
In 2006 heeft Breda bijna 44% van de totale vraag naar kantoorruimte opgenomen. Wanneer een wat langere periode wordt bezien (1 januari 2005 tot en met 1 januari 20070, dan neemt Breda meer dan de helft van de totale regionale vraag voor zijn rekening. Breda verstevigt hiermee zijn positie
De kantorenmarktanalyse in de concept van de vastgoedmarktmonitor 2007 stelt: "Op langere termijn is de uitbreiding van de kantorenvoorraad vooral voorzien in het Stationsgebied. Volgens het advies is de verwachting dat het nieuwbouwaanbod gaat opdrogen en door een tekort aan goede locaties moeilijk kan worden aangevuld. Een aantal kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen (1.700 m² tot 3.100 m² per gebouw) aan de Ettensebaan vormen momenteel de enige uitbreidingsmogelijkheid. Na 2010 zal in de spoorzone van Breda een nieuw stadsdeel verrijzen (Via Breda), met in eerste instantie circa 80.000 m² kantoorvloeroppervlak. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16 en de Claudius

Prinsenlaan. Het is niet uit te sluiten dat er binnen nu en twee jaar een tekort zal ontstaan aan moderne kantoorruimte".
De geplande kantoorontwikkeling in het plan Meulenspie in Teteringen bedraagt in totaal 9.600 m2, verdeelt over 5 gebouwen. Het betreft een kleinschalige kantorenontwikkeling vergelijkbaar met de Ettensebaan, bedoelt voor de lokale en hooguit regionale markt.
Geconcludeerd mag worden dat Breda de enige stad in West-Brabant is met een duidelijke kantorensignatuur. Vanuit dit oogpunt dient Breda voortdurend te werken aan de versterking van zijn positie, door steeds een adequate voorraad kantoorruimte in portefeuille te hebben (kwantitatief en kwalitatief).Gezien de verwachte behoefte aan nieuwe kantoren op de korte termijn en gezien het feit dat het nieuwbouwaanbod minimaal wordt, is de kantorenlocatie in het plan Meulenspie van groot belang om aan de (lokale) marktvraag te kunnen blijven voldoen.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Gebrs. Van de List beheer BV

Inhoud zienswijze.
Verzoeken de bestemming van het perceel Posthoorn 4 om te zetten in een detailhandelsbestemming. Er is altijd al detailhandel aanwezig geweest en er is geen transportbedrijf meer.

Beoordeling.
Hieraan kan geen medewerking worden verleend omdat een detailhandelsbestemming op deze perifere locatie, gezien zijn ligging en de uitgangspunten van het gemeentelijk Detailhandelsbeleidsplan, niet acceptabel is. Met het bestemmingsplan is de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. Tegen de thans ter plaatse gevestigde detailhandel in auto's loopt een aanschrijvingsprocedure ter beëindiging van deze activiteiten.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.
10. C.J.G.M. van der Weide en W.N.M. Wagemakers-Boosten.

Inhoud zienswijze.
Maken bezwaar tegen de geplande bebouwing aan de noordkant van het plangebied. De geplande bebouwing zou in zijn geheel moeten komen te vervallen. Als ter plaatse toch bebouwing opgericht moet worden zijn reclamanten voorstanders van woningbouw. Mocht het plan toch als zodanig gehandhaafd worden menen reclamanten dat een en ander eenduidig in het plan moet worden opgenomen. Nu corresponderen toelichting, plankaart en voorschriften niet met elkaar. Willen een strakkere bestemming waarbij wordt bepaald dat maximaal 2 bouwlagen mogen worden gerealiseerd, dat de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen, dat geen vrijstellingsmogelijkheden aanwezig zijn en dat de bebouwing zoveel als mogelijk aan de zuidzijde van het bouwvlak moet worden gerealiseerd.
De huidige bestemming wijkt af van de beleidsuitingen uit de structuurschets en is derhalve onvoldoende gemotiveerd. Verder zou een en ander noodzakelijk zijn in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan hetgeen echter niet inzichtelijk wordt gemaakt. Verder verzoeken zij inzichtelijk te maken welk nadeel geleden zal worden door eventueel uit te betalen planschadevergoedingen alsmede de financiele consequenties vanwege de vertraging door juridsiche procedures.

Beoordeling.
Aan het verzoek om geen bebouwing te realiseren in het deel van de Meulenspie dat grenst aan de Langelaar kan onder andere vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan geen gehoor worden gegeven. De optie om de bestemming Gemengde Doeleinden te vervangen door een woonbestemming is vanwege de geluidscontour van de Oosterhoutseweg niet mogelijk.
Ten aanzien van de hoogte van het geplande gebouw wordt opgemerkt dat in het voorontwerp van dit bestemmingsplan de maximale hoogte van gebouw was bepaald op 17 meter. Naar aanleiding van de inspraak is dit in het ontwerp van het bestemmingsplan verlaagd tot maximaal 9 meter. Nu wordt de hoogte nog verder teruggebracht tot maximaal 8 meter. De hoogte van 9 meter, zoals dit in het ontwerp in de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen wordt gewijzigd in 8 meter. De maximale

hoogte is op nu 8 meter gesteld omdat de bruto hoogte van een bouwlaag 4 meter bedraagt en er dus geen grotere hoogte noodzakelijk is.
De bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden, ter ontsluiting van bedoelde locatie, wordt aan de noordzijde van het bouwvlak gesitueerd zodat het logisch wordt om de bebouwing zo ver mogelijk aan de zuidzijde van het bouwvlak te situeren.
De financiële gegevens met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan kunnen niet worden vrijgegeven. Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan heeft een beschrijvend karakter. De achterliggende financiële gegevens zijn geheim omdat de onderhandelingspositie van de gemeente anders ernstig verzwakt zou kunnen worden. Er staan immers (geraamde) bedragen in over onder andere aankopen gronden, aanleg infrastructuur en bouwrijpmaken plannen. Van die wetenschap zouden ontwikkelaars en aannemers handig gebruik kunnen maken met het hiervoor genoemde resultaat ten aanzien van de positie van de gemeente. Wel kan gemeld worden dat om de opbrengsten van alle kantoren in Meulenspie te kunnen compenseren er minimaal 35 woningen in het hogere segment toegevoegd zouden moeten worden aan het plangebied. Dit zou echter weer betekenen dat het plan nog verder verdicht zou moeten worden hetgeen niet acceptabel is.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11. J.W. van der Marel.

Inhoud zienswijze.

a. Het perceel van reclamant heeft de aanduiding Archeologisch waardevol gebied. Reclamant merkt echter op dat het perceel destijds tot op 1,50 meter is afgegegraven waarna de laag teelaarde is teruggebracht. Deze grond is derhalve archeologisch niet meer interessant maar wordt wel hierdoor belast. Sluit zich verder volledig aan bij de opmerkingen en bezwaren van de heren Koster en Verseveld inzake de artikelen 4, 7 en 17.
b. Wil graag inzage in het bouwvlak voor zijn perceel en maakt op voorhand bezwaar tegen verkleining hiervan. Houd de gemeente Breda aansprakelijk voor de eventuele schade die reclamant door deze regeling eventueel zal oplopen.
c. De deelgebieden Hoge Gouw en Hoge Gouw west zouden ook ontsluitingen moeten hebben op het Moleneind en de Galgenstraat. Hierdoor zal de hinder van het extra verkeer worden gespreid. De Valkenstraat en de Wildhage zijn, gezien hun profielen, niet toegesneden op zoveel extra verkeer. Voorziet verder problemen met de verkeersveiligheid op de Valkenstraat als de huidige plannen worden gehandhaafd. De Valkenstraat is nu al druk en door de uitbreiding van Teteringen zal de druk op deze recreatieve route richting het Cadettenkamp nog verder toenemen met alle gevolgen voor de verkeersveiligheid van dien.
d. Maakt ook bezwaar tegen het afsluiten van het Moleneind voor verkeer. Dit zal betekenen dat al het verkeer via de Langelaar richting Oosterhoutseweg zal moeten hetgeen ernstige vertragingen zal gaan opleveren. Ook is dit niet bevorderlijk in het kader van de fijnstofproblematiek.
e. Zou tenslotte graag zien dat de verkaveling als in de plannen van 2003 inzake Boswonen in het plan terugkeert. Dus grotere percelen en minder woningen en ontsluitingen op de Galgenstraat, Moleneind en Wildhage.

Beoordeling.

a. Uit nader ingesteld onderzoek is gebleken dat het perceel ooit inderdaad is afgegraven. Hiermee is de archeologische verwachtingswaarde niet meer aanwezig. De plankaart is hierop aangepast via de wijziging van de begrenzing van het archeologisch waardevol gebied.
b. Aan het perceel van reclamant is geen bouwvlak meer toegekend. Op de plankaart zijn nu rond het gehele gebied bouwgrenzen aangegeven binnen welke bouwgrenzen alle woningen zijn gelegen. De woningen dienen verder te voldoen aan de in de voorschriften voor de bestemming Woondoeleinden opgenomen bouwvoorschriften. Deze stemmen zo veel als mogelijk overeen met de bouwvoorschriften uit het vigerende bestemmingsplan Landhuizengebied Teteringen.
c. Het deelgebied Hoge Gouw omvat een gering aantal woningen. Deze woningen zullen verspreid over de dag slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen opleveren. Het betreft hier alleen bestemmingsverkeer en deze extra belasting van de Valkenstraat is aanvaardbaar te achten. Uit recente tellingen is gebleken dat de Valkenstraat thans al minimaal door autoverkeer wordt belast (gemiddeld 171 voertuigen per dag). Het betreft ook alleen maar het gedeelte van de Valkenstraat

vanaf de aansluiting met de Hoge Gouw. Het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting op de Wildhage tot en met de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw wordt verbreed waardoor auto's elkaar gemakkelijker zullen kunnen passeren en er ook meer ruimte ontstaat voor de overige verkeersdeelnemers. Eén ontsluiting is voor een dergelijke kleine wijk voldoende. Wel wordt in verband met mogelijke calamiteiten rekening gehouden met noodontsluitingen. In principe zijn dit langzaamverkeerroutes welke bij calamiteiten als auto-ontsluiting kunnen worden gebruikt. Meerdere ontsluitingen voor het autoverkeer hebben bovendien geen voorkeur omdat dit tot extra sluipverkeer zou kunnen leiden.

d. De afsluiting van het Moleneind zal niet op korte termijn plaatsvinden maar kan pas plaatsvinden na het gereedkomen van de overige infrastructuur zoals de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg. Naar verwachting is dit december 2010. Aangezien de situatie dan totaal veranderd kan zijn wordt deze maatregel tegen die tijd opnieuw bekeken op noodzaak en eventuele vorm van uitvoering in overleg met omwonenden.
e. Als uitwerking van het MER heeft de gemeente Breda een planologisch kader opgesteld dat door het college en de raad is vastgesteld als uitwerkingskader voor de planvorming van de VINEX rondom Teteringen. Onderdeel van dit planologisch kader is een nieuwe verdeling van het woningprogramma over de deellocaties. Hierin is voor de Hoge Gouw het programma verhoogd van 51 naar 80 woningen. Als gevolg van deze wijziging is het noodzakelijk geworden een nieuwe planopzet te maken met kleinere kavels. Het aanleggen van bos op de individuele percelen is door de kleinere maat van de kavels geen werkbare oplossing meer. Er is dan ook voor gekozen om de bossfeer in de openbare ruimte op te nemen en niet meer door het aanleggen van bosstroken op de uit te geven percelen.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

12. en 13.G. Prins en A. Maas

Inhoud zienswijze.
a. De percelen van reclamanten hebben de aanduiding Archeologisch waardevol gebied. Reclamanten merken echter op dat de percelen destijds tot op 1,50 meter zijn afgegegraven waarna de laag teelaarde is teruggebracht. Deze grond is derhalve archeologisch niet meer interessant maar wordt wel hierdoor belast.
b. De deelgebieden Hoge Gouw en Hoge Gouw west zouden ook ontsluitingen moeten hebben op het Moleneind en de Galgenstraat. Hierdoor zal de hinder van het extra verkeer worden gespreid. De Valkenstraat en de Wildhage zijn, gezien hun profielen, niet toegesneden op zoveel extra verkeer. Voorziet problemen met de verkeersveiligheid op de Valkenstraat als de huidige plannen worden gehandhaafd. De Valkenstraat is nu al druk en door de uitbreiding van Teteringen zal de druk op deze recreatieve route richting het Cadettenkamp nog verder toenemen met alle gevolgen voor de verkeersveiligheid van dien.

Beoordeling.
a. Uit een controle is gebleken dat op deze grond inderdaad een ontgronding heeft plaatsgevonden. De begrenzing van het archeologisch waardevol gebied is hierop aangepast en niet langer op de percelen van insprekers van toepassing.
b. Het deelgebied Hoge Gouw omvat een gering aantal woningen. Deze woningen zullen verspreid over de dag slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen opleveren. Het betreft hier alleen bestemmingsverkeer en deze extra belasting van de Valkenstraat is aanvaardbaar te achten. Uit recente tellingen is gebleken dat de Valkenstraat thans al minimaal door autoverkeer wordt belast (gemiddeld 171 voertuigen per dag). Het betreft dan ook alleen maar het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting met de Hoge Gouw. Het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting op de Wildhage tot en met de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw wordt verbreed waardoor auto's elkaar gemakkelijker zullen kunnen passeren en er ook meer ruimte ontstaat voor de overige verkeersdeelnemers. Eén ontsluiting is voor een dergelijke kleine wijk voldoende. Wel wordt in verband met mogelijke calamiteiten rekening gehouden met noodontsluitingen. In principe zijn dit langzaamverkeerroutes welke bij calamiteiten als auto-ontsluiting kunnen worden gebruikt. Meerdere auto-ontsluitingen hebben bovendien geen voorkeur omdat dit tot extra sluipverkeer zal leiden.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

14. A. van Beek en Mts. Van Beek-Jansen.

Inhoud zienswijze.
a. Verzoeken het plan dusdanig te wijzigen dat op het perceel aan de Galgenstraat 1 meerdere woningen (4) gebouwd mogen worden.
b. De kantoorgebouwen achter het Moleneind 1 voorzien niet in een behoefte en passen qua formaat niet bij het betreffende monument. Bij het ontgronden van het gebied nabij het perceel van reclamant dient op grond van de ontgrondingsvergunning tenminste 10 meter uit de perceelgrens te worden gebleven en dat gegraven moet worden met een talud 1 op 3. Als hieraan wordt voldaan zullen de geplande kantoren niet gebouwd kunnen worden.

Beoordeling.
a. Wij kunnen het verzoek van reclamant inzake het wijzigen van het bestemmingsplan om de bouw van 4 nieuwe woningen op zijn perceel aan het Moleneind mogelijk te maken, niet honoreren en wel om de volgende redenen. Het perceel is gelegen in de ecologische verbindingszone van de Waterakkers naar Cadettenkamp. Verder is de geurhindercirkel in het kader van de wet "Geurhinder en Veehouderij" van de varkenshouderij gevestigd aan Galgestraat 6 over een gedeelte van het perceel gelegen. Voorts zou de in gebied levende steenuil hierdoor in zijn levensomstandigheden (aanvliegroute steenuil) worden beperkt. Tenslotte ligt het perceel binnen de geluidscontour van de noordelijke rondweg en het spoor Breda-Tilburg. Voldoende redenen om aan het verzoek van reclamant niet mee te werken.
b. Met het aan het Moleneind aanwezige Rijksmonument is in het bestemmingsplan voor de Meulenspie rekening gehouden door de afstand tussen de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing en door middel van inrichtingsmaatregelen in het gebied tussen het monument en de naar het westen verschoven sloot.
De opmerkingen ten aanzien van de uitvoering van een verleende ontgrondingsvergunning dienen niet in dit kader te worden ingebracht maar zijn voornamelijk belangrijk bij de uitvoering van deze vergunning. Onder de garantie dat rekening zal worden gehouden met de eigendommen van reclamanten wordt wel ter informatie het volgende opgemerkt. De ontgrondingsvergunning is aangevraagd voor de ontgronding van in totaal 295.000 m3 grond aan grasland ten behoeve van de aanleg van een waterberging/-zuivering. Deze vergunning is aangevraagd in oktober 2006 en vergund in maart 2007. In de voorwaarden van deze vergunning wordt gesteld dat de gemeente percelen die niet in eigendom zijn niet mag ontgronden en dat zij, in geval zij een perceel wil ontgronden dat gelegen is direct naast een perceel dat niet in eigendom is, zij een afstand van 10 meter en een talud niet steiler dan 1:3 in acht moet nemen. Uiteraard zal de gemeente deze voorwaarde naleven. De aanname van reclamanten dat aan alle zijden van zijn perceel de eerder genoemde voorschriften gelden is onjuist. De ontgrondingsvergunning en de daaruit voortvloeiende voorwaarden hebben alleen betrekking op het gebied waarvoor de ontgrondingsvergunning is aangevraagd. Daarbij geldt de ontgrondingsvergunning ook alleen voor de gevraagde ontgrondingsactiviteiten. Het verplaatsen van de ligging van een watervoerende sloot is géén ontgrondingsactiviteit als vergund met de hiervoor genoemde ontgrondingsvergunning. De door reclamant aangehaalde voorwaarde is hierop dus niet van toepassing. Concreet betekent dit dat in de uitvoering van de plannen voor zoveel als nodig rekening gehouden wordt met de positie van de eigendommen van reclamanten.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15. A.C.M. Deurloo.

Inhoud zienswijze.
Verzoekt om de percelen aan de oost- en noordzijde van het deelgebied Hoge Gouw, grenzend aan de bestaande bebouwing, een aantal grotere percelen te maken zodat met de nieuwbouw verder van de bestaande bebouwing kan worden gebleven. Zouden verder graag zien dat in het plan wordt vastgelegd

dat de nieuwe woningen grenzend aan de bestaande bebouwing bijvoorbeeld minimaal 45 meter uit de bestaande woningen worden gebouwd.
Er is op dit moment geen sprake meer van boswonen zoals dat altijd door de gemeente is voorgehouden. Door de huidige opzet komen de nieuwe woningen dichter bij de bestaande woningen hetgeen tot een vermindering van de kwaliteit van wonen zal leiden en wellicht zal leiden tot planschade.

Beoordeling.
Naar aanleiding van enkele zienswijzen is er in het stedenbouwkundige plan voor de Hoge Gouw een aantal percelen samengevoegd en andere herverkaveld. Hierdoor grenzen er aan de oostrand van het plan grotere percelen (ca. 1500 m²) aan het bestaande landhuizengebied. Het aantal resterende kavels in de Hoge Gouw bedraagt nu nog 49. Het bestemmingsplan i.c. de bij de voorschriften opgenomen principeverkaveling van het gebied, is hierop aangepast. Daarnaast is het bouwvlak, door verschuiving van bestemmingsgrenzen (van Verkeers- en verblijfsdoeleinden naar Woongebied) zodanig aangepast dat de nieuw te bouwen woningen in de Hoge Gouw aan de zijde van het bestaande woongebied op minimaal 25 meter afstand hiervan komen te staan. Hierop is de plankaart aangepast.
Een meer ingrijpende wijziging van het stedenbouwkundige plan, in de vorm van een nog grotere afstand tot de bestaande woningen (meer dan 25 meter) of het samenvoegen van kavels op meerdere plekken, is niet mogelijk omdat hiermee de economische uitvoerbaarheid van het plan in het gedrang komt omdat grotere kavels een geringere opbrengst genereren (minder opbrengst per m2 grond) dan kleinere kavels. Bovendien is in de praktijk gebleken dat voor hele grote kavels minder interesse bestaat waardoor de kavels weer te lang in de verkoop zijn en op die manier extra renteverlies opleveren.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

16. Banning advocaten namens B.J. en N.J.W.C. Akkermans.

Inhoud zienswijze.
Verzoekt namens reclamanten de maximale goothoogte voor de te bouwen woningen in het deelgebied Hoge Gouw op te hogen naar minimaal 6 meter waardoor de ruimten op de verdieping efficienter kunnen worden ingericht. Reclamanten menen een gelijke behandeling te mogen krijgen als de degene die Hoge Gouw west gaat realiseren. Zijn ook al sinds 2000 in onderhandeling met de gemeente over de aankoop van een perceel in dit gebied en er zijn diverse gesprekken hierover gevoerd. De kavels welke nu beschikbaar komen zijn nu vrijwel gelijk aan de oppervlakte van de kavels in Hoge Gouw west waar ook een hogere goothoogte is toegestaan. Voorts zijn de kavels ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor dit deelgebied (Boswonen) verkleind en lijkt het reclamanten erg moeilijk op deze kleine kavels met deze bouwvoorschriften een woning in landelijke sfeer te bouwen.

Beoordeling.
Het stedenbouwkundige plan voor Hoge Gouw verschilt van het stedenbouwkundige plan voor Hoge Gouw-west. Hoge Gouw wordt nog groener, is veel informeler qua opzet en krijgt een natuurlijker uitstraling. Om de landelijke sfeer, die met deze stedenbouwkundige kenmerken wordt gecreëerd, te waarborgen is bepaald dat de woningen niet te hoog mogen worden. De woningen en boerderijen die men in het landelijk gebied ziet, zijn doorgaans 1 laag met een kap. Om de bruikbaarheid van de woningen op de verdieping te verhogen is de goothoogte niet op (de bij 1 laag gebruikelijke) 3 meter vastgelegd, maar op maximaal 4,5 meter.
Omdat het bij Hoge Gouw particulier opdrachtgeverschap betreft zal in dit deelgebied uiteindelijk een zeer gevarieerd beeld van allerlei verschillende woningen moeten ontstaan. Om toch enige rust in het beeld te brengen, zijn voor alle woningen dezelfde maximale goot- en nokhoogte vastgesteld en dienen alle woningen een zadeldak te krijgen. Een wijziging van de maximale goothoogte ligt dan ook niet in de reden. Overigens wordt hierbij nog opgemerkt dat reclamanten in het gebied beiden een optie hebben op een bouwperceel met een oppervlakte van ruim 1500 m2.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17. P.W.J. de Leeuw en C.G.A. de Leeuw-Ballering.

Inhoud zienswijze.
Verzoeken het mogelijk te maken dat op de kavel aan het Cadettenkamp 13a een extra woning gebouwd mag worden. Hiervoor hoeven geen percelen samengevoegd te worden en gezien de ligging van het perceel in de bestaande omgeving zou een extra woning geen storende factor zijn. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, verzoeken reclamanten de bestemmingsplangrens te verleggen en hun woning binnen het bestemmingplan Buitengebied te laten vallen. Dit heeft volgens reclamanten postieve effecten op de WOZ-waarde van hun eigendommen.

Beoordeling.
Het Landhuizengebied Valkenstraat kent binnen het gebied Meulenspie/Valkenstraat het meeste groen en het heeft de laagste bebouwingsdichtheid. Daarmee kent het een hoge ruimtelijke kwaliteit en is het het meest landelijke deel binnen het bestemmingsplan. Dit woongebied is binnen de gemeente Breda als woonmilieu uniek. Om de waarden, als hiervoor genoemd, van het Landhuizengebied Valkenstraat te beschermen wordt in het bestemmingsplan de huidige situatie dan ook geconserveerd. Dit betekent dat verdichting van het gebied niet langer wordt toegestaan. Bestaande woningen krijgen wel de mogelijkheid om uit te breiden.
Ten aanzien van het verzoek tot wijziging van de bestemming van een gedeelte van zijn perceel in de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan (Agrarisch gebied met landschappelijke waarde) vanwege de eventuele nadelige effecten van de woonbestemming op de WOZ-waarde wordt opgemerkt dat aan dit verzoek niet wordt tegemoetgekomen. Voor de waarde van het onroerend goed is het niet van belang welke bestemming de bij de woning gelegen gronden hebben. Het gebruik van de gebouwen en de gronden wordt getaxeerd. De bestemming van een gedeelte van het onbebouwde perceel doet hieraan dus niets af.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

18. A.W. Kleindop

Inhoud zienswijze.
a. Het perceel van reclamant is in de jaren 50 al een keer afgegraven tot een diepte van 1,40 meter. Dit perceel heeft hierdoor geen enkele archeologische waarde meer en verzocht wordt dan ook dit aan te passen.
b. Door de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw op de Valkenstraat zal de veiligheid voor de fietsers en voetgangers in deze straat in het gedrang komen. Verzoekt om garanties voor de veiligheid voor de fietsers en voetgangers. Vraagt verder om duidelijkheid inzake het bouwverkeer.
c. Vindt het onverantwoord het Moleneind af te sluiten en al het verkeer via de Oosterhoutseweg te leiden. Bij calamiteiten op de Oosterhoutseweg zal de Valkenstraat voor hulpdiensten dan niet bereikbaar zijn.

Beoordeling.
a. Uit een controle is inderdaad gebleken dat op deze grond een ontgronding heeft plaatsgevonden. De begrenzing van het archeologisch waardevol gebied is hierop aangepast en niet langer op de percelen van reclamant van toepassing.
b. Het deelgebied Hoge Gouw omvat een gering aantal woningen. Deze woningen zullen per dag slechts een gering aantal verkeersbewegingen opleveren. Het betreft hier alleen bestemmingsverkeer en deze extra belasting van de Valkenstraat is aanvaardbaar te achten. Uit recente tellingen is gebleken dat de Valkenstraat thans al minimaal door autoverkeer wordt belast (gemiddeld 171 voertuigen per dag). Het betreft dan ook alleen maar het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting met de Hoge Gouw. Het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting op de Wildhage tot en met de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw wordt verbreed waardoor auto's elkaar gemakkelijker kunnen passeren en er meer ruimte ontstaat voor de overige verkeersdeelnemers.
c. De afsluiting van het Moleneind kan pas plaatsvinden na het gereedkomen van de overige infrastructuur zoals de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg. Naar verwachting is dit december 2010. Aangezien de situatie dan totaal veranderd kan zijn wordt deze maatregel tegen die tijd opnieuw bekeken op noodzaak en eventuele vorm van uitvoering een en

ander in overleg met omwonenden. Overigens is een eventuele afsluiting bedoeld voor autoverkeer. Hulpdiensten zullen altijd gebruik kunnen blijven maken van deze verbinding.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

19. M.J.M. van Mierlo en I.F. van Mierlo-van Eck.

Inhoud zienswijze.
a. Op de plankaart is een aantal gebouwen niet correct of helemaal niet opgenomen.
b. Het plan geeft ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan diverse beperkingen in het kader van goothoogte, bouwhoogte en woningdiepte. Hierdoor is het niet meer mogelijk de woning in de hoogte of diepte uit te breiden waardoor de waarde van de woning zal dalen. Wil ook graag gehandhaafd zien dat op het perceel een standplaats van een kampeerwagen en/of tent, die niet voor bewoning wordt gebruikt geplaatst mag worden.
c. De bestemming Bos komt in de toelichting nog steeds voor terwijl dit geschrapt zou worden.
d. Maken bezwaar tegen de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw op de Valkenstraat. Ter plaatse van de ontsluiting is de Valkenstraat smal en onoverzichtelijk. Er zullen dat ook onveilige situaties ontstaan. Een ontsluiting op het Moleneind lijkt meer voor de hand te liggen. Ontsluitingsvoorstellen vinden reclamanten dan ook ondoordacht. Verwachten in het bestemmingsplan een oplossing waarbij de veiligheid van alle weggebruikers gegarandeerd wordt.
e. De knelpunten door de afsluiting van het Moleneind dienen inzichtelijk te worden gemaakt. Met de afsluiting zullen diverse verkeersstromen bij elkaar komen en voor overlast gaan zorgen.

Beoordeling.
a. Voor het opzetten van het bestemmingsplan zijn topografische ondergronden gebruikt. Het kan, vanwege de leeftijd van die ondergronden, betekenen dat niet alle bebouwing op de kaart is weergegeven. Voor de bestemming is het echter niet belangrijk of alle gebouwen op een correcte manier op de plankaart van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij elke vergunningaanvraag zal de bestaande situatie worden getoetst en zal op basis daarvan de aanvraag aan de voorschriften in het bestemmingsplan worden getoetst.
b. Het plan is hierop aangepast. Voor wat betreft de bouw- en goothoogte is de maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan Landhuizengebied Valkenstraat overgenomen hetgeen betekent dat in het bestemmingsplan nu een bouwhoogte van maximaal 10 meter is opgenomen en een goothoogte van maximaal 6 meter. De maximale woningdiepte is voor de woningen met een aanduiding 1 is komen te vervallen.
c. Elke verwijzing naar de bestemming Bos is uit de toelichting verwijderd.
d. Het deelgebied Hoge Gouw omvat een gering aantal woningen. Deze woningen zullen per dag slechts een gering aantal verkeersbewegingen opleveren. Het betreft hier alleen bestemmingsverkeer en deze extra belasting van de Valkenstraat is aanvaardbaar te achten. Uit recente tellingen is gebleken dat de Valkenstraat thans al minimaal door autoverkeer wordt belast (gemiddeld 171 voertuigen per dag). Het betreft dan ook alleen maar het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting met de Hoge Gouw. Het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting op de Wildhage tot en met de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw wordt verbreed waardoor auto's elkaar gemakkelijker kunnen passeren en de overige verkeersdeelnemers meer ruimte krijgen.
e. De afsluiting van het Moleneind kan pas plaatsvinden na het gereedkomen van de overige infrastructuur zoals de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg. Naar verwachting is dit december 2010. Aangezien de situatie dan totaal veranderd kan zijn wordt deze maatregel tegen die tijd opnieuw bekeken op noodzaak en eventuele vorm van uitvoering een en ander in overleg met omwonenden.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

20. Monique en Marc Albers

Inhoud zienswijze.
a. Hebben bezwaar tegen de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw op de Valkenstraat. Op het voorstel van reclamanten om een deel te ontsluiten via de Wildhage is in de inspraak niet gereageerd. Verzoeken rekening te houden met de veiligheid van de bewoners.
b. Door de afsluiting van het Moleneind zal de Valkenstraat naast het extra verkeer uit de Hoge Gouw ook geconfronteerd gaan worden met sluipverkeer.
c. De aanplant van bos is verdwenen. Omwille van landschap en privacy zou je dit wel verwachten.
d. Het pand Valkenstraat 4 bestemd tot woondoeleinden terwijl op dit perceel ook een bouwbedrijf is gevestigd (kantoor en opslag). Verzoeken dit dan ook te wijzigen.

Beoordeling.
a. Het deelgebied Hoge Gouw omvat een gering aantal woningen. Deze woningen zullen per dag slechts een gering aantal verkeersbewegingen opleveren. Het betreft hier alleen bestemmingsverkeer en deze extra belasting van de Valkenstraat is aanvaardbaar te achten. Uit recente tellingen is gebleken dat de Valkenstraat thans al minimaal door autoverkeer wordt belast (gemiddeld 171 voertuigen per dag). Het betreft dan ook alleen maar het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting met de Hoge Gouw. Het gedeelte van de Valkenstraat vanaf de aansluiting op de Wildhage tot en met de ontsluiting van het deelgebied Hoge Gouw wordt verbreed waardoor auto's elkaar gemakkelijker kunnen passeren en er meer ruimte ontstaat voor de overige verkeersdeelnemers.
b. De afsluiting van het Moleneind kan pas plaatsvinden na het gereedkomen van de overige infrastructuur zoals de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg. Naar verwachting is dit december 2010. Aangezien de situatie dan totaal veranderd kan zijn wordt deze maatregel tegen die tijd opnieuw bekeken op noodzaak en eventuele vorm van uitvoering een en ander in overleg met omwonenden.
c. Als uitwerking van het MER heeft de gemeente Breda een planologisch kader opgesteld dat door het college en de raad is vastgesteld als uitwerkingskader voor de planvorming van de VINEX rondom Teteringen. Onderdeel van dit planologisch kader is een nieuwe verdeling van het woningprogramma over de deellocaties. Hierin is voor de Hoge Gouw/Hoge Gouw west het programma verhoogd van 49 naar 64 woningen. Als gevolg van deze wijziging is het noodzakelijk een nieuwe planopzet te maken met kleinere kavels. Het aanleggen van bos op de individuele percelen is door de kleinere maat van de kavels geen werkbare oplossing. Er is dan ook voor gekozen om de bossfeer in de openbare ruimte onder te brengen en niet meer door het aanleggen van bosstroken op de uit te geven percelen.
d. Uit niets is gebleken dat het perceel met toestemming van de gemeente als zodanig in gebruik is genomen. Het pand heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming en daarin is gebruik van de gronden en gebouwen voor andere dan woondoeleinden verboden. Het is en mag niet de bedoeling zijn van een nieuw bestemmingsplan dat hiermee activiteiten, welke illegaal zijn ontstaan, worden gelegaliseerd.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21. NV Nederlandse Gasunie.

Inhoud zienswijze.
Hebben bezwaar tegen de regeling van het aanlegvergunningenstelsel. Deze is gelijk aan die voor archeologisch waardevol gebied terwijl het hier om significant andere belangen gaat. Verzoeken het plan aan te passen overeenkomstig hun voorstel.

Beoordeling
Deze zienswijze is juist. De voorschriften zijn aangepast overeenkomstig hetgeen door reclamanten is aangeven.

Conclusie.
Deze zienswijze gegrond te verklaren.

22. A.F.Th. Snelders.

Inhoud zienswijze.
Vraagt in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat zijn perceel gesplitst kan worden ten behoeve van de bouw van een extra woning zoals dat indertijd (2001) ook al in de Ontwikkelingsschets Kom Teteringen is aangegeven. Constateert een rechtsongelijkheid nu dit aan de bewoners van de Wildhage 15a en Valkenstraat 1a wel is toegestaan. Bovendien zullen aan de Wildhage 3 ook meerdere woningen worden gebouwd op kleinere percelen.

Beoordeling.
Het Landhuizengebied Valkenstraat kent binnen het gebied Meulenspie/Valkenstraat het meeste groen en het heeft de laagste bebouwingsdichtheid. Daarmee kent het een hoge ruimtelijke kwaliteit en is het het meest landelijke deel binnen het bestemmingsplan. Binnen de gemeente Breda is het Landhuizengebied Valkenstraat als woonmilieu uniek. Om de hoge waarden van het Landhuizengebied Valkenstraat te beschermen wordt in het bestemmingsplan de huidige situatie geconserveerd. Dit betekent dat het verdichten van het gebied met extra woningbouw niet langer is toegestaan. Bestaande woningen krijgen wel de mogelijkheid om uit te breiden.
Het perceel Wildhage 3 maakt deel uit van het bestemmingsplan Kom Teteringen en niet van het Landhuizengebied. Vanwege de ligging van het perceel kunnen hier andere stedenbouwkundige uitgangspunten worden gehanteerd dan in het landhuizengebied.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

23. Rijppaert en Peeters advocaten namens C. Smit.

Inhoud zienswijze.
De woning van reclamant grenst aan het deelgebied Hoge Gouw en door deze bebouwing en met name ook de manier waarop deze gesitueerd kunnen worden (maximaal 3 meter uit de perceelsgrens) zal het vrije uitzicht verdwijnen en de privacy van reclamant worden aangetast. Het plan voor dit deelgebied wijkt ook veel af van de eerder gepresenteerde plannen voor Boswonen. Toen was grenzend aan het perceel van reclamant slechts een woning voorzien terwijl de rest ten westen van zijn woning tot groenzone was bestemd. Bovendien was een afstand tussen woningen voorzien van 50 meter. Dit zou in het huidige plan ook weer moeten gelden.

Beoordeling.
Naar aanleiding van enkele zienswijzen is er in het stedenbouwkundige plan deelgebied Hoge Gouw een aantal percelen samengevoegd en enkele andere herverkaveld. Hierdoor grenzen er aan de oostrand van het plan grotere percelen (ca. 1500 m²) aan het bestaande landhuizengebied. Het aantal resterende kavels in de Hoge Gouw bedraagt nu nog 49. Het bestemmingsplan i.c. de bij de voorschriften opgenomen principeverkaveling van het gebied, is hierop aangepast. Daarnaast is het bouwvlak, door verschuiving van bestemmingsgrenzen (van Verkeers- en verblijfsdoeleinden naar Woongebied) zodanig aangepast dat de nieuw te bouwen woningen in de Hoge Gouw aan de zijde van het bestaande woongebied op minimaal 25 meter afstand hiervan komen te staan. Hierop is de plankaart aangepast. Een meer ingrijpende wijziging van het stedenbouwkundige plan in de vorm van een nog grotere afstand tot de bestaande woningen (meer dan 25 meter) of het samenvoegen van kavels op meerdere plekken, is niet mogelijk omdat hiermee de economische uitvoerbaarheid van het plan in het gedrang komt omdat grotere kavels een geringere opbrengst genereren (minder opbrengst per m2 grond) dan kleinere kavels. Bovendien is in de praktijk gebleken dat voor hele grote kavels minder interesse bestaat waardoor de kavels weer te lang in de verkoop zijn en op die manier extra renteverlies opleveren.

Conclusie.
Deze zienswijze gegrond te verklaren.

24. P.C.H.M. Backx

Inhoud zienswijzen.
a. Vindt de geprojecteerde kantoren aan de zuidzijde van het deelgebied Meulenspie ongewenst en overbodig. Ongewenst omdat deze zeer bepalend zullen zijn in de omgeving en het dorpse karakter

van het lint Moleneind zullen aantasten. Overbodig omdat in de naaste omgeving al geruime tijd kantoorpanden te huur staan en er dus geen behoefte bestaat aan nieuwe kantoren.

b. Reclamant vindt dat de te bouwen sporthal alleen gebruikt mag worden voor sportactiviteiten tijdens de schooluren zoals is toegezegd en dit in het bestemmingsplan wordt verankerd.

Beoordeling.

a. Aan het verzoek om geen kantoren te realiseren in de Meulenspie kan vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan geen gehoor worden gegeven. In de woonbuurten wordt een overgang van dorps naar landelijk nagestreefd, maar de zone aan de zuidrand van de Meulenspie met de school en de kantoren oriënteert zich op de noordelijke rondweg (Nieuwe Kadijk). Langs de noordelijke rondweg past een meer stedelijk beeld met hoge bebouwing.
Ten aanzien de verantwoording van de te bouwen kantoren het volgende.
De kantorenmarkt van West-Brabant wordt sterk gedomineerd door Breda. Dit blijkt onder meer uit de omvang van het totale areaal aan kantoorruimte: ruim 66% van het kantorenareaal in de vijf grote West-Brabantse gemeenten bevindt zich in Breda. De positie van Breda als kantorenstad blijkt ook als het areaal kantoorruimte wordt gerelateerd aan de omvang van de bevolking. Breda telt 3,9 m² kantoorruimte per inwoner, Oosterhout 1,85 m² en Roosendaal slechts 1,15 m².
In 2006 heeft Breda bijna 44% van de totale vraag naar kantoorruimte opgenomen. Wanneer een wat langere periode wordt bezien (1 januari 2005 tot en met 1 januari 20070, dan neemt Breda meer dan de helft van de totale regionale vraag voor zijn rekening. Breda verstevigt hiermee zijn positie. De kantorenmarktanalyse in de concept van de vastgoedmarktmonitor 2007 stelt: "Op langere termijn is de uitbreiding van de kantorenvoorraad vooral voorzien in het Stationsgebied. Volgens het advies is de verwachting dat het nieuwbouwaanbod gaat opdrogen en door een tekort aan goede locaties moeilijk kan worden aangevuld. Een aantal kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen (1.700 m² tot 3.100 m² per gebouw) aan de Ettensebaan vormen momenteel de enige uitbreidingsmogelijkheid. Na 2010 zal in de spoorzone van Breda een nieuw stadsdeel verrijzen (Via Breda), met in eerste instantie circa 80.000 m² kantoorvloeroppervlak. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16 en de Claudius Prinsenlaan. Het is niet uit te sluiten dat er binnen nu en twee jaar een tekort zal ontstaan aan moderne kantoorruimte". De geplande kantoorontwikkeling in het plan Meulenspie in Teteringen bedraagt in totaal 9.600 m2, verdeelt over 5 gebouwen. Het betreft een kleinschalige kantorenontwikkeling vergelijkbaar met de Ettensebaan, bedoelt voor de lokale en hooguit regionale markt. Geconcludeerd mag worden dat Breda de enige stad in West-Brabant is met een duidelijke kantorensignatuur. Vanuit dit oogpunt dient Breda voortdurend te werken aan de versterking van zijn positie, door steeds een adequate voorraad kantoorruimte in portefeuille te hebben (kwantitatief en kwalitatief).Gezien de verwachte behoefte aan nieuwe kantoren op de korte termijn en gezien het feit dat het nieuwbouwaanbod afneemt is de kantorenlocatie in het plan Meulenspie van groot belang om aan de (lokale) marktvraag te kunnen blijven voldoen.

b. In het bestemmingsplan is iets dergelijks indirect opgenomen. De sporthal voor het ROC is gelegen binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden én behoort functioneel bij de ter plaatse gevestigde onderwijsinstelling. In het bestemmingsplan is verder bepaald dat de aanwezige gebouwen niet anders gebruikt mogen worden dan overeenkomstig hun maatschappelijke bestemming. Dit betekent dat elk ander gebruik van de sporthal, en dus ook gebruik voor andere dan onderwijsdoeleinden, formeel niet is toegestaan.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

25. Van Iersel en Luchtman advocaten namens G.M.C. Kam em C.J.L. Kam-Barones van Boetzelaar

Inhoud zienswijze.
Reclamanten bezitten een aantal percelen en deze percelen vormen een geheel. Dit blijkt niet uit het bestemmingsplan. Een van deze percelen is buiten het bestemmingsplan gebleven en is dus bestemmingspantechnisch afgesplitst van de rest. Reclamanten vragen dan ook hier een correctie aan te brengen en wel om de volgende redenen. Door deze splitsing hebben de percelen binnen het plangebied een kleinere oppervlakte dan 10.000 m2 hetgeen betekent dat dit niet gesplitst kan worden voor de bouw van een extra woning terwijl dit perceel wel specifiek daarvoor is aangekocht. Indien het perceel buiten het plangebied hierbij zou worden opgeteld zou namelijk wel de vereiste oppervlakte aanwezig zijn voor splitsing. Door het betreffende perceel nu buiten het plangebied te houden kan dus niet worden gesplitst. Omwille van het feit dat de gemeente heeft gesteld dat bestaande

bouwmogelijkheden niet zullen worden beperkt kan deze bouwmogelijkheid niet zondermeer aan reclamanten worden ontnomen. Het doen vervallen van deze bouwmogelijkheid is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zal tevens tot schade leiden waarvoor reclamenten de gemeenten nu reeds aansprakelijk houden.

Beoordeling.
Naar aanleiding van de vele inspraakreacties is het plan Meulenspie-Valkenstraat voor wat betreft het deelgebied Landhuizengebied aangepast met dien verstande dat het vigerende bestemmingsplan, ter voorkoming van beperking van huidige rechten, zoveel als mogelijk is overgenomen. Het perceelsgedeelte, waarop reclamanten doelen, ligt niet binnen het vigerende bestemmingsplan Landhuizengebied Valkenstraat. Dit perceelsgedeelte behoort dus bestemmingstechnisch niet tot het perceelsgedeelte waarop gebouwd mag worden en dit gedeelte kan dan ook niet als zodanig worden meegenomen. Het perceel heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan geen woonbestemming. Om te kunnen bepalen of de mogelijkheid om een extra woning te bouwen binnen de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan Landhuizengebied Valkenstraat past, kunnen alleen die gronden worden meegenomen welke binnen de plangrenzen van dat plan liggen en dus een woonbestemming hebben. In dat kader is de grond van reclamanten gelegen buiten het vigerende bestemmingsplan niet in de beoordeling meegenomen en is op dit perceel niet de mogelijkheid gegeven een extra woning te bouwen. Op de plankaart is dit gedeelte echter alsnog binnen de woonbestemming opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan geeft echter geen rechten om dit perceel te splitsen voor de bouw van een extra woning. Zoals hiervoor al aangegeven bestond op basis van het vigerende bestemmingsplan deze mogelijkheid ook al niet.

Conclusie
Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

26 en 27 Stichting Rechtsbijstand namens M.G.J.M. van Beek en W.A. Roelen

Inhoud zienswijze.
a. De financiele haalbaarheid van het plan is onvoldoende onderzocht. Onduidelijk is namelijk of er voldoende belangstelling is voor kantoren.
b. Door deze uitbreiding zal het verkeer toenemen en reclamant is van mening dat het nu nog rustige gebied dit niet kan opvangen. De verkeersafwikkeling is nu al problematisch.
c. Door de bouw zal reclamant zijn uitzicht verliezen waardoor zijn woongenot zal worden aangetast. Dit is voor reclamant een onaanvaardbare beperking. Reclamant kan zich verder niet vinden in de situering van het kantoorgebouw aan de noordzijde van het deelgebied Meulenspie. De geplande bebouwing zou in zijn geheel moeten komen te vervallen. Als ter plaatse toch bebouwing opgericht moet worden zijn reclamanten voorstanders van woningbouw. Mocht het plan toch als zodanig gehandhaafd worden menen reclamanten dat een en ander eenduidig in het plan te worden opgenomen. Nu corresponderen toelichting, plankaart en voorschriften niet met elkaar. Willen een strakkere bestemming waarbij wordt bepaald dat maximaal 2 bouwlagen mogen worden gerealiseerd, de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen, geen vrijstellingsmogelijkheden aanwezig zijn en de bebouwing zoveel als mogelijk aan de zuidzijde van het bouwvlak moet worden gerealiseerd.
d. Reclamant vreest voor waardevermindering van zijn woning na realisering van de nieuwe woonwijk. De eventuele schade zal dan ook bij de gemeente worden geclaimd.

Beoordeling.
a. De financiële haalbaarheid van het plan is wel degelijk onderzocht. De financiële gegevens met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan kunnen niet worden vrijgegeven. De hoofdstuk economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan heeft een beschrijvend karakter. De achterliggende financiële gegevens zijn geheim omdat de onderhandelingspositie van de gemeente anders ernstig verzwakt zou kunnen worden. Er staan immers (geraamde) bedragen in over onder andere aankopen gronden, aanleg infrastructuur en bouwrijpmaken plannen. Van die wetenschap zouden ontwikkelaars en aannemers handig gebruik kunnen maken met het hiervoor genoemde resultaat ten aanzien van de positie van de gemeente.
Ten aanzien de verantwoording van de te bouwen kantoren het volgende.
De kantorenmarkt van West-Brabant wordt sterk gedomineerd door Breda. Dit blijkt onder meer uit de omvang van het totale areaal aan kantoorruimte: ruim 66% van het kantorenareaal in de vijf grote

West-Brabantse gemeenten bevindt zich in Breda. De positie van Breda als kantorenstad blijkt ook als het areaal kantoorruimte wordt gerelateerd aan de omvang van de bevolking. Breda telt 3,9 m² kantoorruimte per inwoner, Oosterhout 1,85 m² en Roosendaal slechts 1,15 m².
In 2006 heeft Breda bijna 44% van de totale vraag naar kantoorruimte opgenomen. Wanneer een wat langere periode wordt bezien (1 januari 2005 tot en met 1 januari 20070, dan neemt Breda meer dan de helft van de totale regionale vraag voor zijn rekening. Breda verstevigt hiermee zijn positie. De kantorenmarktanalyse in de concept van de vastgoedmarktmonitor 2007 stelt: "Op langere termijn is de uitbreiding van de kantorenvoorraad vooral voorzien in het Stationsgebied. Volgens het advies is de verwachting dat het nieuwbouwaanbod gaat opdrogen en door een tekort aan goede locaties moeilijk kan worden aangevuld. Een aantal kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen (1.700 m² tot 3.100 m² per gebouw) aan de Ettensebaan vormen momenteel de enige uitbreidingsmogelijkheid. Na 2010 zal in de spoorzone van Breda een nieuw stadsdeel verrijzen (Via Breda), met in eerste instantie circa 80.000 m² kantoorvloeroppervlak. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16 en de Claudius Prinsenlaan. Het is niet uit te sluiten dat er binnen nu en twee jaar een tekort zal ontstaan aan moderne kantoorruimte". De geplande kantoorontwikkeling in het plan Meulenspie in Teteringen bedraagt in totaal 9.600 m2, verdeelt over 5 gebouwen. Het betreft een kleinschalige kantorenontwikkeling vergelijkbaar met de Ettensebaan, bedoelt voor de lokale en hooguit regionale markt. Geconcludeerd mag worden dat Breda de enige stad in West-Brabant is met een duidelijke kantorensignatuur. Vanuit dit oogpunt dient Breda voortdurend te werken aan de versterking van zijn positie, door steeds een adequate voorraad kantoorruimte in portefeuille te hebben (kwantitatief en kwalitatief).Gezien de verwachte behoefte aan nieuwe kantoren op de korte termijn en gezien het feit dat het nieuwbouwaanbod afneemt is de kantorenlocatie in het plan Meulenspie van groot belang om aan de (lokale) marktvraag te kunnen blijven voldoen.

b. De verkeersafwikkeling in geheel Teteringen is in beeld gebracht in het verkeerscirculatieplan voor Teteringen. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.
c. Aan het verzoek om geen bebouwing te realiseren in het deel van de Meulenspie dat grenst aan de Langelaar kan vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan geen gehoor worden gegeven. Ten aanzien van de hoogte van het geplande gebouw aan de noordzijde van het deelgebied Meulenspie wordt opgemerkt dat in het voorontwerp van dit bestemmingsplan de maximale hoogte van gebouw was bepaald op 17 meter. Naar aanleiding van de inspraak is dit in het ontwerp van het bestemmingsplan verlaagd tot maximaal 9 meter. Nu wordt de hoogte nog verder teruggebracht tot maximaal 8 meter. De hoogte van 9 meter, zoals dit in het ontwerp in de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen wordt gewijzigd in 8 meter. De maximale hoogte is op nu 8 meter gesteld omdat de bruto hoogte van een bouwlaag 4 meter bedraagt en er dus geen grotere hoogte noodzakelijk is. De bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden wordt aan de noordzijde van het bouwvlak gesitueerd zodat het logisch wordt om de bebouwing zo ver mogelijk aan de zuidzijde van het bouwvlak te situeren.
d. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft de mogelijkheid om deze schade te claimen. Daartoe dient het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Een dergelijk verzoek xzal voor advies worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie. Op basis van dit advies zal de gemeenteraad hierop dan een beslissing nemen. Op deze besluiten is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing wat betekent dat hiertegen bezwaar en beroep open staat.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

28. F.W.J. Ermes-Van Beek

Inhoud zienswijze.

a. De plannen voor Teteringen dienen in samenhang met het verkeerscirculatieplan te worden beoordeeld. Door het ontbreken van een verkeerscirculatieplan kan geen goede beoordeling worden gegeven van het bestemmingsplan.
b. Willen graag een financiele onderbouwing zien in het kader van de kantoorbouw in deelgebied Meulenspie waaruit kan worden opgemaakt wat het kost als de hoogbouw komt te vervallen en hoeveel woningen extra gebouwd moeten worden om dit verlies te compenseren?

c. Het kantoorgebouw aan de noordkant kan wel komen te vervallen terwijl de kantoren aan de zuidzijde ook onaanvaardbaar zijn. Reclamante is van mening dat hier met twee maten wordt gemeten. Waarom de kantoorgebouwen niet plannen vlak langs de noordelijke rondweg?
d. Aan het Moleneind zou geen verdichting met woningbouw plaatsvinden maar daar staan nu toch woningen gepland. Vraagt zich af hoe dit kan?
e. Verwacht schade op te lopen aan haar woning tengevolge van de bouwwerkzaamheden. Voor deze schade stelt zij de gemeente op voorhand aansprakelijk.
f. Behoud zich verder het recht voor eventuele planschade te claimen.

Beoordeling.
a. Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, een verkeerscirculatieplan in opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Doir verkeerscirculatieplan is tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan aan de Raad aangeboden. Het Verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.
b. De financiële haalbaarheid van het plan is wel degelijk onderzocht. De financiële gegevens met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan kunnen niet worden vrijgegeven. De hoofdstuk economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan heeft een beschrijvend karakter. De achterliggende financiële gegevens zijn geheim omdat de onderhandelingspositie van de gemeente anders ernstig verzwakt zou kunnen worden. Er staan immers (geraamde) bedragen in over onder andere aankopen gronden, aanleg infrastructuur en bouwrijpmaken plannen. Van die wetenschap zouden ontwikkelaars en aannemers handig gebruik kunnen maken met het hiervoor genoemde resultaat ten aanzie van de positie van de gemeente. Wel kan gemeld worden dat om de opbrengsten van alle kantoren in Meulenspie te kunnen compenseren er minimaal 35 woningen in het hogere segment toegevoegd zouden moeten worden aan het plangebied. Dit zou echter weer betekenen dat het plan nog verder verdicht zou moeten worden hetgeen niet acceptabel is.
c. Aan het verzoek om geen kantoren te realiseren in de Meulenspie kan vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan geen gehoor worden gegeven (zie ook beoordeling onder b). In het woongedeelte van de Meulenspie wordt een dorps karakter nagestreefd, maar de zone aan de zuidrand van de Meulenspie met de school en de kantoren oriënteert zich op de noordelijke rondweg (Nieuwe Kadijk). Langs de noordelijke rondweg past een meer stedelijk beeld met hoge bebouwing. De ecologische verbindingszone is langs de noordelijke rondweg komen te liggen omdat deze ruimtelijk een buffer vormt tussen het dorp Teteringen en de stad Breda. Deze buffer is in ruimtelijke zin beter beleefbaar wanneer deze langs de Noordelijke Rondweg is gesitueerd, dan wanneer deze achter bebouwing ligt.
d. Het Moleneind wordt als historisch lint zoveel mogelijk in ere gehouden. De ruimtelijke hoofdstructuur van Teteringen bestaat uit twee historische dragers, de Hoolstraat/Moleneind en de Oosterhoutseweg. De nieuwe ontwikkelingen Meulenspie en Hoge Gouw-west komen dan ook *achter* het historische lint Moleneind te liggen, zodat de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden. Om het beeld van lintbebouwing te versterken en het zicht op de achterliggende bebouwing in de Meulenspie en op Hoge Gouw-west gedeeltelijk weg te nemen wordt het lint op strategische plekken verdicht.
e. Voor dit soort schade is niet de gemeente aansprakelijk maar degene die de (bouw)werkzaamheden uitvoert. Deze zijn gehouden de werkzaamheden uit voeren zonder dat hiertoe schade wordt veroorzaakt aan eigendommen van anderen.
f. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft de mogelijkheid om deze schade te claimen. Daartoe dient het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Een dergelijk verzoek xzal voor advies worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie. Op basis van dit advies zal de gemeenteraad hierop dan een beslissing nemen. Op deze besluiten is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing wat betekent dat hiertegen bezwaar en beroep open staat.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bouverijen-Woonakker.

1. Dorpsraad Teteringen

Inhoud zienswijze

a. Reclamanten hechten grote waarde aan een koppeling tussen de te nemen verkeersmaatregelen en de woningbouw in het kader van de verkeersbelasting van de Oosterhoutseweg. Missen in het bestemmingsplan deze koppeling en de fasering van de verkeersmaatregelen en de woningbouw. Hierdoor is het onduidelijk of de woningbouw in gelijke pas loopt met de verkeersmaatregelen die moeten leiden tot ontlasting van de Oosterhoutseweg. Als complicerende factor speelt mee dat het onzeker is of de A27 op lange termijn voldoende capaciteit heeft om de beoogde functie voor het doorgaande verkeer tussen Breda en Oosterhout te vervullen. Er is geen concreet uitzicht op noodzakelijke maatregelen binnen de termijn waarbinnen de woningbouw in Teteringen wordt gerealiseerd. Reclamanten zijn van mening dat het plan Bouverijen-Woonakker niet eerder vastgesteld kan worden dan nadat een verkeerscirculatieplan gereed is en de aanbesteding van de reconstructie van het zuidelijk deel van de Oosterhoutseweg heeft plaatsgevonden. Zijn verder ook van mening dat geen medewerking mag worden verleend aan vrijstellingsprocedures voor een verkeerscirculatieplan is vastgesteld.

b. Reclamanten hebben verder een groot aantal positeve aspecten geconstateerd onder andere in het kader van de natuurlijke gebiedsovergangen, het hoge ambitieniveau, de woningdifferentiatie, behoud historische linten en de aanleg van fietsvoorzieningen. Hebben wel hun bedenkingen tegen de nieuwe ontsluitingsweg Bouverijen in relatie tot de verkeersstromen van een en naar de kom van Teteringen. Wachten de opvattingen hierover af in het verkeerscirculaitieplan. Hebben verder bezwaar tegen de opzet van de woonmilieu's in het plangebied Bouverijen en dan met name tegen het ophogen van het maaiveld ter plaatse tot boven het peil van de aangrenzende wijk. Vinden dat hierdoor onaanvaardbare situaties ontstaan. Vragen hierover meer duidelijkheid te geven en rekening te houden met de aangrenzende wijken. Stellen voor naast de oost-west gerichte groenstroken te overwegen ook aan de oostzijde van het plangebied, dus grenzend aan de bestaande wijken, groenstroken te projecteren. Hebben bezwaar tegen de voorgestelde accenten binnen het plangebied. Vinden dit ter plaatse niet passen en vinden dit dan ook onaanvaardbaar. Zijn voorstander van het meer centraal in het dorp situeren van de multifunctionele accommodatie. Bovendien voorzien zij problemen door de concentratie van allerlei functies in relatie tot het wonen. Zijn dan ook geen voorstander van de bouw van woningen op de multifunctionele accommodatie en zeker niet met de voorgestelde hoogten. Pleiten dan ook voor een hersituering van dit complex meer centraal in het dorp. Vragen verder aandacht voor voldoende speelplekken en hondenuitlaatplaatsen. Tenslotte vragen zij zich nog af in hoeverre de weg door de Bouverijen veilig voor fietsers en voetgangers zal zijn. Komen er bijvoorbeeld vrijliggende fietspaden?

c. Ten aanzien van het deelgebied Woonakker zijn reclamanten van mening dat door onduidelijke omschrijvingen onvoldoende kan worden vastgesteld wat hiermee wordt bedoeld. Zo vragen zij zich af waar binnen het gebied ruimte is voor een groter gebouw en wat de omschrijving 'bouwen van een lint achter het Hoeveneind' nu precies betekent.

Beoordeling

a. Voor wat betreft de fasering van de woningbouw in relatie tot de fasering van de verkeersmaatregelen wordt opgemerkt dat de fasering van de woningbouw is vastgelegd in het programmaplan Teteringen. Hieruit blijkt dat de woningen in Waterdonken worden opgeleverd in 2009, in Meulenspie-Valkenstraat ook in 2009, in Bouverijen in 2010 en in Woonakker in 2011. Verder is afgesproken dat de reconstructie van de Oosterhoutseweg vanaf de Hoolstraat tot en met de ongelijkvloerse kruising Nieuwe Kadijk/Oosterhoutseweg zal zijn afgerond eind 2010. Hieruit kan en mag worden geconcludeerd dat de fasering tussen het gereedkomen van de woningbouw en de verkeersmaatregelen met elkaar in de pas lopen.
Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen in de toelichting hierover is opgenomen inzake de regionale verkeersproblematiek en de relatie met de woningbouw in Teteringen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Ook nu wordt een groot deel nog steeds omgeleid. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan

dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit het dynamisch verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel van de A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel A27.
Er is inmiddels, in overleg met een klankbordgroep, voor de verkeerafwikkeling in Teteringen, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

b. Het stedenbouwkundig ontwerp, dat voor de Bouverijen in ontwikkeling is, wordt gekenmerkt door een aantal karakteristieke hoogteverschillen in het maaiveld. De reden hiervoor is meerledig:
Drooglegging
Het gebied van de Bouverijen is lager gelegen dan het bestaande Teteringen, waardoor de afstand tot het grondwater kleiner is. Om die reden is er een beperkte ophoging van de woongebieden noodzakelijk;
Riolering.
De Bouverijen zijn voor de afvoer van het vuilwaterriool georiënteerd op het hoofdriool van de Groenstraat/Zwarte Dijk. Om op goede hoogte en dus in het juiste verhang, aan te sluiten op het hoofdriool, is het belangrijk de hoogteligging van de woongebieden op de rioolhoogte af te stemmen. Daartoe worden de zuidelijke clusters, die het verst van het hoofdriool liggen verwijderd, het meeste opgehoogd;
Parkeeroplossingen mogelijk maken
de Bouverijen kennen een fors woningbouwprogramma. Als afgeleide van dit programma legt ook het parkeervraagstuk een zware claim op de openbare ruimte van het gebied. Om een woongebied te kunnen maken waarin de auto en het autogebruik de openbare ruimte niet domineert, is het van belang een duurzame ruimtelijke oplossing te kiezen die het mogelijk maakt om geparkeerde auto's uit het straatbeeld te weren. Als principe is er voor de Bouverijen gekozen om voor de dichter bebouwde gebieden parkeren mogelijk te maken op het huidige maaiveld en het woongebied als het ware daarom- of overheen te bouwen, zodat de woningen hun voordeur aan het nieuwe – iets opgetilde – maaiveld hebben;
Autonome groenstructuur
voor de Bouverijen ligt er een taakstellende opgave om voor een adequate en duurzame groene dooradering van het woonmilieu te komen, vanuit een ecologisch perspectief en vanuit de wens om tussen Teteringen en het parkgebied de Waterakkers een goede recreatieve verbinding te leggen. Hiertoe is er voor gekozen om in de groene delen van het gebied het oorspronkelijke reliëf tussen Teteringen en de Waterakkers, de bodemopbouw en de beplanting te handhaven. Deze gradiënt leidt tot goede potenties voor een duurzame groene invulling van het gebied en is tevens van belang voor een goede afwatering van de groengebieden;
Overgangen privé-openbaar
Wanneer er in de ruimtelijke opgave sprake is van enerzijds private gebieden in directe samenhang met een openbaar, collectief gebruikt gebied, kan het grensvlak tussen deze verschillende domeinen zeer kwetsbaar zijn. Dikwijls worden schadelijke invloeden over en weer uitgebannen door het ad hoc plaatsen van erfafscheidingen, wat over het algemeen geen aantrekkelijk beeld oplevert. Dit probleem is in de Bouverijen vermeden door het principe hoogteverschillen in combinatie met hagen in te zetten als duidelijke en consequente grens tussen openbaar en privé domein. Dit biedt voor beide domeinen voordelen. De openbare ruimte blijft een autonoom karakter houden en de woningen en aangrenzende tuinen hebben geen inkijk vanuit de openbare ruimte en krijgen bovendien in de vorm van royaal uitzicht een extra kwaliteit erbij.

Identiteit en herkenbaarheid
Een veel gehoorde kritiek op de woonmilieus in de VINEX-wijken is dat ze geen onderscheidende woonmilieus opleveren. Het is een van de redenen waarom in de eerste plaats binnen de opgave voor Teteringen is gezocht naar kleinere ruimtelijke eenheden, die kunnen inspelen op de diversiteit in het omliggende landschap van het dorp, en aan die context ook een deel van hun toekomstige identiteit kunnen ontlenen. Zo reageert Hoge Gouw in de bebouwingsdichtheden op het gegeven van het Cadettenkamp en het landhuizengebied en is in de wijk de Waterdonken langs de Hoge Vucht de waterrijke omgeving verder uitgewerkt.
Voor de Bouverijen is het aanwezige reliëf van Teteringen naar de Waterakkers als belangrijk ontwerpuitgangspunt gekozen. Door het introduceren van de hoogteverschillen wordt ook de beleving van het huidige reliëf versterkt en ontstaat er in totaliteit een gebied dat binnen de context van Teteringen een heel eigen karakter en identiteit heeft. De taluds dragen voor een belangrijk deel bij aan de groene uitstraling die de gemeente aan dit woonmilieu wil meegeven.

Het bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen het thema van de hoogteverschillen verder kan worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte. De eerste versie van het ontwerp bestemmingsplan gaf nog een relatief hoge maximale peilhoogte voor de nieuwe woongebieden aan, waarmee er een zekere vrijheid voor het toekomstige ontwerpproces werd gecreëerd. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen is er echter nogmaals zorgvuldig naar de maaiveldhoogten van de clusters gekeken en daarbij is de maaiveldhoogte voor zeven clusters in het plan aangepast.
De 'accenten' in het plangebied hebben een hoofdzakelijk programmatische achtergrond. Juist bij gratie van het dichter bebouwen van delen van het gebied, kunnen andere delen van de Bouverijen in een veel lossere setting gerealiseerd worden. Dit heeft het voordeel dat er woonmilieus kunnen worden ontwikkeld die een echte groen dorpse uitstraling hebben. De dichter bebouwde clusters krijgen een programma dat het mogelijk maakt om zorg te dragen voor een goede oplossing voor het parkeervraagstuk in de openbare ruimte. Door het woningbouwprogramma niet gelijkmatig te verdelen over het gebied wordt het risico vermeden dat er een wijk ontstaat die in veel opzichten 'vlees noch vis' is. De gekozen strategie maakt het tevens mogelijk om gericht een veel zachtere overgang te creëren tussen de nieuwe en de bestaande woningen.
De positionering van de dichter bebouwde clusters en met name de gestapelde 'accenten' is dusdanig gekozen dat ze zich voornamelijk aan de westzijde van de Bouverijen manifesteren, aan de zijde van de Waterakkers. Waar aan de orde tenslotte, zijn de accenten – soms door toevoeging van een enkele woonlaag – ingezet als stedenbouwkundig accent, waarbij bijzondere plekken in de ruimtelijke structuur worden gemarkeerd, zoals de bajonet in de centrale ontsluitingsweg.
De Bouverijen worden ten aanzien van het autoverkeer ingericht als 30 km-gebied. Voor de hoofdontsluiting betekent dit dat er, afgezien van de aansluiting op de Oosterhoutseweg niet is voorzien in vrijliggende fietspaden. Er kan gewoon op de rijbaan worden gefietst. Daarnaast is het zo dat er zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de weg in een uitgebreid stelsel van vrijliggende fietspaden wordt voorzien.
Hondenuitlaatplaatsen worden niet geregeld in het bestemmingsplan, maar zijn onderdeel van de stedebouwkundige plannen en inrichtingsplannen openbare ruimte. Daarin worden hondenuitlaatplaatsen voor dit planonderdeel nader uitgewerkt. Dat geldt ook voor speelvoorzieningen voor kinderen in diverse leeftijdscategorieën.
Ten aanzien van de Multifunctionele Accommodatie (mfa)geldt dat het verder in noordelijke richting verschuiven van dit programma binnen de Bouverijen weinig meerwaarde oplevert. Weliswaar is het zo dat de locatie dan iets dichter bij het Willem Alexanderplein komt te liggen, maar dit weegt niet op tegen de relatief slechte ontsluitingsmogelijkheden van deze voorziening in dit deel van het dorp. De ruimtelijke structuur van het noordelijk deel van de Hoolstraat en het Kerkeind laat zien dat er een tweetal routes tussen het Willem Alexanderplein en de noordzijde van de Bouverijen denkbaar zijn, namelijk via het Doelenpad en de Bijenhof (een eventuele route via de Groenstraat is veel verder om). Als fietsroute in combinatie met wandelpaden zijn deze echter minder geschikt vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Doordat deze routes een sterk bochtig tracé kennen, is de afstandswinst tamelijk beperkt. Tenslotte zijn deze routes veel minder eenduidig dan op de locatie ter hoogte van het Hofpad. In dit laatste geval kan er vanaf de Hoolstraat in één rechte lijn de mfa worden bereikt. Om die reden wordt vastgehouden aan de huidige locatie.
De concentratie van voorzieningen zoals basisscholen, dorpshuis 't Web, huisarts en winkels vindt plaats rondom de route vanaf Haenen-Zuid, Donkerstraat, Willebrordstraat, Willem Alexanderplein,

Hoolstraat, naar de Mandt in de Bouverijen. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen, dorpshuis en bibliotheek liggen hierdoor op de grens van het bestaande dorp en de nieuwe uitbreidingen, waarmee ze in het dorp een integrerende rol kunnen vervullen voor zowel huidige als toekomstige bewoners.
Over de mfa en de toekomstige maaiveldhoogten verwijzen wij verder naar de beoordeling op de zienswijze van J. van der Velden en anderen als aangegeven onder 6 t/m 98.

c. Uitgangspunt bij de uitwerking van het plangebied Woonakker zal zijn het behoud van de karakteristiek van het Hoeveneind. Omdat er voor het plangebied Woonakker nog geen gedetailleerde plannen zijn blijft de Woonakker in het plan opgenomen met een uit te werken woonbestemming. Hiermee wordt zekerheid gegeven over de bestemming (wonen met daarmee samenhangende en daarvan afgeleide functies) ondanks dat het nog niet duidelijk is op welke manier het plangebied ingevuld zal gaan worden. Een van de redenen waarom het plan nu nog niet is uitgewerkt is het gevolg van het feit dat een deel van De Woonakker is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en nog niet volledig duidelijk is wat dit voor consequenties heeft voor de waterbergingsopgave en bebouwing in het gebied. Voor er tot realisatie van het plan kan worden overgegaan zal er een stedenbouwkundigplan en een uitwerkingsplan (Artikel 11) worden opgesteld waarin de het plangebied gedetailleerd ingevuld zal worden. Dan zal ook uitwerking gegeven worden aan de ruimtelijke invulling van het in de toelichting van het bestemmingsplan verwoorde concept van Bouwen achter het lint (de bebouwing aan het Hoeveneind). Over deze plannen zal communicatie plaats vinden. Bij het uitwerkingsplan zullen de wettelijke mogelijkheden geboden worden om hierteen eventueel op te komen.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

2. Vereniging Teteringen Verstikt.

Inhoud zienswijze.
Er is nog steeds strijdigheid met de uitspraak van de Raad van State van 9 juni 2004. het ontwerp van de herinrichting van de Oosterhoutseweg dateert van voor deze uitspraak. In het ontwerp is het terugdringen van het regionale verkeer niet uitgewerkt. Bovendien wordt op geen enkele wijze maatregelen getroffen welke een afdoende effect hierop zullen sorteren. Er is strijdigheid met het raadsbesluit van 17 mei 1999 tot vaststelling van het Structuurplan Breda Noordoost Teteringen. In de in dat besluit opgenomen tekst inzake de te nemen maatregelen en het gereedkomen daarvan maakt onderdeel uit van het besluit zelf. Verder is hierin nog het een ander gesteld over het opstellen van bestemmingsplannen en de effecten van de getroffen verkeersmaatregelen. De Oosterhoutseweg wordt weliswaar opnieuw ingericht maar dit kan reclamanten nog onvoldoende overtuigen. Verder bestaat er volgens reclamanten strijdigheid met advies commissie MER inzake de regionale milieuproblematiek. Deze commissie adviseert onder andere vóór het nemen van het besluit duidelijk te maken welke stappen zullen worden genomen om de verkeersproblematiek op regionaal niveau op te lossen. Deze zijn vooralsnog niet duidelijk noch qua inhoud, noch qua tijdsplanning noch qua financiering. Zelfs de maatregelen binnen het plangebied zijn onduidelijk.

Beoordeling.
De huidige besluitvorming is niet strijdig met de door reclamanten aangehaalde documenten. De uitspraak van de Raad van State had betrekking op bestemmingsplannen welke bij die uitspraak zijn vernietigd. Er hebben inmiddels heel veel acties plaatsgevonden, met inachtenming van de opmerkingen in de uitspraak van 9 juni 2004 en het advies van de commissie voor de mer, zoals het opstellen van een milieueffectrapportage en het opstarten van overleg inzake de regionale verkeersproblematiek. Deze besluitvorming zal dan ook weer op zichzelf worden beoordeeld waarbij rekening zal worden gehouden met nieuwe feiten en omstandigheden.
Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Ook nu wordt een groot deel nog steeds omgeleid. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is

geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven. Daarnaast blijkt uit de simulatie met het dynamische verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Het ontwerp van de Oosterhoutseweg is op details aan de resultaten van deze simulatie aangepast. Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel van de A27.
Er is inmidddels een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Brabantse Milieufederatie.

Inhoud zienswijze.

a. In het plan is verzuimd om de natte en droge ecologische verbindingszone (EVZveilig te stellen met name ook met de bestemmingen. Deze is van cruciaal belang als doorgaande EVZ tussen de Vuchtpolder en het Cadettenkamp. Met name ook de aansluiting met het plangebied Meulenspie-Valkenstraat. Voorts wordt een te groot deel van de EVZ opgeslokt door een enorme waterpartij voor waterberging. Door minder asfalt toe te passen in de woongebieden kan wellicht de waterbergingscapaciteit worden verminderd ten gunste van de drogere gebieden binnen de EVZ.
b. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de in het plangebied aanwezige soorten. Er dient een goede inventarisatie naar de aanwezige doorten en natuur- en landschapswaarden te worden uitgevoerd. De aanwezigheid van enkele rode lijstsoorten wordt verondersteld. Het onderzoek dient op wetenschappelijke basis plaats te vinden. Nu geen jaarronde veldinventarisatie is verricht schiet het huidige onderzoek tekort.
c. Plan voldoet niet aan de uitgangspunten uit het Streekplan inzake zuinig ruimtegebruik en lagenbenadering.
d. In het ontwerpplan is minder groen opgenomen dan in het voorontwerp. Verzoeken de oppervlakten uit het voorontwrp vast te houden en van een goede beschermingsregeling te voorzien.
e. Waterparagraaf geeft te weinig inzicht in de effecten van de wijk op de kwel en kwelstromen en de Vuchtpolder, de (on)mogelijkheden om water te infiltreren en vast te houden in het gebied zelf. Door te kiezen voor andere vormen van verharding kan meer water geïnfiltreerd worden en hoeven ook minder waterpartijen te worden aangelegd en kan er meer aandacht zijn voor moerassituaties en een droge zone voor een brede EVZ.
f. Ten aanzien van het verkeer nog het volgende. Er wordt nu uitgegaan van 4340 auto's in plaats van de oorspronkelijke 3900. Daarnaast moet ook de autonome ontwikkeling van het verkeer hierin worden betrokken. Voldoen de verkeerscijfers nog wel aan het MER en zijn deze gegevens betrokken in de verkeerproblematiek? Wat betekent dit voor de fijnstofproblematiek en welke extra maatregelen worden hiertegen genomen? Niet is duidelijk hoe de verkeersstromen gaan lopen en wat de gevolgen zijn voor de kom van Teteringen en de Oosterhoutseweg.
g. Verder hebben reclamanten een aantal voorstellen tot aanvulling of wijziging van de voorschriften voor wat betreft de artikelen 9, Agrarische doeleinden, 11 Groenvoorzieningen en 16 Overige bepalingen. In artikel 9 zijn volgens reclamanten de bouwvoorschriften en vrijstellingsbevoegdheid onduidelijk en in strijd met het provinciaal beleid. Ten aanzien van artikel 11 wordt opgemerkt dat hierin niets gezegd wordt over het soort groen en het inrichtingsbeeld. Bovendien is hierbinnen nog allerlei verhardingen mogelijk. Reclamanten stellen dat deze mogelijkheden binnen de bestemming niet aanwezig mogen zijn dan wel moet worden ingeperkt. Tenslotte vinden zijn een wijziging van deze bestemming naar maatschappelijke doeleinden onacceptabel. Ten aanzien van artikel 16 gaat het met name om de vrijstellingmogelijkheid inzake de hoogte van gebouwen en de hoogte van

bouwwerken voor nutsvoorzieningen. Verder dient in alle artikelen de waterparagraaf te worden doorvertaald met dien verstande dat in de doeleindenomschrijving ook infiltratievoorzieningen worden opgenomen.

Beoordeling.

a. Zie de beoordeling op de zienswijze van de Brabantse milieufederatie op het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers onder 2d.
b. De aanwezige natuurwaarden zijn onderzocht voorafgaande aan het project. Zo is in opdracht van de gemeente eerst een quick-scan uitgevoerd door Bureau Waardenburg en vervolgens is er een ecologische inventarisatie gemaakt door het onderzoeksbureau BILAN. In beide onderzoeken is naast beschermde planten en dieren ook aandacht geweest voor de eventuele aanwezigheid van Rodelijstsoorten in het plangebied. Uit de resultaten van beide onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenomen ontwikkelingen uit te voeren.
c. De lagenbenadering is een instrument waarmee door analyse van de lagen (ondergrond, occupatie, netwerken en cultuur) inzicht wordt verworven over de locatie. Deze inzichten kunnen worden meegenomen in de uitwerkingen maar leveren geen directe, beperkende zaken op. Bij het opstellen van de plannen is juist uitgegaan van de lagenbenadering, waarbij er in Teteringen met name op de hogere delen wordt gebouwd. Ophoging van gronden voor het woonrijp maken vanuit het perspectief van drooglegging wordt tot een minimum beperkt. Ophoging kent soms andere achtergronden, zoals het mogelijk maken van adequate parkeervoorzieningen.
   Niet overal in Teteringen wordt even compact gebouwd. Bij het opstellen van de plannen is tot een dusdanige verdeling van dichter en dunner bebouwde gebieden gekozen, dat beter kan worden ingespeeld en aangesloten op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld de wijk de Hoge Gouw, grenzend aan de bosgebieden van de Teteringse Heide en de Cadettenkamp, in een van de laagste dichtheden gebouwd. Hierdoor kan er op deze plek een groen woonmilieu ontstaan dat zich beter voegt in de omgeving dan bijvoorbeeld de dichtbebouwde zuidrand van de Bouverijen.
d. Ogenschijnlijk is er minder groen in het plan opgenomen. In de praktijk is de oppervlakte groen in de plannen ongewijzigd gebleven. In de cartografische verbeelding van de bestemmingsplankaart heeft een gedeelte van het gebied de verkeersbestemming gekregen, omdat de exacte positie van de wegen nog niet bepaald kan worden en er nog enige flexibiliteit in de plannen noodzakelijk is. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de hele bestemmingsvlakken met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden ook daadwerkelijk als verkeersruimte worden ingericht. Daarom is binnen de opgelegde bestemming ook de aanwezigheid van groenvoorzieningen opgenomen. Om te voorkomen dat er in de groengebieden geparkeerd kan worden, is het parkeren uit de betreffende bestemmingsomschrijving verwijderd. Verharding van ten behoeve van de aanleg van wandelpaden is wel in de bestemmingsomschrijving voor deze bestemming meegenomen en zal ook worden gehandhaafd.
e. De Waterakkers vervult een sleutelrol in de nieuwe waterhuishouding van Teteringen en een groot deel van Noordoost Breda. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om waterberging, maar juist ook om een goed alternatief te kunnen bieden voor de inlaat van gebiedsvreemd, vuil water in de Lage Vuchtpolder, zodat de daar aanwezige en toekomstige natuurkwaliteiten zowel rondom de nieuwe wijken als de Lage Vuchtpolder veiliggesteld kunnen worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen is samen met het Waterschap en Staatsbosbeheer als toekomstig beheerder van het natuurreservaat in de Lage Vuchtpolder een nieuw watersysteem uitgedacht dat in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht voorziet in de bestrijding van de verdroging in de Lage Vuchtpolder en de daar aanwezige reservaatsgebieden. Dit nieuwe systeem behelst ondermeer de sanering van drie riooloverstorten die thans nog voor een grote diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater in dit deel van het gebied zorgen. Een waterbalans alsmede een inzicht in de waterkwaliteit van het gebied is gegeven in het onderzoek van Witteveen+Bos (Nadere Uitwerking en definitief Ontwerp waterakkers, uit 2005) dat de Gemeente met het Waterschap heeft laten uitvoeren. Zie in deze verder ook het commentaar op de zienswijze van reclamanten tegen het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat.
f. De verkeerscijfers zijn het resultaat vanuit de planologische vertaling van het milieueffectrapport (MER). De planologische vertaling is het ontsluitingsmodel op basis van de voorgestelde maatregelen in het MER. Alle hieruit voortkomende cijfers voldoen dus aan de MER toetsing. Het kan dus zijn dat deze cijfers afwijken van cijfers uit plannen van voor het MER. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit in en rondom Teteringen is conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 gerekend. Er is gerekend met een uitgebreid verspreidingsmodel STACKS-Plus door een landelijk erkend instituut waarbij gebruik is gemaakt van de voorgeschreven achtergrondconcentraties. In 2005 waren er nog

geen meet- en rekenvoorschriften. Deze zijn inmiddels wel gepubliceerd. Het rekenprogramma STACKS-Plus, is met name genoemd als te gebruiken programma voor gedetailleerd luchtonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er is inmidddels een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

g. Ten aanzien van de opmerkingen van reclamanten over de voorschriften het volgende. Op welke manier de gronden met de bestemming Groenvoorzieningen worden ingericht is een zaak van de uitvoering van de plannen. De bestemming geeft aan welke kwaliteit wordt voorgestaan. De tot Groenvoorzieningen bestemde gronden zijn in principe bedoeld als wijk- of gebruiksgroen. Voor wat betreft het toestaan van verhardingen binnen deze bestemming wordt gesteld dat de plaats en de afmetingen zijn bepaald en dit wordt als voldoende ervaren om grootschalige verhardingen tegen te gaan. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is geen wijzigingsbevoegdheid van kracht naar Maatschappelijke doeleinden. De aanduiding op de plankaart verwijst naar een langzaamverkeersroute. Voor wat betreft de opmerkingen inzake de waterparagraaf wordt opgemerkt dat in het kader van de retentie van water er een afdoende capaciteit zal worden gegenereerd binnen de tot water bestemde gebieden en de gebieden bestemd tot Natuur en Groenvoorzieningen. Binnen de bestemming Agrarische doeleinden is en bouwvlak opgenomen binnen welk vlak de bebouwing wordt opgenomen. In het kader van de teeltondersteunende voorzieningen gaat het om lage tijdelijke voorzieningen welke binnen deze bestemming zijn toegestaan. Bovendien is aan deze gronden een wijzigingsbevoegdheid naar Woongebied toegekend om eventuele woningbouw in de toekomst mogelijk te maken.Ten aanzien van vrijstellingsbepalingen in artikel 16 wordt opgemerkt dat het hier om verschillende hoogten gaat. In lid a geldt dit voor het gehele gebouw en in lid d voor plaatselijke verhogingen zoals liftkokers en schoorstenen.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4 en 5 Natuur en Milieuvereniging Teteringen en A.J. Struijk en anderen

Inhoud zienswijze.

a. Verkeer. Reclamanten zijn van mening dat een nieuwe regionale verbinding gerealiseerd moet zijn voor aanvang van woningbouw. Er is geen sprake van zorgvuldig besturen als burgers in de regio worden geconfronteerd met grote verkeersproblemen zolang zo een regionale verbinding niet is aangelegd en afdoende is gebleken. Ook is het onaanvaardbaar dat burgers door de verkeersoplossingen met ongewenste sluiproutes worden geconfronteerd met alle gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid. Zonder vervangende regionale verbinding zal de Oosterhoutseweg een blijvende barriere vormen in het dorp Teteringen. De voorgestelde maatregelen ter ontmoediging van het doorgaande verkeer zoals doserende verkeerslichtinstallaties en voorrang voor kruisend verkeer blijken niet voldoende en zijn dus niet afdoende. Een en ander is tijdens de reconstructie van de Oosterhoutseweg bevestigd. Bovendien zijn aanpassingen aan het lokale wegenstelsel geen oplossing voor het regionale verkeersprobleem. Een en ander is dan ook onzorgvuldig en in strijd met het bepaalde in 3.2 Awb en een voorbeeld van slechte ruimtelijke ordening. Bovendien voldoen de voorgestelde maatregelen en het uitblijven van een oplossing van het regionale verkeer niet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004. De afdeling vraagt in zijn afspraak namelijk om resultaatgerichte eindproducten. Aangenomen wordt dan ook dat een uitspraak van de Afdeling zwaarder weegt dan een advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage. Reclamanten zijn verder van mening dat het wijzigen van de functie van de Oosterhoutseweg zonder het beschikbaar hebben van een goede vervangend regionale verbinding een onrechtmatige overheidsdaad is en strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

b. Luchtkwaliteit. R.I.V.M.-metingen spreken de conclusies uit het luchtkwaliteitsrapport van KEMA tegen. Deze gegevens zijn wel degelijk relevant. Het gaat namelijk om het toetsen van een rekenmodel aan meetgegevens. Het niet meenemen van deze gegevens leidt tot twijfel over de betrouwbaaheid van de gegevens uit het genoemde luchtkwaiteitsonderzoek van KEMA en onder andere op basis hiervan zijn de bestemmingplannen opgesteld. Ook het feit dat een aantal maatregelen in het kader van de luchtkwaliteit niet versneld worden uitgevoerd (bijvoorbeeld roetfilters) zouden moeten leiden tot een herberekening. Reclamanten vinden het feit dat hiermee

geen rekening is gehouden dan ook maatschappelijk onverantwoord en in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid. De plannen kunnen derhalve niet worden vastgesteld met de slechte luchtkwaliteit. Ook is de luchtkwaliteit rond het ROC niet getoetst. In het belang van het personeel en de leerlingen dient dit alsnog te worden getoetst.

c. Waterakkers. In het plan wordt alleen maar gesproken over de waterkwantiteit en niet over de waterkwaliteit. Volgens reclamanten is verzuimd onderzoek te doen naar de nog aanwezige flora en fauna in de Lage Vught en de eisen daarvan in kwantitatieve en kwalitatieve zin, de behoefte aan bergingscapaciteit voor de verschillende jaartypen met bronnen en de wijze waarop aan de verschillende eisen door de aanleg van kunstwerken zo goed mogelijk kan worden voldaan inclusief het aflaten op de Mark en de zuiveringsinstallaties. Uitgangspunt voor de Waterakkers moet zijn het optimaal functioneren van het natuurgebied/reservaat in de Lage Vught. De kwalitatieve eisen worden niet beschreven en blijken niet uit het ontwerp en de maatregelen daar om heen. ER is gedacht in termen en criteria van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater. Dit is volgens reclamanten in strijd met een goede ruimtelijke ordening analoog aan het verkeersprobleem waarvan de Raad van State zegt dat in gevallen als het voorliggende waarin de ruimtelijke gevolgen van de plannen zich uitstrekken tot buiten de plangebieden je ook gehouden bent deze bij de planvorming te betrekken. Het is plan is daarom in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 Awb. Reclamanten zijn verder van mening dat in het kader van de Waterakkers onvoldoende rekening is gehouden dan wel onvoldoende is onderzocht wat de effecten op de omgeving zullen zijn.

d. Hoogbouw Waterdonken. Deze hoogbouw zal leiden tot een aantasting van de natuurwaarden van de Lage Vught. Zij zijn in strijd met het Streekplanbeleid dat zegt dat het hier gaat om Groene Hoofdstructuur (GHS) natuur en GHS-landbouw. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is alleen toelaatbaar op basis van het nee- tenzij-principe. Zwaarwegend maatschappelijk belang dient te worden aangetoond en alternatieven dienen te worden onderzocht. Verder zal de hoogbouw leiden tot aantasting van de landschapswaarden van de Lage Vughtpolden. Er wordt met het plan geen rekening gehouden met de cultuurhistorische en ladschapswaarden in de Lage Vuchtploder. Ook dit is strijdig met het Streekplan dat hierover zegt dat de provincie vindt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteiten van het onbebouwde en bebouwde gebied reeds in een vroeg stadium in het proces aandacht moet krijgen. Met het projecteren van hoogbouw tot zelfs 24 meter hoog laat de gemeente zien niet respectvol om te gaan met de waarde van cultuur en landschap in de Lage Vuchtploder. Ook in het MER heeft dit geen aandacht gekregen. Verzoeken dan ook met klem af te zien van hoogbouw aan de rand van de Lage Vuchtploder.

e. Verwijzen voor hun zienswijze ook naar hetgeen in de inspraakprocedure in het kader van het voorontwerp en het MER zijn ingebracht. Deze komen in hoofdlijnen overeen met hetgeen in de zienswijze is aangegeven.

Beoordeling

a. Voor wat het regionale verkeer betreft het volgende. In eerste aanleg wordt verwezen naat hetgeen inzake de regionale verkeersproblematiek en de relatie met de woningbouw in teteringen verwezen naar hetgeen in de toelichting hierover is opgenomen. Verder wordt het volgende opgemerkt. Tijdens de eerste fase van de werkzaamheden aan de Oosterhoutseweg is al het doorgaande verkeer door Teteringen omgeleid via de A27. Ook nu wordt een groot deel nog steeds omgeleid. Hiervoor zijn met name bij de op- en afritten in zowel Oosterhout als Breda maatregelen getroffen. De gemeente Oosterhout heeft al schriftelijk aangegeven dat de maatregelen prima werken en geen extra overlast is ontstaan in Oosterhout als gevolg van de werkzaamheden. Metingen van Rijkswaterstaat op de A27 geven aan dat het weliswaar drukker is geworden maar dat de doorstroming verbeterd is. Ook de gemiddelde rijsnelheden zijn hoger dan in de situatie voor de werkzaamheden. Dit alles onder andere als gevolg van de aanpassingen van de op- en afritten van de A27 in zowel Oosterhout als Breda. De genomen maatregelen zijn in principe korte termijn maatregelen welke later definitief worden gemaakt en dus in de toekomst in stand blijven.
Daarnaast blijkt uit de simulatie met het dynamische verkeersmodel (gepresenteerd tijdens openbare vergadering Dorpsraad 13 februari 2007) dat de te nemen maatregelen op de Oosterhoutseweg in combinatie met de maatregelen op de op- en afritten voldoende zijn om in een normale spitsperiode de gewenste hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg toe te laten. Slechts in extreem drukke situaties dient het doseringssysteem in werking te treden. Het ontwerp van de Oosterhoutseweg is op details aan de resultaten van deze simulatie aangepast.
Voor wat betreft de lange termijn wordt momenteel een regionale verkenning gemaakt voor het zuidelijk deel van de A27. Afhankelijk van de resultaten kan dit alsnog leiden tot opname in de

planstudie welke wordt uitgevoerd voor het noordelijk deel van de A27. Er is inmidddels, voor de verkeerafwikkeling in Teteringen, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

b. Voor de berekeningen van de luchtkwaliteit in en rondom Teteringen is conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 gerekend. Er is gerekend met een uitgebreid verspreidingsmodel STACKS-Plus door een landelijk erkend instituut waarbij gebruik is gemaakt van de voorgeschreven achtergrondconcentraties. In 2005 waren er nog geen meet- en rekenvoorschriften. Deze zijn inmiddels wel gepubliceerd. Het rekenprogramma STACKS-Plus, is met name genoemd als te gebruiken programma voor gedetailleerd luchtonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.Het station staat op de hoek Takkebijsters – Tilburgseweg en is een straatstation. Dit meetstation ondervindt dus de directe invloed van een drukke verkeersweg. Daarnaast zijn er nog regionale meetstations, bij Biest-Houtakker en Huijbergen, die buiten de directe invloed van stedelijke gebieden liggen. De metingen van fijn stof door de meetstations worden gebruikt om landelijke achtergrondconcentraties te bepalen en trends in luchtverontreiniging. Met behulp van berekeningen van de werkelijke verkeersstromen wordt dan de luchtkwaliteit bepaald. Deze methode is ook wettelijk vastgelegd. Er is geen reden om hiervan in Teteringen af te wijken.

c. De Waterakkers vervult een sleutelrol in de nieuwe waterhuishouding van Teteringen en een groot deel van Noordoost Breda. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om waterberging, maar juist ook om een goed alternatief te kunnen bieden voor de inlaat van gebiedsvreemd, vuil water in de Lage Vuchtpolder, zodat de daar aanwezige en toekomstige natuurkwaliteiten zowel rondom de nieuwe wijken als de Lage Vuchtpolder veiliggesteld kunnen worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen is samen met het Waterschap en Staatsbosbeheer als toekomstig beheerder van het natuurreservaat in de Lage Vuchtpolder een nieuw watersysteem uitgedacht dat in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht voorziet in de bestrijding van de verdroging in de Lage Vuchtpolder en de daar aanwezige reservaatsgebieden. Dit nieuwe systeem behelst ondermeer de sanering van drie riooloverstorten die thans nog voor een grote diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater in dit deel van het gebied zorgen. Een waterbalans alsmede een inzicht in de waterkwaliteit van het gebied is gegeven in het onderzoek van Witteveen+Bos (Nadere Uitwerking en definitief Ontwerp waterakkers, uit 2005) dat de Gemeente met het Waterschap heeft laten uitvoeren.

d. Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers. Deze zienswijze wordt dan ook alleen bij dat plan behandeld en kortheidshalve wordt daarnaar dan ook verwezen.

e. Voor de beoordeling van die zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen hierover onder a t/m d is aangegeven.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6 t/m 98 J.P. van der Velden en anderen.

Inhoud zienswijze.
Naast bezwaren tegen de vrijstelling voor het bouwrijpmaken van het deelgebied Bouverijen hebben reclamanten de volgende bezwaren tegen het bestemmingsplan.

a. Er is volgens reclamanten bij de situering van de multifunctionele accommodatie, door de voorgestane hoogten met name ook door de extra ophoging van het maaiveld, geen sprake van een natuurlijke overgang tussen de nieuwe wijk en de bestaande woningen van Kerkeind zoals dit nadrukkelijk is gedefinieerd als deelopgave waaraan het plan moet voldoen. Hiervan zullen alle bewoners in het Kerkeind enorme hinder ondervinden. De bestaande wijk wordt op deze manier opgesloten en overschaduwd door de Bouverijen. Vinden verder dat deze geplande accommodatie niet centraal in Teteringen is gelegen zoals wordt gesuggereerd. Om aan de bezwaren van reclamanten tegemoet te komen wordt voorgesteld de multifunctionele accommodatie te verplaatsen naar de westkant van het plangebied Bouverijen op de plaats waar nu 24 woningen staan gepland en ter plaatse wordt gebouwd op een verhoogd cluster, op de huidige locatie de 24 woningen te realiseren op een peil gelijk aan het peil van de aangrenzende wijk en de geplande groenstroken

tussen Kerkeind en Bouverijen substantieel ruimer te plannen en te realiseren. Hiermee wordt het te realiseren programma voor de multifunctionele accommodatie in stand gelaten en ontstaan een goede ruimtelijke overgang van nieuw naar oud.

b. Vinden in het plan niets terug over het behoud van groenstroken. Langs de hele westrand van het Kerkeind blijft slechts een minimale of zelfs helemaal geen groenstrook over.

Beoordeling.

a. Ten aanzien van de Mandt geldt dat er, ten opzichte van het Structuurplan en mede op voorspraak van de Dorpsraad, voor is gekozen om de multifunctionele accommodatie (mfa) naar het noorden op te schuiven. In mfa De Mandt zal onder andere de bibliotheek worden opgenomen. De bibliotheek vervult niet alleen een belangrijke functie voor de jeugd, maar ook voor senioren en mensen met functiebeperkingen. De Dorpsraad Teteringen heeft daar uitdrukkelijk op gewezen en gepleit voor optimale bereikbaarheid.
De gemeente hanteert het GWI-beleid (Geschikt Wonen voor Iedereen). Geschikt wonen voor iedereen is een integrale visie op het gebied van wonen, woonomgeving, zorg en welzijn om mensen zolang mogelijk in hun eigen woonomgeving te laten wonen. Het richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen. Binnen dit beleid gaat extra aandacht uit naar ouderen en mensen met een beperking (lichamelijk, verstandelijk of psychisch). Integrale samenwerking tussen organisaties, die actief zijn op het gebied van wonen, zorg en welzijn, wordt gezien als de beste methode om te komen tot de realisatie van deze doelstelling. In het kader van dit beleid is Breda verdeeld in 15 woongebieden, waarvan Teteringen er één is. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het gebied waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Het gaat derhalve om de locatie en dus bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, dat wil zeggen dat die zo veel mogelijk binnen de centrale zone moeten liggen. Het Willem Alexanderplein zal in de toekomst het hart van de centrale zone van Teteringen vormen. De centrale zone is in de ideale situatie een cirkel met een straal van maximaal 500 meter. De in het bestemmingsplan gereserveerde locatie voor mfa De Mandt valt voor een groot deel binnen de bovengenoemde centrale zone. Bij de positionering van de Mandt is niet alleen gekeken naar de hemelsbrede afstand ten opzichte van het Willem Alexanderplein, maar ook naar een logische plek in de ruimtelijke structuur van Teteringen en wandel- en fietsroutes. De kortste route vanaf het Willem Alexanderplein naar de toekomstige Mandt loopt via de Hoolstraat en het toekomstige fietspad over het Hofpad en Espakker en bedraagt iets meer dan 500 meter.
Verder is een belangrijk uitgangspunt bij de positionering van de multifunctionele accommodatie geweest dat het complex een betekenis krijgt voor heel Teteringen en niet alleen voor de Bouverijen. Vanuit dat perspectief is het belangrijk dat de accommodatie een plek krijgt die niet alleen vanuit Teteringen op een eenduidige manier te bereiken valt, maar ook dat het toekomstige gebouw een relatie legt tussen het bestaande en nieuwe Teteringen. In de beleving wordt die verbinding het beste gelegd door een plek te kiezen die grenst aan het huidige Kerkeind en de toekomstige Bouverijen. Het stedenbouwkundig plan Bouverijen, dat in ontwikkeling is, voorziet in een uitgesproken verdeling van dichter en dunner bebouwde gebieden, en van voor- en achterkantsituaties. Hierdoor kan er een aantrekkelijk ruimtelijk beeld ontstaan waarbij de bovengenoemde afwisseling leidt tot een heterogene wijk met een groene uitstraling, waarbij de dichter bebouwde clusters profiteren van de groene kwaliteiten van de naastgelegen clusters. Om die reden zijn er in de huidige voorstellen nooit dichter bebouwde clusters direct naast elkaar gelegen.

Om bovenstaande redenen wordt er niet voor gekozen om de locatie van de multifunctionele accommodatie te verschuiven of te verwisselen met bijvoorbeeld het westelijke cluster.
Voor wat betreft de feitelijke invulling van het cluster wordt aan de zienswijzen van de omwonenden tegemoet gekomen. Hoewel in het ontwerp-bestemmingsplan reeds was uitgegaan van grondgebonden woningen als ruimtelijke overgang naar de bestaande bebouwing aan de Espakker, was dit nog niet heel hard als zodanig in het plan opgenomen. Het plan is hierop aangepast.
Tevens wordt de maximum peilhoogte van het gebied verlaagd naar maximaal 3 meter boven NAP, in grote lijnen aansluitend op de huidige maaiveldhoogte van het Kerkeind. Uitgaande van de circa 30 meter die zich tussen de huidige en toekomstige bebouwing bevindt, acht de gemeente dit een goede basis voor een ruimtelijke overgang. Ter indicatie: de afstand tussen de oude en nieuwe bebouwing (circa 30 meter) is vergelijkbaar aan het profiel van bijvoorbeeld de Pieter van Ginnekenstraat in Teteringen, dat zelfs nog iets smaller is. Het bouwprogramma van de mfa blijft echter in volume

ongewijzigd. Daarom zijn de maximale bouwhoogten van het westelijk deel van dit cluster met 2 meter verhoogd.
Het gehele cluster blijft een uit te werken bestemming houden. Dat betekent dat de feitelijke vormgeving van de bebouwing en van de overgangen naar de openbare ruimte nogmaals onderwerp van de bijbehorende planologische procedure (het uitwerkingsplan) zullen zijn. Belanghebbende zullen op die manier opnieuw inspraak hebben in de stedenbouwkundige invulling van deze cluster. Verwijzen wordt ook naar de beoordeling van de zienswijze van de Dorpsraad Teteringen onder 1.

b. Onderschrijven de stelling niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke overgang tussen het Kerkeind en de Bouverijen. Voor alle gebieden wordt een meer dan acceptabele afstand gehouden tussen de oude en nieuwe bebouwing. Ter illustratie:
- Aan de noordzijde ter hoogte van het meest noordelijke cluster zijn er grote achtertuinen voorzien tegen de bestaande (grote) achtertuinen.
- Bij het cluster tegenover de Lammertiend is er sprake van een afstand van circa 20 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt circa 10 meter.
- Bij het cluster tegenover de Espakker is er sprake van een afstand van circa 30 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt circa 16 meter.
- Bij het cluster tegenover de Branderij is er sprake van een afstand van circa 20 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt hier circa 10 meter.
In alle gevallen wordt de rand dus gevormd door grondgebonden woningen in lage dichtheden, waardoor in bebouwingstypologie wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing van het Kerkeind. Naast bovengenoemde groenzones wordt de overige groene ruimte, die in het plan aanwezig is, geplaatst op gebieden waar het groen ook een functionele betekenis heeft, zowel in ecologisch als in recreatief opzicht. Daarom vinden we deze bestemmingen vooral terug in de groene ruimten tussen de Waterakkers en het bestaande Teteringen en aan de westzijde als onderdeel van de parkzone langs de Waterakkers.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

87 t/m101 J. van Amelsvoort en anderen

Inhoud zienswijze.

a. De aansluiting van de Bouverijen op de wijk Kerkeind. In het ontwerp van het bestemmingsplan zijn niet alle groenvoorzieningen aan de westkant van de wijk Kerkeind gehandhaafd. Wel is op plaatsen waar nog geen groenvoorziening was een smalle strook groen voorzien. Er is volgens reclamanten dan ook geen of onvoldoende sprake van een goede ruimtelijke overgang tussen de wijk Bouverijen en de wijk Kerkeind. Verzoeken langs de hele westrand van het Kerkeind een ruime groenstrook (20 tot 30 meter) op te nemen en de huidige omvang te handhaven.
b. Het ophogen van de bouwclusters en de situering van de Mandt. Door het ophogen van de diverse clusters ontstaat er een te groot hoogteverschil tussen de huidige woonwijk en de nieuwe woonwijk. Verzocht wordt terughoudend toe te passen. Inzake de situering van de Mandt wordt verwezen naar de zienswijze als bedoeld onder de nummer 6 t/m 97. Als extra voordeel van de aldaar genoemde oplossing is dat de kans op sluipverkeer door het Kerkeind waarschijnlijk kleiner zal worden. Ook is bij de inrichting van de cluster bij de nummers Branderij 2 t/m 8 geen rekening gehouden met het leefmilieu (vrijstaande woningen) aldaar. Verzocht wordt ook in deze cluster deze woonvorm toe te passen.
c. Het bouwen in een dorps, groenstedelijk milieu. De dichtbebouwde clusters wijzen op een stedelijk woonmilieu met lange rijen woningen. Vragen met nadruk om in deze clusters voldoende verschillen in woningaanbod zowel per cluster als per woonblok. Volgens reclamanten wijst het aantal te bouwen woningen ook niet in de richting van een dorps, groenstedelijk woonmilieu. Verzoeken dit te verlagen.Hebben in dit kader ook bezwaar tegen de twee voorgestelde accenten.
d. Verkeer. Zonder verkeerscirculatieplan kan nog geen oordeel worden gegeven over het volledig afsluiten van het kruispunt Aanstede-Oosterhoutseweg.
e. Groenstrook Branderij. Verzoeken de huidige groenstrook gelegen tegenover de huizen Branderij 2 t/m 10 minimaal te handhaven of zelfs uit te breiden. Tekenen voorts bezwaar aan tegen parkeerplaatsen tegenover hun woningen. Doen verder de suggestie de Branderij vanaf nummer 10 rechtdoor te laten lopen en aan laten sluiten op de nieuwe weg waardoor het stukje straat bij de

nummers 2 t/m 10 zou kunnen vervallen en omgevormd zou kunnen worden tot groen zoals ook bij de Donkerstraat is gebeurd. Hebben tenslotte ook bezwaar tegen nieuwe uitritten op de Branderij.

f. Overleg en communicatie. Pleiten voor goed en regelmatig overleg over de verder invulling van het plangebied Bouverijen.

Beoordeling.

a. Onderschrijven de stelling niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke overgang tussen het Kerkeind en de Bouverijen. Voor alle gebieden wordt een meer dan acceptabele afstand gehouden tussen de oude en nieuwe bebouwing. Ter illustratie:
- Bij het cluster tegenover de Lammertiend is er sprake van een afstand van circa 20 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt circa 10 meter.
- Bij het cluster tegenover de Espakker is er sprake van een afstand van circa 30 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt circa 16 meter.
- Bij het cluster tegenover de Branderij is er sprake van een afstand van circa 20 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt hier circa 10 meter.
In alle gevallen wordt de rand dus gevormd door grondgebonden woningen in lage dichtheden, waardoor in bebouwingstypologie wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing van het Kerkeind. Naast bovengenoemde groenzones wordt de overige groene ruimte, die in het plan aanwezig is, geplaatst op gebieden waar het groen ook een functionele betekenis heeft, zowel in ecologisch als in recreatief opzicht. Daarom vinden we deze bestemmingen vooral terug in de groene ruimten tussen de Waterakkers en het bestaande Teteringen en aan de westzijde als onderdeel van de parkzone langs de Waterakkers.
Zie verder ook de beoordeling bij 6 t/m 98 J.P. van der Velden en anderen.

b. Zie voor de beoordeling de zienswijze van de Dorpsraad Teteringen onder 1.

c. Zie voor de beoordeling de zienswijze van de Dorpsraad Teteringen onder 1. De hier beschreven lage dichtheden kunnen alleen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat in de in overige delen van het plangebied een zekere verdichting wordt gerealiseerd.

d. Er is inmiddels, voor de verkeerafwikkeling in Teteringen, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. Het afsluiten van de Aanstede is een maatregel welke noodzakelijk is voor het verkeerssysteem op de Oosterhoutseweg teneinde een goede doorstroming voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer te garanderen.

e. De suggestie voor een nieuwe aansluiting van de Branderij op de Espakker is waardevol. De verkeersbestemming geeft voldoende ruimte om dit voorstel te realiseren. Dit maakt het voorstel dan ook daadwerkelijk uitvoerbaar. Bij de opstelling van het stedenbouwkundig en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal bekeken worden of en zo ja hoe op de beste manier aan dit voorstel gevolg kan worden gegeven. De mogelijkheid om voor deze oplossing te kiezen staat in ieder geval open.

f. Na vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan zal verder gewerkt worden aan het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de Bouverijen. Het voorontwerp stedenbouwkundig plan zal worden vrijgegeven voor consultatie aan de omwonenden. Na verwerking van de reacties kan het definitief stedenbouwkundig plan worden vastgesteld.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

102. Stichting Rechtsbijstand Gezondheidszorg namens de fam. Hoogbergen

Inhoud zienswijze
Hebben bezwaar tegen compacte bebouwing achter hun monumentale boerderij aan het Hoeveneind. Zouden het wenselijk vinden als deze ruimte met groen wordt ingevuld zodat de karakteristieke kenmerken van dit oude deel behouden blijven. Uit niets blijkt nu dat met de karakteristiek van het Hoeveneind rekening zal worden gehouden. Hierdoor is geen rekening gehouden met de belangen van reclamant.

Beoordeling.
Uitgangspunt bij de uitwerking van het plangebied Woonakker zal zijn het behoud van de karakteristiek

van het Hoeveneind. Omdat er voor het plangebied Woonakker nog geen gedetailleerde plannen zijn blijft de Woonakker in het plan opgenomen met een uit te werken woonbestemming. Hiermee wordt zekerheid gegeven over de bestemming (wonen met daarmee samenhangende en daarvan afgeleide functies) ondanks dat het nog niet duidelijk is op welke manier het plangebied ingevuld zal gaan worden. Een van de redenen waarom het plan nu nog niet is uitgewerkt is het gevolg van het feit dat een deel van De Woonakker is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en nog niet volledig duidelijk is wat dit voor consequenties heeft voor de waterbergingsopgave en bebouwing in het gebied. Voor er tot realisatie van het plan kan worden overgegaan zal er een stedenbouwkundigplan en een uitwerkingsplan (Artikel 11) worden opgesteld waarin de het plangebied gedetailleerd ingevuld zal worden. Dan zal ook uitwerking gegeven worden aan de ruimtelijke invulling van het in de toelichting van het bestemmingsplan verwoorde concept van Bouwen achter het lint (de bebouwing aan het Hoeveneind). Over deze plannen zal communicatie plaats vinden. Bij het uitwerkingsplan zullen de wettelijke mogelijkheden geboden worden om hierteen eventueel op te komen.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

103. Stichting Nutsscholen Breda.

Inhoud zienswijze.
Maken bezwaar tegen het gegeven dat voor het deelgebied Woonakker nagenoeg uitsluitend de bestemming woondoeleinden is opgenomen. Er zijn geen voorzieningen voor de bewoners opgenomen noch is het mogelijk in de toekomst alsnog dit soort voorzieningen te realiseren. Pleiten er daarom voor een gebied aan te wijzen waarop zowel wonen als maatschappelijke doeleinden gerealiseerd kunnen worden. Op die manier blijft een flexibele invulling in de toekomst voor dit gebied mogelijk.

Beoordeling.
Gezien de decentrale ligging van het plandeel de Woonakker is dit gebied niet in beeld als lokatie voor de vestiging van dit soort voorzieningen. De concentratie van voorzieningen zoals basisscholen, dorpshuis 't Web, huisarts en winkels vindt plaats rondom de route vanaf Haenen-Zuid, Donkerstraat, Willebrordstraat, Willem Alexanderplein, Hoolstraat naar de MANDT in de Bouverijen. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen liggen hierdoor op de grens van het bestaande dorp en de nieuwe uitbreidingen, waarmee ze in het dorp een integrerende rol kunnen vervullen voor zowel oude als nieuwe bewoners.

Conclusie.
Dez zienswijze ongegrond te verklaren.

104. C.M. Graumans.

Inhoud zienswijze.
Heeft bezwaar tegen het ophogen van de wooncluster en in het bijzonder de ophoging van het maaiveld ten behoeve van de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Door de massaliteit van de bebouwing wordt zijn woonomgeving aangetast. Vraagt zich af waarom deze voorzieningen niet verder van de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd zoals aan de westkant van deelgebied Bouverijen, grenzend aan de Waterakkers. Vraagt zich tenslotte af als de ophoging van de clusters toch moet of dit niet geleidelijker kan?

Beoordeling.
De toekomstige ophogingsruimte die het bestemmingsplan toe laat, is nader bestudeerd en subtieler ingevuld. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen is er nogmaals zorgvuldig naar de maaiveldhoogten van de clusters gekeken en daarbij is de maaiveldhoogte voor zeven clusters in het plan aangepast en verlaagd. Zie voor de beoordeling ook bij de zienswijze van de Dorpsraad onder punt b.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

105. J.C. Temme.

Inhoud zienswijze.
a. Reclamant meent dat door de ophoging van de Bouverijen een barrière zal ontstaan die het natuurlijke afschot zal belemmeren en waardoor mogelijk watovelast in de bestaande wijk zal ontstaan.
b. Heeft bezwaar tegen het laten verdwijnen van de speelweide/speelplaats in Kerkeind 4 en het openbaar groen in Kerkeind en het opofferen hiervan een het ophoogplan. Het is niet noodzakelijk ook deze gronden op te hogen.

Beoordeling.
a. Hierover is nadrukkelijk overleg geweest. De huidige wijk zal geen wateroverlast van de Bouverijen ondervinden. Zo zal al het water komend van de cluster via de tussenliggende groenstroken aflopen naar de Waterakkers. Verder zal voor alle bouwplannen, die als uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen worden opgesteld, deze watervraag altijd aan de orde komen en daar waar nodig zullen extra maatregelen worden voorgesteld. Bovendien is het zo dat in het rioleringsstelsel van de Bouverijen wordt voorzien in de ontkoppeling van het regenwater van het riool van de wijk Kerkeind waardoor dit op een beteren en snellere manier kan worden afgevoerd. Hiermee wordt dus tevens voorzien in een oplossing voor de wateroverlast die soms in het Kerkeind optreedt.
b. Voor alle verwijderde speelvoorzieningen wordt een adequate alternatieve locatie aangewezen in het stedenbouwkundig plan.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

106 Fam. Drenth-Ansems

Inhoud zienswijze.
a. Wil benadrukken dat 80 km te hard is voor het Hoeveneind. Een lagere maximum snelheid zal de verkeersveiligheid bevorderen.
b. In het plan is aangegeven dat ten behoeve van de ecologische structuur een aantal groene oost-west stroken de woonwijk zullen doorkruisen. In het plan is volgens reclamanten een noordelijke groenstrook vergeten. Deze strook zou bestaande groenstructuren kunnen verbinden.
c. Vragen zich af waarom ter hoogte van Hoeveneind 76 nu wel gebouwd gaat worden terwijl dat in eerste instantie niet de bedoeling leek en waar de verbinding van de Woonakker met het Hoeveneind komt?.
d. Pleiten ervoor het regenwater niet af te voeren maar ter plaatse te laten infilteren.

Beoordeling.
a. Het Hoeveneind binnen de bebouwde komgrens, net ten noorden van Steenbergen, is 30 km-zone. Daarbuiten is in principe 80 km/uur toegestaan. Met de ontwikkeling van Woonakkers komt er ook een extra langzaam verkeersverbinding met het Hoeveneind. Met deze ontwikkeling wordt het ook logisch om de bebouwde komgrens te verplaatsen naar de Bolderstraat. Hiermee wordt de toegestane snelheid 50 km/uur wat ook past bij het huidige profiel.
b. Bij de uitwerking van de plannen voor de Woonakker zal de ligging en inrichting van de landschappelijke verbindingen nader worden bepaald. Waar wenselijk en mogelijk zal gebruik worden gemaakt van reeds aanwezige elementen. Bij de opstelling van het uitwerkingsplan zal hier een nadere juridische uitwerking aan worden gegeven.
c. Bij de verkoop van de kassen zijn afspraken gemaakt over de toekomstige bestemming van de gronden achter Hoeveneind 76. Om hier aan tegemoet te komen zal een deel van de gronden in het nog op te stellen uitwerkingsplan een woonbestemming krijgen. Zoals in de uit te werken bestemming ook al is voorzien.

d. Gezien de ligging van de Woonakker in een grondwaterbeschermingsgebied zal er bij de uitwerking van het plandeel Woonakker expliciet aandacht worden geschonken aan de manier waarop met de afvoer van het regenwater zal worden omgegaan.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

107 Van Dun Advies BV namens de heer Buiks

Inhoud zienswijze.
Maakt bezwaar tegen de plannen voor woningbouw in het deelgebied Woonakker omdat een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de geurcontour van het bedrijf (varkenshouderij) van reclamant. Verzocht word eerst een gebiedsverordening vast te stellen en tot dat tijdstip met deze geurcontour rekening te houden.

Beoordeling
Voor het gebied is geen gedetailleerde bestemming opgenomen maar is gekozen voor een uitwerkingsbevoegdheid. Dit betekent dat op basis van het plan niet rechtstreeks in dit gebied gebouwd kan gaan worden maar dat hiervoor eerst een uitwerkingsplan moet zijn opgesteld en goedgekeurd. Binnen de huidige uit te werken bestemming woondoeleinden zijn meerdere functies mogelijk. Dit zijn ook functies welke binnen een geurcontour van een bedrijf mogelijk zijn zoals onder andere groen en verkeer. In het uitwerkingsplan zal, voor zover nog noodzakelijk rekening worden gehouden met de geldende milieuhindercirkels, waaronder de geurcontour van het bedrijf van reclamant, en zal hierbinnen geen woningbouw worden gepland.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

108. Stichting Rechtsbijstand namens H.C.C.M. van Hooijdonk.

Inhoud zienswijze.
Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamant. Door het bouwen van woningen achter de tuin van reclamant zonder dat een overgangszone aanwezig is zal er een ernstige aantasting van zijn privacy ontstaan. Daardoor zal ook een beperking van de lichtinval en dus schade aan de beplanting ontstaan. Reclamant zal zijn vrije uitzicht verliezen en door de veranderingen zal geluidsoverlast ontstaan hetgeen ook weer een aantasting betekent van zijn rust en dus het woongenot. Door al deze factoren zal de waarde van de woning van reclamant dalen en zal indien nodig hiertoe dan ook een claim bij de gemeente indienen.

Beoordeling
Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft de mogelijkheid om deze schade te claimen. Daartoe dient het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Een dergelijk verzoek zal voor advies worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie. Op basis van dit advies zal de gemeenteraad hierop dan een beslissing nemen. Op deze besluiten is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing wat betekent dat hiertegen bezwaar en beroep open staat.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

109. Rassers Advocaten namens Beheer Breda BV, Holding Teteringen BV en Breda Bouw BV.

Inhoud zienswijze.
a. Reclamanten zijn van mening dat in het plan onvoldoende deugdelijk onderzoek is verricht naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het terrein van reclamanten. Zij achten het plan dan ook in strijd met het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (artt. 3:2 en 3:4) in relatie tot het bepaalde in artikel 9 van het Besluit op ruimtelijke ordening.
b. De Milieueffectrapportage Woningbouw Teteringen schets, al dan niet bewust, een onjuist beeld van de werkelijke situatie. Voorts weigert de gemeente duidelijkheid te geven over de wenselijke ontwikkeling van het bedrijventerrein tussen de Heistraat en de Oosterhoutseweg. In het MER wordt

gesuggereerd dat er altijd al sprake is geweest van woningbouw op deze locatie doch dit is nimmer het geval geweest. Ten onrechte wordt deze locatie dan ook omschreven als woonsfeer Heistraat waarna deze locatie weer wordt geschrapt gelet op de resultaten uit het MER. Bovendien is de realisatie van ecologische verbindingen voorzien op het bedrjventerren tussen de Heistraat en de Oosterhoutseweg. Dit is meerdere malen richting reclamanten bevestigd. Nu stelt het college ineens dat 'nog onvoldoende bekend is wat in de toekomst met het onderhavige terrein zal gebeuren'.

c. De manier waarop met de bedrijvigheid langs de Heistraat wordt omgegaan is halfslachtig en in strijd met de rechtszekerheid. Er wordt nu woningbouw toegestaan binnen de milieucirkels van de bedrijven terwijl zich dit niet verdraagt met woningbouw. Zij achten dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten achten het plan voor het deelgebied Woonakker dan ook in strijd met artikel 11, 1e lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nu de uitwerking afhankelijk is gesteld van onzekere toekomstige gebeurtenissen.

d. De ontsluiting van de diverse woonwijken in het plangebied blijft ongeregeld. Dit komt er op neer dat al het verkeer via de Oosterhoutseweg dient te ontsluiten. In dit kader is er dus niets verbeterd t.o.v. de bestemmingsplannen die om die reden de eindstreep niet haalden. Vragen zich af wat dit extra verkeer voor effecten zal hebben op de luchtkwaliteit.

Beoordeling.

a. Het betreffende gebied is niet in het plan opgenomen en in dat kader behoeft dan ook geen onderzoek te worden gedaan naar de mogelijke en wenselijke inrichting van het betreffende gebied. Er is voor gekozen om het gebied, waarin de betreffende bedrijven zijn gevestigd, buiten dit bestemmingsplan te laten. Voor de percelen van reclamanten blijft het vigerende bestemmingsplan van kracht op basis waarvan ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de hierin opgenomen regels.

b. Ten tijde van het opstellen van het MER was er een initiatief van de in het gebied aanwezige bedrijven (Verschuren, Breda Bouw en Van Ham) in samenwerking met BAM vastgoed om het tussen de Heistraat en de Oosterhoutseweg gelegen terrein te transformeren naar een woningbouwlocatie. Daarom is deze ontwikkeling in het MER meegenomen als een van de locaties waar woningbouw tot ontwikkeling zou worden gebracht. De afwegingen in het mer (zie hoofdstuk 2 toelichting op bestemmingsplan) hebben er toe geleidt dat de transformatie van het gebied naar woningbouw is vervallen. Dit met name gezien het belang van de te realiseren ecologische verbinding ten noorden van Teteringen. Momenteel is er een project voor deze ecologische verbinding opgestart waarin o.a. de gemeente Oosterhout, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda deelnemen. Onderwerpen hierbij zijn o.a. de ligging en inrichting van deze verbinding. Na afronding van deze studie is er de bereidheid om, met in achtneming van de uitkomsten van voornoemde studie, de toekomst van het bedrijventrrein gezamenlijk met de betrokken partijen opnieuw te bekijken.

c. Voor het gebied is geen gedetailleerde bestemming opgenomen maar is gekozen voor een uitwerkingsbevoegdheid. Dit betekent dat op basis van het plan niet rechtstreeks in dit gebied gebouwd kan gaan worden maar dat hiervoor eerst een uitwerkingsplan moet zijn opgesteld en goedgekeurd. Binnen de huidige uit te werken bestemming woondoeleinden zijn meerdere functies mogelijk. Dit zijn ook functies welke binnen een milieuhindercirkel vallen van een bedrijf mogelijk zijn zoals onder andere groen en verkeer. In het uitwerkingsplan zal, voor zover nog noodzakelijk rekening worden gehouden met de geldende milieuhindercirkels, waaronder de geurcontour van het bedrijf van reclamant, en zal hierbinnen geen woningbouw worden gepland. Er is hier geen sprake van een onzekere gebeurtenis als door reclamanten bedoeld. Indien bij de uitwerking van het plan de huidige milieuhindercirkels nog steeds aanwezig zijn zal hiermee rekening worden gehouden. Het al dan niet opstellen van het uitwerkingsplan is dus van het al dan niet nog aanwezig zijn van deze milieuhindercirkels afhankelijk gesteld.

d. Ten aanzien van de ontsluiting van de diverse wijken wordt opgemerkt dat dit naar onze mening wel geregeld is. De wijk Waterdonken zal ontsluiten via de Kapittelweg en zal alleen langzaamverkeersverbindingen krijgen met Teteringen. Het plangebied Bouverijen zal aan de zuidkant ontsluiten op de Oosterhoutseweg en aan de noordzijde op de Groenstraat terwijl op een aantal plaatsen het plangebied voor het lokale verkeer zal worden aangesloten op de bestaande wijk. Het plangebied Woonakker zal qua hoofdontsluiting ook ontsluiten op de Oosterhoutseweg aan de noordzijde van Teteringen en het plangebied Meulenspie-Valkenstraat zal aan de zuidzijde van Teteringen worden aangesloten op de Oosterhoutseweg. Om deze diverse verkeersstromen op de Oosterhoutseweg goed kunnen verwerken is een grootscheepse reconstructie hiervan gestart. De 1e fase, tot aan de Hoolstraat is in mei 2007 grotendeels afgerond. De realisatie van de 2e fase tot en

met de ongelijkvloerse kruising Oosterhoutseweg/Nieuwe Kadijk zal daarna volgen. Om het doorgaande verkeer uit Oosterhout v.v. te ontmoedigen zullen op de Oosterhoutseweg verkeersremmende maatregelen worden getroffen. Op de wegen rond Teteringen zijn verder maatregelen genomen om deze routes voor het doorgaande verkeer aantrekkelijker te maken. Alles bij elkaar zal dit tot gevolg hebben dat de verkeersstromen zonder al te veel problemen kunnen worden afgewikkeld. Een en ander is ook aangetoond middels een simulatie met een dynamisch verkeersmodel.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

110. M.C.M.A. Maes

Inhoud zienswijze.
Stelt voor in nader overleg de volgende zaken te wijzigen:
- sloop bestaand woonhuis en stal en terugbouwen in de oorspronkelijke vorm;
- de bestaande schuur te slopen en te vervangen door een nieuwe schuur;
- twee vrijstaande stallen te slopen;
- het perceel op te delen in drie percelen en deze percelen een woonbestemming te geven.

Beoordeling.
In het bestemmingsplan heeft het perceel van reclamant een woondoeleindenbestemming. Dit betekent dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak één woning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden. Deze dient te voldoen aan de in het plan opgenomen bouwvoorschriften. Het slopen van schuren is ook mogelijk maar op grond van het bestemmingsplan kan dan niet meer worden herbouwd dan op grond van voornoemde bouwvoorschriften is toegestaan (max 50 m2). Voor wat het bouwen van meerdere woningen betreft wordt opgemerkt dat er de bereidheid is medewerking te verlenen aan de sloop van de bestaande stallen aan de Groenstraat en daarvoor naast de huidige boerderij drie bouwpercelen toe te voegen. De bestemmingsplankaart zal hieraan worden aangepast. De bestemming van het perceel wordt teruggebracht naar een agrarische bestemming in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan i.c. planschade. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan het worden gewijzigd in vier percelen, waarvan de boerderij er één uitmaakt. Er zal echter geen medewerking verleend worden aan de sloop van de huidige boerderij. Gezien de cultuurhistorische betekenis van het pand is een procedure tot het aanwijzen van de boerderij als gemeentelijk monument gestart. Hierover zal met de eigenaar contact worden opgenomen.

Conclusie.
Deze zienswijze gegrond te verklaren.

111. D. Brouwers en anderen

Inhoud zienswijze.
a. Aansluiting achterzijde. De manier waarop de nieuwbouw gaat aansluiten op de bestaande woningen aan de Oosterhoutseweg is in strijd met de uitgangspunten van het Structuurplan Breda Noordoost Teteringen en het eerdere bestemmingsplan Nieuwe Dorpsrand als het gaat om de aansluiting van de nieuwe en de oude bebouwing namelijk ruimtelijk los met een groen tussengebied. Verder ook als het gaat om de orientering van de bebouwing. Bovendien wordt door de bovenmatige bebouwingsdichtheid een breuk veroorzaakt met het uitgangspunt uit het structuurplan dat sprake zal zijn van structureel groen, groenstructuren, een parkzone en een grootse openbare ruimte. Dit alles behoeft een nadere onderbouwing.
b. Hebben bezwaar tegen de voorgestane hoogte van de woningen welke is gepland op 12 meter. Dit is niet bevorderlijk voor de privacy. Ditzelfde geldt voor de ophoging van de clusters tot 4,5 boven NAP.
c. Verwachten schade te leiden door het bestemmingsplan en zullen dit ook claimen.
d. Willen de gemeente verder vragen voor de aanvang van de bouw een opname te doen naar de huidige bouwkundige staat van de woningen langs de Oosterhoutseweg teneinde schade tijdens de bouw te kunnen vaststellen.

Beoordeling.

a. Onderschrijven de stelling niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke overgang tussen het Kerkeind en de Bouverijen. Voor alle gebieden wordt een meer dan acceptabele afstand gehouden tussen de oude en nieuwe bebouwing. Ter illustratie:
- Aan de noordzijde ter hoogte van het meest noordelijke cluster zijn er grote achtertuinen voorzien tegen de bestaande (grote) achtertuinen.
- Bij het cluster tegenover de Lammertiend is er sprake van een afstand van circa 20 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt circa 10 meter.
- Bij het cluster tegenover de Espakker is er sprake van een afstand van circa 30 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt circa 16 meter.
- Bij het cluster tegenover de Branderij is er sprake van een afstand van circa 20 meter tussen de oude en nieuwe bebouwing. De geplande groenzone bedraagt hier circa 10 meter.
In alle gevallen wordt de rand dus gevormd door grondgebonden woningen in lage dichtheden, waardoor in bebouwingstypologie wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing van het Kerkeind. Naast bovengenoemde groenzones wordt de overige groene ruimte, die in het plan aanwezig is, geplaatst op gebieden waar het groen ook een functionele betekenis heeft, zowel in ecologisch als in recreatief opzicht. Daarom vinden we deze bestemmingen vooral terug in de groene ruimten tussen de Waterakkers en het bestaande Teteringen en aan de westzijde als onderdeel van de parkzone langs de Waterakkers.

b. Maximale peilhoogte van het betreffende cluster zal worden teruggebracht tot 4 meter + NAP. De rooilijn zal iets worden teruggelegd. Bovendien zijn de bouwgrenzen die op de plankaart zijn aangeven, in westelijke richting opgeschoven.

c. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft de mogelijkheid om deze schade te claimen. Daartoe dient het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Een dergelijk verzoek zal voor advies worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie. Op basis van dit advies zal de gemeenteraad hierop dan een beslissing nemen. Op deze besluiten is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing wat betekent dat hiertegen bezwaar en beroep open staat.

d. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente deze opnames verzorgd maar dat dit gebeurd door degene die het bouwrijpmaken verzorgd of de woningen gaat bouwen en dus de mogelijk schadeveroorzakende werkzaamheden gaat verrichten.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

112. P.L.J. van Brummelen en M.J.W. van Brummelen-van der Velden.

Inhoud zienswijze.

a. Vragen zich af waarom het verkeerscirculatieplan niet tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Deze zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden. Reclamanten hebben hiertegen dan ook bezwaar.

b. Hebben tevens bezwaar tegen het ophogen van de clusters. De bebouwing zal hierdoor nog hoger worden en daardoor ten opzichte van de woningen in de naaste omgeving dominant en dus bezwaarlijk overkomen.

c. Maken bezwaar tegen het wijzigen van een aanzienlijk deel van de bestemming van het openbare speelveld hoek Ganzendreef/Lammertiend/Espakker. Geven als voorstel ter hoogte van het speelveld een langzaamverkeersroute te projecteren en daartoe tevens een deel van de Lammertiend te gebruiken. De omvang van het speelveld kan daarmee onveranderd blijven. Bij het doorzetten van de wijziging zal dit tot planschade aan de woning van reclamant leiden hetgeen ook geclaimd zal worden.

d. Stellen verder voor de op te richten multifunctionele accommodatie langs alle zijden een verkeersontsluiting te geven. Dit zal de bereikbaarheid verbeteren.

e. Hebben bezwaar tegen het afsluiten van de aansluiting Aanstede/Oosterhoutseweg voor het gemotoriseerde verkeer.

Beoordeling
a. Er is inmidddels, in overleg met een klankbordgroep, voor de verkeerafwikkeling in Teteringen, een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Het verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.Het verkeerscirculatieplan en de bestemmingsplannen zijn op elkaar afgestemd.
b. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen is er nogmaals zorgvuldig naar de maaiveldhoogten van de clusters gekeken en daarbij is de maaiveldhoogte voor zeven clusters in het plan aangepast en verlaagd. Zie voor de beoordeling ook bij de zienswijze van de Dorpsraad onder punt b.
c. Voorstel voor de ontsluitingsweg van het Kerkeind naar de hoofdontsluitingsweg van de Bouverijen is het rechtstreekse gevolg van de planologische vertaling van het MER en staat als zodanig niet meer ter discussie. Vanuit dat perspectief is er gekozen voor twee aansluitingen: één ter hoogte van Lammertiend-Espakker en één ter hoogte van de Branderij-Espakker. De potentiële aansluiting in het verlengde van het Hofpad is niet voor autoverkeer geschikt, aangezien deze route vooral van betekenis is voor langzaam verkeer, om daarmee een veilige fietsverbinding van Teteringen naar de multifunctionele accommodatie te bewerkstelligen. Deze voorgestelde herverdeling van het verkeer vanuit het Kerkeind zal niet leiden tot een ongewenste of overmatige verkeersstroom binnen het Kerkeind, juist dankzij het aanbieden van twee ontsluitingen vanuit het Kerkeind in westelijke richting. Hierdoor zal het verkeer van de wijk zich goed kunnen verdelen. Op basis van deze inzichten wordt er niet voor gekozen om de noordelijke aansluiting voor auto's ter hoogte van de Lammertiend-Espakker te laten vervallen.
d. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. De multifunctionele accommodatie wordt voor het autoverkeer alleen ontsloten vanuit de centrale ontsluitingsweg. Hierdoor worden de huidige wegen als Lammertiend, Espakker en Branderij juist ontzien van autoverkeer.
e. Dit voorstel maakt onderdeel uit van planologische vertaling van de MER en heeft in dat opzicht niet ter discussie gestaan bij de planvorming van de Bouverijen. Het afsluiten van de Aanstede is een maatregel welke noodzakelijk is voor het verkeerssysteem op de Oosterhoutseweg teneinde een goede doorstroming voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer te garanderen.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

113. W. Aarts en J. Aarts-Theeuwes

Inhoud zienswijze.
a. Maken bezwaar tegen een fiets-wandelpad vanuit de Woonakker op het Hoeveneind. Stellen voor een fietsverbinding tegenover de Stidtstraat uit te laten komen omdat dat veel veiliger is.
b. Heeft de veehouderij aan de Hoeveneind 23 geen milieucirkel?
c. Maakt ook bezwaar tegen de Mandt. Vindt het te groot en te hoog voor die plaats. Ook het ophogen van de locatie is te veel. Wat betekent dit ophogen voor de waterhuishouding in de bestaande wijk?

Beoordeling.
a. De aansluiting vanuit de Woonakker naar het Hoeveneind is op deze locatie gesitueerd omdat daarmee aangesloten wordt op de langzaamvekeersroute die door de toekomstige golfbaan naar de bossen komt te lopen. Zo wordt bijgedragen aan een recreatief langzaamverkeersnetwerk. Bij de vormgeving van de aansluiting zal vanzelfsprekend de verkeersveiligheid een belangrijke rol spelen.
b. De veehouderij aan het Hoeveneind 23 heeft inderdaad een milieucirkel (geur). In de toelichting is deze ook inzichtelijk gemaakt.
c. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is de peilhoogte voor de locatie van De Mandt teruggebracht naar maximaal 3 meter +NAP. Deze hoogte is gelijk aan het peil in de bestaande wijk. Het ophogen van diverse clusters zal geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding omdat het water zal via de groenvoorzieningen tussen de clusters zal aflopen richting Waterakkers. Bovendien zal het regenwater van de bestaande wijk worden afgekoppeld waardoor ook de wateroverlast welke soms werd ondervonden worden teruggedrongen.

Conclusie.
Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hiervoor is aangegeven.

114. P.W. Bartels en anderen

Inhoud zienswijze.
Hebben bezwaar tegen het ontsluiten van het deelgebied Bouverijen op de Groenstraat. Door de toename van het verkeer zal het cultuurhistorische karakter ernstig worden aangetast en dit is niet acceptabel. Feitelijk dient dan ook volgens reclamanten in het plan te worden ingegaan op de volgende zaken:
- De toename van het aantal verkeersbewegingen op de Groenstraat door deze ontsluiting waarbij ook een relatie gelegd moet worden met de te realiseren voorzieningen op het Willem Alexanderplein;
- De effecten van de verkeerstoename op de geluidsbelasting op de gevels van de woningen en eventuele constructie van de woningen dient te worden meegenomen.
- Aangegeven dient te worden hoe de groeiomstandigheden en de kwaliteit van de beplanting langs de Groenstraat gegarandeerd blijft door de toename van het verkeer.
- Verder vragen reclamanten zich af hoe het historisch profiel van de Groenstraat zal worden gehandhaafd. In het huidige straatbeeld horen geen trottoirs thuis.
- Welke maatregelen zullen worden getroffen om de rust op de begraafplaats, welke door de nieuwe ontwikkelingen in het gedrang zal komen, te garanderen.
- Welke maatregelen zullen worden genomen om het verkeer bestemd voor de school De Wegzijzer en het overige verkeer veilig te laten verlopen?
- Welke maatregelen zullen worden getroffen om de verkeersveiligheid van alle verkeersdeelnemers op de Groenstraat te waarborgen?

Beoordeling.
De aansluiting van de Bouverijen op de Groenstraat is een maatregel welke volgt uit het MER. Deze aansluiting is bedoeld als tweede ontsluiting voor verkeer richting noord en voornamelijk voor de interne bereikbaarheid van de voorzieningen in het dorp. Hoeveel voertuigbewegingen er in de huidige situatie rijden per etmaal is niet bekend. Voor 2020 is echter berekend dat over de Groenstraat 1290 voertuigen per etmaal zullen rijden. Met deze aantallen kan net gesproken worden van hoge intensiteiten hoewel gerealiseerd wordt dat dit er aanzienlijk meer zijn dan op dit moment. In verband hiermee zal ook de verkeersveiligheid naar onze mening niet in het gedrang komen.
Het profiel,van de weg zal niet worden aangepast en gelet hierop veranderen de groeiomstandigheden voor de bomen dus niet.
Ten aanzien van het geluid wordt opgemerkt dat dit gedeelte van de Groenstraat in de huidige toestand tot 30-km zone is aangewezen. Hierin zal geen verandering komen. In verband hiermee blijven de bepalingen uit de Wet geluidhinder buiten toepassing.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

115. Rassers Advocaten namens Salderes Vastgoed BV

Inhoud zienswijze.
a. Reclamanten bezitten gronden in het gebied Woonakker en willen op deze gronden woningen bouwen. Willen tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan voor dit deelgebied inzage hebben in een in werking getreden stedenbouwkundig plan. Vragen zich verder af waar de verlaging van het aantal woningen op is gebaseerd (van 649 naar 510)? Waarom kan het deelgebied Bouverijen wel gedetailleerd worden uitgewerkt en het gebied Woonakker niet? Reclamant betwist dat de gronden binnen een grondwaterbeschermingsgebied vallen. Voorts zien zij niet in waarom de realisatie van woningen op haar percelen consequenties zou hebben voor de waterbergingsopgave en bebouwing van het gebied.
b. Voorts is niet duidelijk welk gebied is aangeduid met "Heistraat" in het kader van de ecologische verbindingszone?
c. Ook is niet duidelijk welke bestemming de percelen van insprekers hebben gekregen gezien de ruime omschrijving in het bestemmingsplan voor Woondoeleinden uit te werken. Er is sprake van rechtsonzekerheid. Verzoekt dan ook haar gronden de bestemming Woondoeleinden te geven.

d. Daarnaast wordt geconstateerd dat zowel in de uit te werken bestemming als elders in het plan dezelfde bestemmingen voorkomen. Verzocht wordt ook deze rechtsonzekerheid weg te nemen en aan hun percelen een definitieve woonbestemming te geven.
e. Verder is van een aantal bestemmingen geen begripsbepaling opgenomen.
f. Ten aanzien van de bouwvoorschriften hebben insprekers ook een aantal vragen en/of opmerkingen welke o.a. te maken hebben met het verschil tussen de bestemming Woondoeleinden en de bestemming Woondoeleinden uit te werken. In het plan is verder een straalpad aangegeven zonder aan te geven wat een straalpad is.
g. Er is sprake van het opstellen van een verkeerscirculatieplan. Reclamante is echter van mening dat eerst het uitwerkingsplan gereed moet zijn. Door het eerst vaststellen van een verkeerscirculatieplan zal het wellicht zelfs helemaal niet meer mogelijk zijn op de percelen van reclamante te bouwen.

Beoordeling.

a. Kaarten met daarop de aangewezen grondwaterbeschermingsgebied zijn in de provinciale milieuverordening opgenomen en ook in te zien. Hieruit blijkt dat het noordelijk deel van de Woonakker in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen.
b. Het gebied Heistraat ligt ten oosten van het gebied Woonakker, tussen de Heistraat, de Oosterhoutseweg en het verlengde van de Bolderstraat. In dit gebied zijn een aantal bedrijven en een woonwagenkampje gelegen.
c. In het bestemmingsplan is voor het deelgebied Woonakker aan het gedeelte waar nieuwe woningen gebouwd gaan worden de bestemming Woondoeleinden nader uit te werken gegeven. In de doeleindenomschrijving behorende bij deze bestemming is aangegeven welke functies binnen dit gebied zijn toegestaan. Hieruit blijkt dat binnen het gebied ook wonen is toegestaan. Het feit echter dat het om een uit te werken bestemming gaat betekent dat in dit gebied na uitwerking van de bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend wordt hoe de diverse functies binnen het gebied gesitueerd zullen gaan worden. In het uitwerkingsplan zal meer duidelijkheid worden gegeven over de situering van de woningen en de andere voorzieningen zoals o.a. wegen en groenstructuren. Over de bestemming van de gronden bestaat dan ook geen enkele twijfel. Op basis van dit plan zal echter niet rechtstreeks gebouwd kunnen worden maar zal gewacht moeten worden op uitwerking van het plan.
d. Voor het deelgebied Woonakker zijn slechts die bestemmingen van toepassing welke ook op de plankaart zijn opgenomen. Voor het perceel van reclamanten betekent dit dat hierop de bestemming 'Woondoeleinden nader uit te werken" rust. Voor de voorschriften van deze bestemming wordt verwezen naar het bijbehorende artikel in het bestemmingsplan. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat in de voorschriften alleen bestemmingen zijn opgenomen welke zowel in de deelgebied Woonakker als het deelgebied Bouverijen voorkomen.
e. Wat binnen een bestemming aan functies is toegestaan staat in de bestemmingsomschrijving als opgenomen in de aanhef van de diverse artikelen. Het is niet gebruikelijk dat hiervoor ook nog eens een begripsbepaling wordt opgenomen.
f. Het grootste verschil tussen de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' en de bestemming 'Woondoeleinden' is gelegen in het feit dat de laatstgenoemde bestemming met bijbehorende voorschriften een rechtstreekse bouwtitel oplevert terwijl voor de eerstgenoemde bestemming niet eerder een rechtstreekse bouwtitel ontstaat dan nadat voor het betreffende gebied een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet worden opgesteld, vastgesteld en goedgekeurd.
Een straalpad is de baan waarbinnen straalverbindingen lopen. De in het straalpad aangegeven hoogte mag door bebouwing niet worden doorsneden omdat daardoor de straalverbinding gestoord zou kunnen worden.
g. Om inzicht te krijgen in de diverse verkeerstromen vanuit de nieuwe woongebieden naar de bestaande woonomgeving en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen is noodzakelijk dat een verkeerscirculatieplan wordt opgesteld. Hierin zijn de consequenties onderzocht voor de bestaande wegenstructuur en zal worden aangegeven welke maatregelen eventueel genomen moeten worden om onaanvaardbare hinder te voorkomen. De vrees van reclamanten dat een dergelijk verkeerscirculatieplan gevolgen heeft voor de bouwmogelijkheden in Woonakker worden niet gedeeld omdat in het plan het minimaal te bouwen woningen in het deelgebied Woonakker is vastgelegd. Het verkeerscirculatieplan kan hooguit consequenties opleveren voor de ontsluiting van het woongebied.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

116. F.W.J. Ermes-Van Beek.

Inhoud zienswijze
De plannen voor Teteringen dienen in samenhang met het verkeerscirculatieplan te worden beoordeeld. Door het ontbreken van een verkeerscirculatieplan kan geen goede beoordeling worden gegeven van het bestemmingsplan.
De overige bezwaren in de zienswijze zijn gericht tegen het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat. Deze zijn bij het betreffende plan behandeld.

Beoordeling.
Er is inmidddels een verkeerscirculatieplan opgesteld. Hierin zijn de effecten van de uitbreiding van Teteringen beschreven en zijn de eventueeel te nemen maatregelen aangegeven. Dit verkeerscirculatieplan is tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan aan uw Raad aangeboden. Het Verkeerscirculatieplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Met gerichte maatregelen kan de eventuele overlast van extra verkeer worden voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

117. Boomkwekerijen en Tuincentrum Gebrs. Akkermans.

Inhoud zienswijze.
a. Maken bezwaar tegen het projecteren van de ontsluitingsweg voor het deelgebied Bouverijen dwars over hun kwekerij. Hierover is nooit met hun gesproken en is pas recent in het plan opgenomen. Reclamante wensen hieraan niet mee te werken vanwege het feit dat zij op de hen resterende gronden een doorstart van het bedrijf gaan maken. Verzoeken dan ook deze ontsluitingsweg op een andere locatie te projecteren waarbij rekening wordt gehouden met het woonhuis van een van reclamanten.
b. Vragen zich af of de Groenstraat geschikt is voor het afwikkelen van zoveel verkeersbewegingen. De Groenstraat is volgens reclamanten nog een van de resterende 'boerenstraten' waar je zuinig op moet zijn.

Beoordeling.
a. De aansluiting van de Bouverijen op de Groenstraat is een maatregel welke volgt uit het MER. Deze aansluiting is bedoeld als tweede ontsluiting voor verkeer richting noord en voornamelijk voor de interne bereikbaarheid van de voorzieningen in het dorp. Ook in het voorontwerp van het bestemmingsplan was deze ontsluiting op de Groenstraat al opgenomen. Deze ontsluiting is op deze locatie gelegd omdat dit, gezien de omgeving (ver genoeg van de bestaande bebouwing en zonder doorsnijding van bestaande bebouwing), de meest logische plek is.
b. De aansluiting van de Bouverijen op de Groenstraat is een maatregel welke volgt uit het MER. Deze aansluiting is bedoeld als tweede ontsluiting voor verkeer richting noord en voornamelijk voor de interne bereikbaarheid van de voorzieningen in het dorp. Deze krijgt geen hoge intensiteiten te verwerken. Dit geeft geen aanleiding tot ingrijpende aanpassingen. Aangezien het profiel ongewijzigd blijft veranderen de groeiomstandigheden voor de bomen niet.

Conclusie.
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen.

Naar aanleiding van de behandeling van het concept van dit raadsvoorstel op 9 oktober 2007 in de commissie Bouwen en Wonen is nog eens indringend gekeken naar de situering van de bebouwingsclusters van de Bouverijen ten opzichte van de bestaande bebouwing. Er is alleen gekeken naar de eventuele mogelijkheden die er nog lagen binnen het plangebied van het deelgebied Bouverijen. Buiten de grenzen van dit plangebied treden zou betekenen dat getornd zou moeten worden aan de

Waterakkers hetgeen op grond van de Milieueffectrapportage Woningbouw Teteringen, gezien de functie van de Waterakkers, niet aan te raden is. Risico zou kunnen zijn dat dit tot (langdurige) planvertraging zou kunnen leiden.
Een en ander heeft er toe geleid dat de vier clusters ten weerszijden van de geprojecteerde fietsverbinding tussen Teteringen en de Waterdonken, in westelijke richting konden worden opgeschoven; voor de clusters ten zuiden van het fietspad (inclusief de Mandt) met 4 meter en de clusters ten noorden van het fietspad met 2 meter. Hiermee wordt niet getornd aan de inrichting van de Waterakkers en blijft de wijziging beperkt tot het plangebied van het deelgebied Bouverijen, terwijl toch een grotere afstand tot de bestaande woningen wordt bereikt. De plankaart is hierop aangepast.

Consequenties

Juridische.
Tegen het besluit tot vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen door degene die zienswijzen hebben ingediend bij de gemeenteraad of belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij niet tijdig hun zienswijzen kenbaar hebben kunnen maken bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten.

Verder kan eenieder bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten tegen de in de plannen aangebrachte wijzigingen.

Communicatie

De bestemmingsplannen alsmede het raadsvoorstel en –besluit worden gedurende 6 weken te inzage gelegd. Van deze terinzagelegging wordt kennis gegeven via het Stadsblad en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Commissiebehandeling

De commissie Bouwen en Wonen kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

, griffier.

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

a. de tegen de plannen ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de zienswijzen van de Natuur- en milieuvereniging Teteringen en de heer Struijk e.a. tegen het Milieueffectrapport Woningbouw Teteringen niet ontvankelijk te verklaren een en ander overeenkomstig hetgeen hierover is aangegeven in het raadsvoorstel;
b. de plankaarten te wijzigen als volgt:

Waterdonken-Waterakkers:

- Aan de noordzijde van het plangebied, binnen de bestemming Woongebied met de aanduiding 's', de op de kaart aangegeven maximale bouwhoogte van twee vlakken hoogte te wijzigen van 24 meter in 2 meter. De maximale hoogte van de twee buitenste vlakken en het middelste vlak blijven gehandhaafd op 24 meter.

Bouverijen-Woonakker:
Deelgebied Bouverijen:

- aan de noordzijde van het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' wijzigen in de bestemming 'Agrarische doeleinden' met een aanduiding wijzigingsbevoegdheid.

- In de clusters met de bestemming Woongebied de volgende wijzigingen aan te brengen. Voor de duidelijkheid zijn hieronder de clusters genummerd met dien verstande dat is begonnen met de cluster aan de noordwestelijke kant van het plangebied en wordt geëindigd met de meest zuidoostelijke gelegen cluster met deze bestemming:
In cluster 1 wordt het aantal maximaal te bouwen wooneenheden gewijzigd van 24 in 23, wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,50 meter in 4,50 meter en wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 3.00+ naar 3.50+;
In cluster 2 wordt het aantal maximaal te bouwen wooneenheden gewijzigd van 37 in 46, wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,50 meter in 4,50 meter en wordt de bouwgrens aan de oostkant van de cluster ten opzichte van de bestemmingsgrens verschoven van 3 naar 6 meter uit deze grens;
In cluster 3 wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 4.00+ naar 3.50+;
In cluster 4 wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,50 meter in 4,50 meter;
In cluster 5 wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,50 meter in 4,50 meter;
In cluster 6 wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 4.00+ naar 3.50+;
In cluster 7 wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,50 meter in 4,50 meter;
In cluster 8 wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,50 meter in 4,50 meter en wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 4,50+ naar 3.50+;
In cluster 9 wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 4,50+ naar 4.00+ en wordt de bouwgrens aan de oostkant van de cluster ten opzichte van de bestemmingsgrens verschoven van 3 naar 6 meter uit deze grens;
In cluster 10 wordt het aantal maximaal te bouwen wooneenheden gewijzigd van 152 in 144 en wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 5.00+ naar 4.00+;
In cluster 11 wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 3,5 in 4,5, wordt de maximale peilhoogte gewijzigd van 5,00+ naar 4.00+ en wordt de bouwgrens aan de oostkant van de cluster ten opzichte van de bestemmingsgrens verschoven van 3 naar 4 meter uit deze grens.

- De bestemming Maatschappelijke doeleinden nader uit te werken te splitsen met dien verstande dat een gedeelte aan de oostkant van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden nader uit te werken' waarbinnen de aanduiding maximale bouwhoogte (10 meter), de aanduiding maximaal aantal wooneenheden en de aanduiding maximale peilhoogte in meters tov NAP (3.00+) is opgenomen. Binnen de resterende bestemming Maatschappelijke doeleinden wordt de

maximale peilhoogte gewijzigd van 5.00+ in 3.00+ en worden de maximale bouwhoogten gewijzigd van 13 in 15 meter en van 20 in 22 meter en het aantal te bouwen wooneenheden te wijzigen van 38 in 32..

- De clusters ten noorden en zuiden van de geprojecteerde fietsverbinding tussen Teteringen en Waterdonken zijn in westelijke richting opgeschoven met dien verstande dat de zuidelijke cluster met 4 meter worden opgeschoven en de noordelijke clusters met 2 meter. Ook de bestemmingen Verkeers- en verblijfdoeleinden en Groenvoorzieningen schuiven met dezelfde aantallen meter in westelijke richting met de bedoelde clusters mee.

- De bouwgrens van de bestemming Woondoeleinden aan de zuidoostkant van het plangebied gelegen aan de zijde van de Oosterhoutseweg bij de woningen 1a t/m 9 verschuift naar de voorgevels van de betreffende woningen.

Meulenspie-Valkenstraat:
. Ten behoeve van de inpassing van het nieuwe kruispunt Oosterhoutseweg - Langelaar is een klein gedeelte van de bestemming Groenvoorzieningen gewijzigd in de bestemming Verkeersdoeleinden.

- Bij de aansluiting van de Posthoorn op de Nieuwe Kadijk is een gedeelte van de bestemming Verkeersdoeleinden gewijzigd in de bestemming Natuur.

- De bestemming Agrarische doeleinden op het perceel gelegen op de hoek Moleneind/Wildhage gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming Landschapselementen.

- Voor de inpassing van een fietspad langs de Nieuwe Kadijk is de bestemming Water voor een klei gedeelte gewijzigd in de bestemming Verkeersdoeleinden.

- De bestemming Water aan de zuidkant van het plangebied nabij het pand Moleneind 1 deels wijzigen in de bestemming Natuur vanaf het punt waar de noordelijk gelegen waterloop aansluit op deze waterloop tot aan het Moleneind.

- De bestemming Groenvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg is voor een gedeelte gewijzigd in de bestemming Water voor de veiligstelling van een ter plaatse aanwezige waterloop.

- De bestemming Water aan de noordzijde van het deelgebied Meulenspie richting de Langelaar gewijzigd in de bestemming Groenvoorzieningen.

- De aanduiding inhoudende de begrenzing van het archeologisch waardevol gebied in het plangebied binnen het deelgebied Landhuizengebied verkleind.

- Het bouwvlak binnen de bestemming Woondoeleinden aan het Moleneind 1 is vergroot.

- Ter plaatse van de Valkenstraat 20 zijn de bouwgrenzen verschoven richting hoek Cadettenkamp-Valkenstraat.

- De bestemming Agrarische doeleinden ten zuiden van de bebouwing aan het Moleneind 10 gewijzigd in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarde.

- Aan de oostkant van het deelgebied zijn de bouwgrenzen westelijk verschoven tot op 25 meter uit de bestaande bebouwing en is de bestemmingsgrens Woondoeleinden vergroot ten koste van de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

- aan de noordkant van het plangebied, ter plaatse van de woning Valkenstraat 21, wordt de plangrens in noordelijke richting verschoven en deze gronden bestemd tot 'Woondoeleinden'.

c. de toelichtingen te wijzigen als volgt:
Bouverijen-Woonakker
- In hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid tekst inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan toegevoegd.

Meulenspie-Valkenstraat

- In hoofdstuk 2 onder 2.3.3 Woon en leefmilieu in de tabel Indicatieve verdeling aantallen woningen over de deelgebieden in de kolom Planologisch kader november 2006 ter hoogte van Hoge Gouw 66 te wijzigen in 64 vanwege het samenvoegen van een aantal percelen aan de oostkant van het plangebied Hoge Gouw.

- In hoofdstuk 4, onder 4.4.1. Visie onder het kopje Particulier opdrachtgeverschap afbeelding verkavelingsschets vervangen ook vanwege het samenvoegen van een aantal percelen aan de oostkant van het plangebied Hoge Gouw.

- In hoofdstuk 4 onder 4.4.3. Stedenbouwkundig plan onder woningen het getal 50 vervangen door 49.

- In paragraaf 9.2 De diverse bestemmingen onder punt 9 Bos inclusief de daarbij horende tekst verwijderd, onder 10 de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden en onder 15 de bestemming Natuur met de bijbehorende teksten opgenomen.

- in hoofdstuk 5 Milieu-hygienische aspecten onder 5.3 geluid de tekst aan te passen aan het feit dat aan de meest noordelijke zijde van het deelgebied Meulenspie een woning is toegevoegd.

d. de voorschriften te wijzigen als volgt:

Waterdonken-Waterakkers.

- In artikel 1 Begripsbepalingen onder 2 het hierin genoemde plankaartnummer te wijzigen in 217906.

- In artikel 8 Natuur lid 8.1 onder a na het woord 'duurzame" toevoegen de woorden 'ontwikkeling en'.

Bouverijen-Woonakker

- In artikel 1 Begripsbepalingen onder 2 de hierin genoemde plankaartnummers te wijzigen in 219587 (deelgebied Bouverijen) en 217905 (deelgebied Woonakker).

- In artikel 5 Woondoeleinden uit te werken na lid 5.2.3 als lid 5.2.4 de volgende tekst in te voegen:
'Deelgebied Bouverijen:
5.2.4. Inrichting
a. het aantal te bouwen woningen mag maximaal 6 bedragen;
b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
d. voor de aan- en bijgebouwen en de bouwwerken geen gebouwen zijnde het bepaalde in artikel 3.2.3 en 3.2.4 van overeenkomstige toepassing is.'.

- In artikel 6 Maatschappelijke doeleinden uit te werken in lid 6.2.1 onder a het getal 38 te wijzigen in 32, onder c de peilhoogte 5+ te wijzigen in 3.00+ en in lid 6.2.2 lid b verwijderen.

- In artikel 9 Agrarische doeleinden als lid 9.4 een wijzigingsbevoegdheid toevoegen met de volgende tekst:

9.4. Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.7 deze bestemming voor wat betreft het gedeelte van het perceel dat met een aanduiding wijzigingsbevoegdheid op de plankaart is aangegeven te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' met dien verstande dat:
1. de huidige monumentale boerderij als woning behouden blijft;
2. de overige bestaande opstallen worden gesloopt;
3. maximaal 3 extra vrijstaande woningen mogen worden gebouwd,
4. de afstand van de kavelgrens van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen tot de huidige boerderij minimaal 20 meter bedraagt.
e. maximale bouw- en goothoogte nieuwe woningen respectievelijk 9 en 4,5 meter en de afstand tot de weg minimaal 15 meter moet bedragen;
f. de ruimte tussen de nieuwe woningen minimaal 10 meter moet bedragen.

Meulenspie-Valkenstraat

- In artikel 1 Begripsbepalingen onder 2 het hierin genoemde plankaartnummer te wijzigen in 216745.

- In artikel 4, 4.2.2 onder b de tekst 'als bestaand' vervangen door '6 meter' en onder c de tekst 'als bestaand' vervangen door '10 meter' en onder e de volgende tekst toegevoegd: 'met uitzondering van woningen aangeduid met een 1 in welk geval geen maximale bouwdiepte is voorgeschreven'.

- In artikel 4, lid 4.3 Vrijstellingen het bepaalde onder punt b geheel te verwijderen nu in lid 4.2.2. de maximale hoogtes zijn benoemd.

- In artikel 4 lid 4.3. na punt b als punt c toe te voegen:
' c. van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b van dit artikel voor het verbouwen van een op het perceel Moleneind 14 staande vrijstaande cultuurhistorische schuur tot woning met dien verstande dat:
a. het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
b. de cultuurhistorische waarde van de schuur en de omgeving behouden dan wel hersteld wordt;
c. in de schuur maximaal één woning mag worden gerealiseerd;
d. ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen bij de realiseren woning moet worden voldaan aan het gestelde hierover in lid 4.2.3 onder c van dit artikel.'

- In artikel 7 Gemengde doeleinden lid 7.2.1. onder b het cijfer 9 wijzigen in 8 (goothoogte gebouwen).

- In artikel 13, lid 13.4 onder 2 de tekst 'maximaal 3 woningen' te wijzigen in 'maximaal 4 woningen'.

- Als nieuw artikel 14 toe te voegen de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden met de volgende tekst:
'Artikel 14. Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening welke zijn afgestemd op behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden in samenhang met de waterhuishouding;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden;
c. extensief recreatief gebruik.

14.2. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen mits de hoogte niet meer dan 1.50 meter bedraagt ten dienste van het agrarisch grondgebruik en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief gebruik zoals zitgelegenheden.

14.3. Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
   1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
   2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,50 meter;
   3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het vellen of rooien van houtgewas.
b. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties.

14 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 lid 20.7 van deze voorschriften bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Natuurgebied ".'

- bijlage B Verkavelingsschets Hoge Gouw vervangen door een nieuwe versie in verband met het samenvoegen van een aantal percelen aan de oostkant van het deelgebied.

e. de bestemmingsplannen Waterdonken-Waterakkers, Bouverijen-Woonakker en Meulenspie-Valkenstraat vast te stellen met inachtneming van de onder b t/m d opgenomen wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 oktober 2007

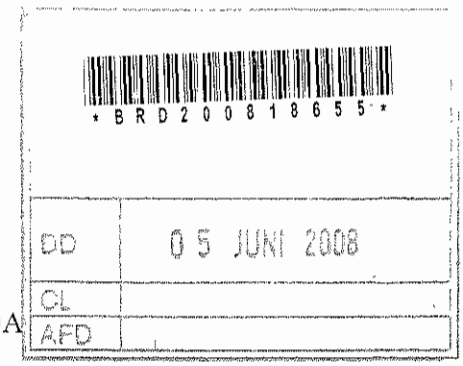
, voorzitter.

, griffier.

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
27 mei 2008 BJ0457
Mij bekend,
hoofd bureau

mr. Th.B.C.M. Berenschot

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176



College van burgemeester en
wethouders van de gemeente BREDA
Postbus 90156
4800 RH BREDA

VERZONDEN

- 4 JUN 2008

Onderwerp
Bestemmingsplan "Meulenspie-Valkenstraat"

Datum
27 mei 2008
Ons kenmerk
1340466/1416975
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
B.C. Coolen
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Telefoon
(073) 681 23 28
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
Pak A + besluit
E-mail
BCoolen@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 18 oktober 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Meulenspie-Valkenstraat" hebben wij heden goedkeuring verleend. De redenen treft u aan in ons bijgaande besluit.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Besluit

Onderwerp
Bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat

Nummer
1340466
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 27 mei 2008 nummer 1340466, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Meulenspie - Valkenstraat" van de gemeente Breda

1. Behandelingsprocedure

1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 18 oktober 2007 het bestemmingsplan "Meulenspie - Valkenstraat" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 22 oktober 2007, die wij op 23 oktober 2007 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.

1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 21 mei 2008 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Provincie Noord-Brabant

1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
C. van der Weide, V.Smits, F.Boosten en W. Wagemakers, p/a Langelaar118 te Teteringen
De heer en mevrouw van Mierlo, Valkenstraat 29 te Teteringen
Van Iersel en Luchtman advocaten namens de heer en mevrouw Kam, Valkenstraat 21 te Teteringen
F.Ermes, Moleneind 7 te Teteringen
DAS rechtsbijstand namens P. van der List, Posthoorn 4 te Teteringen
Rijppaert & Peeters Advocaten namens C. Smit, Galgestraat 1a te Teteringen
A.Deurloo, Valkenstraat 8 te Teteringen
A. Snelders, Wildhage 9 te Teteringen
De heer en mevrouw van Beek, Galgestraat 1 te Teteringen
M. van Beek, Langelaar 120 te Teteringen, mede ondertekend door W. Roelen
Natuur- en milieuvereniging Teteringen

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Meulenspie en Valkenstraat voorziet in de bouw van 145 woningen ten zuiden van de kern Teteringen. Voorts maakt het plan de bouw van 5 kantoren mogelijk alsmede een sporthal bij het reeds gerealiseerde Regionaal opleidingscentrum. Het plan voorziet ook in de realisering van een ecologische verbindingszone tussen de Waterakkers en het bosgebied Cadettenkamp. Het bestemmingsplan Meulenspie en Valksenstraat bestaat globaal uit de deelgebieden Meulenspie en Hoge Gouw. Het deelgebied Hoge Gouw kent een ruimere verkavelingsopzet dan het deelgebied Meulenspie. De verkavelingsschets is opgenomen in de bijlage van het plan en maakt onderdeel uit van de planvoorschriften (artikel 3.2.1 onder d.).

Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van een grootschalige woningbouwopgave rondom de kern Teteringen. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan heeft het gemeentebestuur van Breda ook de bestemmingsplannen "Waterdonken-Waterakkers" en "Bouverijen-Woonakker" ter goedkeuring aan ons voorgelegd. Wij hebben de plannen zowel zelfstandig als in samenhang met elkaar beoordeeld.

Voorgeschiedenis

De basis voor de planvorming is in 1999 gelegd, toen de gemeenteraad van Breda het Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen heeft vastgesteld. Op basis van dit structuurplan is de verdere planvorming gestart, die uiteindelijk heeft geleid tot de vaststelling van drie bestemmingsplannen in oktober 2003.

Bij uitspraak van 9 juni 2004 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de besluiten over de goedkeuring van deze bestemmingsplannen "Om de Haenen", "Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers" en "De Woonakker" vernietigd en alsnog goedkeuring aan deze plannen onthouden. De belangrijkste redenen daarvoor waren het ontbreken van een milieueffectrapportage en onduidelijkheid over de verkeerskundige aspecten van deze plannen.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft het gemeentebestuur van Breda een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld en uitvoerig onderzoek verricht naar de mogelijke ontsluitingen en het verkeerssysteem in het algemeen en de gevolgen daarvan. De gemeente geeft in diverse stukken (toelichting op het plan, raadbesluit, nota van zienswijzen en bijlage 1 van het ambtsbericht) voor de duidelijkheid een uitgebreide toelichting op de verschillende stappen die in dit proces gezet zijn en waarbij zij verwijst naar de relevante bronnen. Deze stukken hebben wij bij onze afweging betrokken. Op 23 januari 2008 heeft de gemeente (ambtelijk) in een presentatie de gevolgen voor het verkeer nader toegelicht aan de hand van diverse kaarten, foto's en tekeningen en een presentatie van het doseersysteem, zoals dat op de Oosterhoutseweg in Teteringen tussen de Heiackerdreef in het noorden en de nog te realiseren ongelijkvloerse kruising met de Nieuwe Kadijk in het zuiden zal functioneren.

Na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in 2004 een Startnotitie milieueffectrapportage woningbouwlocatie Teteringen opgesteld, waarna de Commissie voor de milieueffect-rapportage in december 2004 over de richtlijnen voor het MER heeft geadviseerd.

Verkeersaspecten

In overleg met Rijkswaterstaat Noord-Brabant, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oosterhout is een verkeersmodel ontwikkeld, waarbij drie varianten zijn gemaakt, namelijk een basismodel met de referentiesituatie (autonome situatie in 2020 zonder woningbouw in Teteringen), een variant waarin de autonome situatie in 2020 is aangevuld met de voorgenomen ontwikkeling in Teteringen en een variant waarin tevens alle andere voorgenomen maar nog niet vastgestelde regionale en stedelijke ontwikkelingen zijn opgenomen. Vervolgens zijn de verschillende alternatieven en verschillende verkeerskundige varianten in het MER onderzocht en afgewogen wat tot een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) heeft geleid. Van het MMA heeft de gemeente een planologische vertaling gemaakt die, nadat de Commissie voor de milieueffectrapportage in februari 2006 een positief toetsingsadvies over het MER had uitgebracht, nader is uitgewerkt in vier bestemmingsplannen ("Om de Haenen" en de nu voorliggende drie bestemmingsplannen).

Overeenkomstig het MMA is gekozen voor de verkeerskundige variant 1Bs, aangevuld met een westelijke ontsluitingsweg, waarop naast de nieuwe buurt Bouverijen ook de bestaande buurt Kerkeind zal worden ontsloten. Op hetzelfde kruispunt, waarop deze nieuwe westelijke ontsluiting op de Oosterhoutseweg aantakt, takt ook een oostelijke ontsluiting aan, waarmee de nieuwe buurt Meulenspie en het bestaande ROC worden ontsloten. Een aanzienlijk deel van het verkeer van en naar Teteringen zal dus alleen van het meest zuidelijke deel van de Oosterhoutseweg tussen dit nieuwe kruispunt en de ongelijkvloerse kruising met de Nieuwe Kadijk gebruik maken. Samen met enkele andere aanpassingen aan de Oosterhoutseweg, waarvan het noordelijke deel inmiddels gereconstrueerd is, ontstaat er aldus een verkeerssysteem met een verdeling van de verkeersstroom op de Oosterhoutseweg en op het regionale wegennet.

Uit de onderzoeken blijkt dat er over de Oosterhoutseweg maximaal 1200 mvt/uur in twee richtingen en maximaal 800 mvt/uur in één richting rijden. Indien één van deze maxima, bijvoorbeeld door een calamiteit elders op het wegennet, zou worden overschreden, gaat het 'Doseersysteem', functioneren. Daarbij zal het verkeer vanuit noordelijke richting vanaf de Heiackerdreef slechts gedoseerd naar Teteringen kunnen rijden, terwijl hetzelfde geldt voor het verkeer dat vanuit westelijke richting komend over de Nieuwe Kadijk in noordelijke richting wil afslaan naar de Oosterhoutseweg. Van dit verkeerssysteem maakt ook het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) onderdeel uit. Het HOV bestaat in 2010 uit een zeer frequente busdienst tussen Oosterhout, Breda CS en Etten-Leur die in Teteringen een vrije doortocht krijgt en drie haltes.

Uit de vergelijking van de verschillende varianten van het verkeersmodel volgt dat het beschreven verkeerssysteem (gereconstrueerde Oosterhoutseweg inclusief ongelijkvloerse kruising met de Nieuwe Kadijk en doseersysteem) onafhankelijk is van het regionale wegennet (Nieuwe Kadijk, A27 en wegen in Oosterhout). Dat betekent overigens niet dat er geen aandacht is en wordt geschonken aan het regionale verkeersvraagstuk Breda-Oosterhout. Ook dit is in bijlage 1 (hoofdstuk 7) beschreven. Een goede verkeersafwikkeling in Teteringen is, ook na realisering van de in de onderhavige bestemmingsplannen beoogde woningbouw, niet van de oplossing van het regionale verkeersvraagstuk afhankelijk.

Tenslotte heeft de gemeente in september 2007 het Verkeerscirculatieplan Teteringen vastgesteld en een uitwerking gemaakt van de planologische vertaling van het MMA op woonstraatniveau. Dit heeft geleid tot een aantal concrete verkeerskundige maatregelen, waarvan er na consultatie van een klankbordgroep van inwoners van Teteringen nog drie zijn toegevoegd of aangepast. Ook maatregelen ten aanzien van het sluipverkeer zijn hierin opgenomen.

Wij zijn van mening dat op basis van de resultaten van het MER, de uitgevoerde onderzoeken naar het verkeerssysteem, de gemaakte keuze voor oplossingen en maatregelen, zoals o.a. aanleg van het doseersysteem, westelijke ontsluiting en ongelijkvloere kruising Nieuwe Kadijk, er met de realisatie van dit verkeerssysteem een aanvaardbare verkeerssituatie in en rondom Teteringen ontstaat. Wij achten het wenselijk de werking van dit doseersysteem in de toekomst te volgen en evalueren en zonodig bijte stellen.

Luchtkwaliteit

Bij de uitwerking van de plannen is een nader onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. De rapportage van dit onderzoek (rapport KEMA "Luchtkwaliteit Teteringen" van 2 mei 2006) betreft een revisie op het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het MER. Het MER, de resultaten van het MER en het daarop volgende onderzoek naar de luchtkwaliteit hebben wij betrokken bij de beoordeling van het nu voorliggende bestemmingsplan. Wij hebben hierin geen aanleiding gezien om goedkeuring te onthouden aan het plan. Bij de behandeling van de bedenkingen die naar voren zijn gebracht ten aanzien van het bestemmingsplan is uitgebreider ingegaan op het MER en het genoemde onderzoek naar de luchtkwaliteit.

Uitwerkingsplan

In het uitwerkingsplan Breda-Tilburg (GS, december 2004), gebaseerd op het streekplan, zijn de woningbouwlocaties rondom Teteringen opgenomen (zie §7.3.2. van het uitwerkingsplan). Ontwikkeling van de plannen heeft hoge prioriteit gelet op de behoefte aan woningen.

De gebieden waarop de bestemmingsplannen betrekking hebben zijn aangeduid als transformatie afweegbaar en komen op grond van het uitwerkingsplan in aanmerking voor woningbouwontwikkeling.

Vanuit provinciaal planologische optiek stuit het plan niet op bezwaren en komt het voor goedkeuring in aanmerking.

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1. Bedenkingen van C. van der Weide, V.Smits, F.Boosten en W. Wagemakers, pa Langelaar 118 te Teteringen

a. Reclamanten maken bezwaar tegen de oprichting van een kantoorgebouw van 17 meter hoog aan de noordkant van het plangebied, op ca. 30 meter van de woningen van reclamanten. In het structuurplan uit 1999 dat aan de plannen ten grondslag ligt, wordt geen gewag gemaakt van een bestemming werken op deze locatie. Uitgangspunt van de structuurvisie is een groen tussengebied als overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Alleen aan de zuidzijde voorzag het structuurplan in hoogbouw. Uitsluitend in een strook aan de Oosterhoutseweg zou ruimte zijn voor kleinschalige bedrijvigheid. Het nu geprojecteerde kantoorgebouw ligt buiten die strook. Voorts wijzen reclamanten op ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan na het structuurplan. Zo is direct langs de Oosterhoutseweg, net voor de kruising met de Langelaar een bergbezinkbassin gebouw waarop geen bebouwing kan plaatsvinden. Het is niet duidelijk waarom hier het bassin is gevestigd. Het voornemen om bedrijvigheid langs de Oosterhoutseweg te realiseren is prijsgegeven aan een particulier belang. Bij de aankoop van het plangebied waarop de hoogbouw moet komen, is de gemeente gezwicht voor de eis van de verkoper dat er in zijn blikveld geen hoogbouw zou komen. Dit blikveld is de rand langs de Oosterhoutseweg waar volgens het structuurplan wel bebouwing mocht komen.
b. Het plan heeft een gebrekkige stedenbouwkundige onderbouwing. Reclamanten wensen ook een groene buffer aan de zijde van de Oosterhoutseweg die aan de Meulenspie grenst. Het kantoor krijgt een omvang van 2000m2, vier verdiepingen tot 17 meter hoog. Het kantoorgebouw staat niet in de nabijheid van het kruispunt, maar verder "landinwaarts", Van een markering is dan ook geen sprake. Het kantoor is misplaatst en isoleert nieuwe bewoners van de huidige bewoners. Het plan brengt onevenredige hinder met zich mee:

belemmering van uitzicht, ontnemen van zon en licht. De gemeente heeft alleen een financieel belang. Er bestaat geen behoefte aan kantoren in Breda, nu al is sprake van veel leegstand. Het feit dat de afstand van de kantoren tot de woningen iets is vergroot (tot 30 meter) en dat er nu één kantoor is gepland (aanvankelijk twee), is geen acceptabele concessie.

c. Reclamanten stellen als alternatieve invulling voor: openbaar groen. Op het terrein dat nu als parkeerplaats is bestemd, zouden twee woningen kunnen komen. Voorts kondigen reclamanten aan planschade te claimen.

Beoordeling

Reclamant gaat in diens bedenkingenschrift uit van onjuiste gegevens. De maximale bouwhoogte is geen 17 meter, zoals reclamant stelt, maar 8 meter. Daarmee kan in redelijkheid niet van hoogbouw worden gesproken. De maximaal te bebouwen oppervlakte is geen 2000m2 zoals reclamant aangeeft, maar 600m2. Klaarblijkelijk is reclamant uitgegaan van de situatie zoals opgenomen in het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan. In het vastgestelde plan zijn de bouwmogelijkheden echter aanzienlijk beperkt. Ook de bestemming (aanvankelijk "kantoren") is gewijzigd naar gemengde doeleinden. Naast kantoren zijn ook maatschappelijke voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan. Van een onevenredige aantasting van het woongenot is naar ons oordeel geen sprake. De afstand van de gevel van de woning van reclamant tot aan de geprojecteerde bebouwing bedraagt ruim 40 meter (niet 30 meter zoals reclamant beweert).
Bovendien is er sprake van een ligging in de bebouwde kom, waar hogere bebouwingsdichtheden voorkomen. Dat reclamant liever een groenvoorziening had gezien, doet daar niet aan af, nog daargelaten dat een groot deel van het gebied tegenover de woning van reclamant juist al is voorzien van een groenvoorziening.
Ten aanzien van de door reclamant aangekondigde claim voor het indienen van planschade merken wij op dat dit een aparte procedure betreft die los moet worden gezien van de goedkeuring van onderhavig bestemmingsplan.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.2. Bedenkingen van de heer en mevrouw van Mierlo, Valkenstraat 29 te Teteringen

Reclamant wenst in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een standplaats voor één kampeerwagen en/of tent die niet voor bewoning wordt gebruikt. In het vigerende plan is dit binnen de bestemming woondoeleinden ook toegestaan.

Beoordeling

Het gemeentebestuur van Breda heeft op 21 april 2004 de Algemene plaatselijke verordening (APV) vastgesteld. Hierin zijn bepalingen opgenomen over opslag van voertuigen, waaronder een kampeerwagen of tent. De APV bepaalt dat privéterrein mag worden gebruikt als standplaats voor een kampeerwagen en of tent, mits dit niet schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. Omdat de APV voorziet in een regeling voor kampeerwagens en tenten, is een regeling in een bestemmingsplan overbodig. Het bestemmingsplan sluit de wensen van reclamant niet uit. Reclamant komt daardoor met dit bestemmingsplan niet in een nadeliger positie te verkeren dan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.3. Bedenkingen van Van Iersel en Luchtman advocaten namens de heer en mevrouw Kam, Valkenstraat 21 te Teteringen

De gronden van reclamant worden al meer dan 20 jaar gebruikt voor de bestemming woondoeleinden. Reclamant heeft de gronden in 1989 van de gemeente gekocht, expliciet als bouwgrond en niet als sportgrond. Het is onredelijk om alleen naar planologische motieven te kijken en niet naar de feiten die mede zijn bepaald door handelen van de gemeente zelf. Reclamanten leiden onevenredige (financiele) schade door het niet mogen bouwen van een extra woning. Het bestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen en voorts strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel, -vertrouwensbeginsel en motiveringsbeginsel.

Bij brief van 25 februari 2008 heeft reclamant diens bedenking aangevuld. Uit nader onderzoek in het dossier van het stadsarchief is volgens reclamant gebleken dat er inderdaad bouwgrond is gekocht en dat aan de gemeente een prijs voor bouwgrond is betaald.

Beoordeling

Uit informatie van het gemeentebestuur blijkt dat reclamant eigenaar is van vier percelen, waarvan er drie in het bestemmingsplan Landhuizengebied Valkenstraat liggen en één in het bestemmingsplan Sportcomplex de Gouwen. Op dit laatste perceel rust de bestemming sportterrein. De vigerende bestemmingsplannen laten de bouw van een extra woning niet toe.

In het ontwerp van het nu voorliggende bestemmingsplan was het perceel met de bestemming Sportterrein niet opgenomen.

Provincie Noord-Brabant

Bij de vaststelling van het plan is dit perceel alsnog opgenomen binnen de plangrenzen en voorzien van de bestemming woondoeleinden, conform het feitelijk gebruik.

Vast staat dat het vigerende bestemmingsplan ook geen mogelijkheid biedt voor de bouw van een extra woning, immers, als dat zo was geweest, had reclamant diens wensen reeds kunnen realiseren. Dat reclamant de grond voor een (te) hoge prijs heeft gekocht is voor diens rekening en risico en doet daar niet aan af. Reclamant valt met voorliggend bestemmingsplan niet in een ongunstiger planologisch regime.

Om de hoge waarden van het Landhuizengebied Valkenstraat te beschermen wordt in het bestemmingsplan de huidige situatie geconserveerd. Dit betekent dat het splitsen van percelen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen niet wordt toegstaan. Bovendien is de afgelopen vijf jaar door het gemeentebestuur een consequente lijn gehanteeerd en niet meegewerkt aan verscheidene verzoeken om kavelsplitsing in het Landhuizengebied.

Op verschillende vlakken heeft het Landhuizengebied Valkenstraat hoge waarden. Het Landhuizengebied is in de loop der tijd ontstaan doordat ruimtes zijn uitgekapt uit bestaand bos voor de bouw van vrijstaande woningen. Door de aanwezigheid van bos dat stamt uit de periode 1750-1900 en doordat het historische padenpatroon bewaard is gebleven, heeft het Landhuizengebied Valkenstraat een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast heeft het gebied een hoge ecologische waarde, met name voor broedvogels. Het Landhuizengebied Valkenstraat kent binnen het gebied Meulenspie/Valkenstraat het meeste groen en het heeft de laagste bebouwingsdichtheid. Daarmee kent het een hoge ruimtelijke kwaliteit en is het het meest landelijke deel binnen het bestemmingsplan. De wens van reclamant doet afbreuk aan de bovenbeschreven waarden.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.4. Bedenkingen van F.Ermes, Moleneind 7 te Teteringen

a. Reclamant stelt dat een alomvattend verkeerscirculatieplan ontbreekt. Zolang dat plan er niet is, zouden alle bouwactiviteiten moeten worden gestopt. Het bestemmingsplan moet in combinatie met het verkeersplan worden beoordeeld.
b. Hoogbouwplannen van het ROC en vier kantoortorens passen niet bij het streven van de gemeente voor het behoud van een landelijk en dorps karakter van Teteringen. De Meulenspie is het visitekaartje/entree van Teteringen. De hoogbouw past niet bij Teteringen.

c. Navraag bij de gemeente leert reclamant dat er 35 dure woningen zouden moeten worden gebouwd om de opbrengst van alle kantoren in Meulenspie te compenseren. Volgens de gemeente kan dat alleen als het plan verder verdicht wordt, wat zij niet acceptabel vindt. Een rondgang langs omwonenden wijst volgens reclamant uit dat de voorkeur uitgaat naar 35 extra woningen. Als alternatief draagt reclamant aan om de kantoren aan de westzijde van de Oosterhoutseweg te plaatsen. Samen met het ROC aan de Oostzijde ontstaat dan een soort poort van Teteringen.
d. Aan het Moleneind zou geen verdichting van woningen plaatsvinden. Het plan bevat vijf nieuwe woningbouwlocaties. De gemeente stelt alleen strategische plekken te verdichten, maar volgens reclamant wordt het Moleneind volledig volgebouwd.
e. In weerwil van een passage uit het MER (blz.181) is in februari/maart 2006 begonnen met de bouw van het ROC aan de Meulenspie, juist in het broedseizoen van de steenuil. Onbegrijpelijk dat de gemeente Breda stelt dat het MER als uitgangspunt geldt. De gemeente heeft niet voldaan aan de voorwaarden uit de ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet. De Valkenstraat is in het broedseizoen bouwrijp gemaakt.

Beoordeling

a. In september 2007, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, is een verkeerscirculatieplan vastgesteld waarin de effecten van de plannen voor het verkeer zijn beschreven. Het Verkeerscirculatieplan maakt op woonstraatniveau de verkeerkundige gevolgen inzichtelijk van de voorgestelde verkeersmaatregelen van de planologische vertaling. Bij de beoordeling van dit bestemmingsplan hebben wij uitdrukkelijk getoetst aan de gevolgen voor het verkeer. Wij verwijzen hierbij naar onze ambtshalve beoordeling zoals verwoord onder sub2. van dit besluit.
b. De aanvankelijk geplande kantoortoren in het noordelijk deel van het plangebied is bij de vaststelling komen te vervallen. Aan de zuidzijde zijn de woontorens gehandhaafd. Dit deel van het plan is georiënteerd om de Noordelijke rondweg, dat een meer stedelijk karakter heeft. De twee woontorens van 17 en 21 meter hoog zijn gelet op dit stedelijke karakter acceptabel. Hoewel wij erkennen dat het uitzicht van reclamant zal veranderen, zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Aan het economisch belang dat gemoeid is met de bouw van de woontoren en de betekenis daarvan voor de uitvoerbaarheid van het plan hebben wij in dit verband een zwaar gewicht toegekend. De gebouwen van het ROC zijn reeds gerealiseerd. Het plan legt voor dit onderdeel uitsluitend de al bestaande situatie vast.

c. Onze goedkeuring en toets aan een goede ruimtelijke ordening strekt zich uit over het plan zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Dat reclamant een andere invulling voorstaat doet daar niet aan af. Bovendien zou de bouw van 35 woningen leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het plan.
d. Van het volledig dichtbouwen van het Moleneind is geen sprake. De nieuwe ontwikkelingen waarin het plan voorziet, komen achter het Moleneind te liggen. Het streven is er op gericht om het historische lint van het Moleneind zoveel mogelijk intact te laten. Op enkele plekken is sprake van een verdichting. Dit is juist bedoeld om het zicht op de achter liggende bebouwing zoveel mogelijk weg te nemen.
e. Dit onderdeel is niet als zienswijze bij de gemeente ingediend en heeft geen betrekking op een gewijzigd onderdeel van het plan zoals dat door de raad is vastgesteld. Om die reden laten wij dit deel van de bedenkingen buiten beschouwing.

Wij achten de bedenkingen deels ongegrond en laten deze deels buiten beschouwing.

3.5. Bedenkingen van DAS rechtsbijstand namens P. van der List, Posthoorn 4 te Teteringen

Het perceel van reclamant heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden/ transportbedrijf. Reclamant wenst op dit perceel ook een bestemming detailhandel, voorzover dat verband houdt met autohandel, rijwielen, motoren, automaterialen alsmede bouw- en inrichtingsmaterialen. Volgens de detailhandelsnota van de gemeente Breda is detailhandel toegestaan op perifere locaties. Reclamant ziet dan ook niet in waarom detailhandel op diens locatie niet is toegestaan. Op het perceel is al 80 jaar een transportbedrijf met een brandstoffenhandel (=detailhandel) gevestigd wat positief moet worden bestemd. Er is ook een hinderwetvergunning verleend.

Beoordeling

Reclamant exploiteert een transportbedrijf dat positief in het plan bestemd. Uit informatie van het gemeentebestuur is ons gebleken dat ter plaatse ook sprake is van verkoop in auto's, maar dat dit niet past binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Tegen de illegale autoverkoop loopt daarom momenteel een handhavingsprocedure. Detailhandel past niet in het beleid van de provincie, gelet op de perifere ligging. De aanwezige brandstofpomp mag uitsluitend worden benut voor eigen gebruik. Voorts voert de gemeente aan dat de locatie moeilijk bereikbaar is en onvoldoende massa heeft om als koopcentrum te fungeren.

Het perifere detailhandelsbeleid van de gemeente Breda, dat in overeenstemming is met het provinciale detailhandelsbeleid, wijst de centra Steenakker en Woonboulevard aan als de belangrijkste subcentra of perifere locaties voor detailhandel. Hier worden bepaalde detailhandelsbranches toegestaan die in de detailhandelsnota gedetailleerd zijn beschreven. Het gaat om branches die minder goed passen in bijvoorbeeld de binnenstad en centra waar men doelgericht boodschappen gaat doen.
Voor langere termijn wordt een nieuw subcentrum gedacht aan de oostkant van de stad. Belangrijk ten aanzien van het perifere beleid is concentratie van perifere detailhandelsvoorzieningen, voldoende massa om als koopcentrum te functioneren en een goede bereikbaarheid. De locatie aan de Posthoorn voldoet niet aan de in de detailhandelsnota gestelde voorwaarden.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.6. Rijppaert & Peeters Advocaten namens C. Smit, Galgestraat 1a te Teteringen

In het stedenbouwkundige plan Boswonen uit 2003 was slechts voorzien in één vrijstaande woning. De overige ruimte ten westen van diens woning zouden worden bestemd als openbaar groen zodat uitzicht en privacy blijven gewaarborgd. De plannen zijn door de gemeente weliswaar enigszins aangepast, maar wijken nog altijd af van het plan Boswonen. De woningen kunnen nu op 25 meter van de woning van reclamant worden gebouwd. Het argument van de gemeente dat ruimere kavels economisch niet haalbaar is, is onjuist. De bouwgrens ten westen van de woning van reclamant kan makkelijk naar het westen worden opgeschoven. Het plan voorziet in de mogelijk voor pergola's en carports tot maximaal drie meter. Er zijn geen bepalingen opgenomen over de afstanden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Dat betekent dat tot op zeer dichte afstand van het perceel van reclamant kan worden gebouwd.

Beoordeling

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan toetsen wij het plan zoals dat uiteindelijk door de gemeenteraad is vastgesteld. Dat er in fase voorafgaande aan de vaststelling van het plan nog onderdelen wijzigen is inherent aan een planvormingsproces. Er is geen sprake van een dusdanig ingrijpende veranderingen in het uiteindelijke plan ten opzichte van eerdere varianten, dat de gemeenteraad dit plan in redelijkheid niet had kunnen vaststellen. De afstand van de woning van reclamant tot aan de geprojecteerde bebouwingsgrens bedraagt ca. 25 meter.

Blijkens de verkavelingsschets die als bijlage in het plan is opgenomen en op grond van artikel 3 lid 3.2.1. onder d. leidend is bij de realisering van het plan, gaat het bij de percelen die grenzen aan het perceel van reclamant om ruime kavels van ca. 1500 m2 die passen bij de ruime opzet van de woningen aan de Galgenstraat en Valkenstraat.
Hoewel wij met reclamant van mening zijn dat het uitzicht ter plaatse zal veranderen, zijn wij van mening dat er juiste door de ruime opzet geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat het gemeentebestuur aan de verkavelingsschets ook economische motieven ten grondslag legt, achten wij niet onredelijk. De bouwvoorschriften inzake pergola's en carports komen ons niet onredelijk over.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.7. Bedenkingen van A.Deurloo, Valkenstraat 8 te Teteringen

Reclamant stelt dat de gemeente in de commentaarnota op de ingebrachte zienswijzen heeft aangegeven dat zoveel mogelijk tegemoet zou worden gekomen aan de waarborging van de privcay van reclamant. In het stedenbouwkundig plan voor de Hoge Gouw zijn enkele percelen samengevoegd en andere herverkaveld. Deze herverkaveling heeft niet plaatsgevonden in het vastgestelde plan. Aan de waarborging van de privacy is slechts minimaal tegemoet gekomen. Reclamant kocht diens woning in 1984 op 50 meter van de aangrenzende kavels. Op aanwijzing van de gemeente werd de woning in de hoek van het perceel gebouwd, tegen het gebied Hoge Gouw wat nu een landbouwbestemming heeft. In de nu voorliggende plannen kunnen er woningen tot op 25 meter van de woning van reclamant worden gebouwd. Reclamant begrijpt niet waarom er direct tegen diens perceel geen herverkaveling of samenvoeging van percelen tot grotere kavels heeft plaatsgevonden.

Beoordeling

Wij verwijzen naar onze overwegingen bij de bedenking onder sub 3.6. en voegen daar nog het volgende aan toe. De afstand van de woning van reclamant tot aan de geprojecteerde woningen bedraagt circa 25 meter. Er grenst één kavel aan de kavel van reclamant. Hoewel reclamant pleit voor een nog ruimere opzet van de verkaveling, zijn wij van menin dat met het nu voorliggend plan geen onleefbare situatie voor reclamant ontstaat. Het uitzicht zal ter plaatse inderdaad veranderen, maar aan het volkshuisvestelijk belang hebben wij in dit verband een zwaar(der) gewicht toegekend. Daarbij hebben wij in ogenschouw genomen dat het gemeentebestuur de verkavelingsschets (opgenomen in de bijlage van het plan) naar aanleiding van de

zienswijze van reclamant al heeft aangepast. Een verdere vergroting van de kavels is niet mogelijk gelet op de financiele haalbaarheid van het plan (grotere kavels leveren een lagere verkoopprijs per vierkante meter op).

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.8. Bedenkingen van A. Snelders, Wildhage 9 te Teteringen

Reclamant woont sinds 1984 aan de Wildhage 9 in Teteringen en kocht in 1992 een aangrenzend onbebouwd perceel van 2550m2 met de bestemming woondoeleinden I. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat in het nu vastgestelde plan geen mogelijkheid is opgenomen om op dit perceel een woning op te richten. Eerder heeft reclamant al verzocht om middels een artikel-19 WRO-procedure de bouw van een woning mogelijk te maken. Daarbij wijst reclamant op de ontwikkelingsschets Breda Noordoost/Teteringen waarin een verruiming van de bouwmogelijkheden werd voorgesteld. De gemeente heeft gekozen voor het conserveren van de huidige situatie vanwege de hoge waarden van het landhuizengebied. Volgens reclamant is er van dergelijke hoge waarden op zijn perceel geen sprake, gelet op de ligging van het perceel en de bebouwing in de omgeving en de nieuw opgenomen bouwmogelijkheden. Zo worden op het perceel Wildhage 3 vijf villa's worden gebouwd. Uit informatie van de gemeente zou blijken dat de bebouwing die in de ontwikkelingsschets uit 2001 wordt genoemd, is opgenomen om aan toezeggingen aan een projectontwikkelaar tegemoet te komen. Er is sprake van rechtsongelijkheid ten opzichte van de bouwmogelijkheden aan de Wildhage 15a en Valkenstraat 1a.

Beoordeling

Het gemeentebestuur staat voor het plandeel waarin de percelen van reclamant zich bevinden consolidatie van de bestaande situatie voor. Het gebied kent een lage bebouwingsdichtheid, met veel groen en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Met het gemeentebestuur zijn wij van mening dat verdichting met woningbouw afbreuk aan deze hoge kwaliteit doet. Alleen uitbreidingen van de bestaande woningen zijn mogelijk. Het perceel aan de Wildhage 3 maakt deel uit van een ander plan waar vanwege de ligging van het perceel andere uitgangspunt worden gehanteerd. Voor de percelen aan de Wildhage 15a en Valkenstraat 1a zijn in 2001 vrijstellingen en bouwvergunningen verleend. Hierna is de situatie geconserveerd. Van een rechtsongelijkheid is derhalve geen sprake.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.9. Bedenkingen van de heer en mevrouw van Beek, Galgestraat 1 te Teteringen

De bedenkingen van reclamant richten zich op diens percelen B1824 en B1825. Voor die percelen verleende het college van GS onder strikte voorwaarden een ontgrondingsvergunning. Het bestemmingsplan is strijdig met de voorwaarden uit de ontgrondingsvergunning. Voorts maakt reclamant bezwaar tegen planwijzigingen in Meulenspie-Valkenstraat die niet als zodanig in procedure zijn geweest en nu in het raadsbesluit zijn opgenomen als plankaartwijzigingen. Het gaat om bouwvlakvergroting en wijzigingen van de bestemming. De verantwoording hiervan ontbreekt. Tot slot stelt reclamant dat de kantoorgebouwen ten oosten van het Florijncollege niet zijn te begrijpen gezien de grote leegstand van kantoren aan de Kadijk. De steenuil die er woont, zal verdwijnen. De grote water- en moerasplakken rond het Florijncollege zijn als stilstaand water een bedreiging voor de volksgezondheid.

Beoordeling

In maart 2007 hebben wij een ontgrondingsvergunning afgegeven voor het afgraven van grasland voor de aanleg van een waterberging/ -zuivering. In de vergunning is bepaald dat gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente, niet mogen worden ontgrond. Indien de gemeente een perceel wil ontgronden dat ligt naast een perceel dat zij niet in eigendom heeft, dient een afstand van 10 meter in acht nemen. Het talud moet de verhouding 1:3 hebben. De naleving van de voorwaarden uit de ontgrondingsvergunning staat los van de beoordeling van onderhaving bestemmingsplan, waarbij zij opgemerkt dat het in ieder geval niet zo is dat het bestemmingsplan het nakomen van de voorwaarden uit de ontgrondingsvergunning op voorhand onmogelijk maakt. Er is geen sprake van strijdigheid tussen de ontgrondingsvergunning en onderhavig bestemmingsplan, waarmee de belangen van reclamant niet onevenredig nadelig worden benadeeld. Voorts valt het verleggen van een sloot voor de afvoer van water buiten de kaders van de verleende ontgrondingenvergunning.

Dat er tot aan de vaststelling van een bestemmingsplan nog onderdelen van het plan worden gewijzigd is inherent aan een open planproces. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om bij de vaststelling wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp. De wijzigingen zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit d.d. 18 oktober 2007. Naar onze mening is de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan zoals vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening geheel en correct nagekomen.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is door het gemeentebestuur onderzocht. Daarbij is ook naar de markt voor kantoorgebouwen gekeken. Breda voorziet in regionale functie als het om kantoren gaat. Onderzoeken (waaronder de vastgoedmonitor 2007) wijzen uit dat er juist een tekort aan goede kantoorlocaties komt. De kantoren die in onderhavig plan zijn opgenomen, vormen een relatief kleine toevoeging van de voorraad kantoorruimte, met name bedoeld voor de lokale (en beperkt regionale) behoefte.

Ten aanzien van de steenuil merken wij op dat hier in het kader van de flora- en faunawet uitgebreid onderzoek naar is gedaan. Het onderzoekt wijst uit dat de steenuil in twee nestkastjes is aangetroffen. Het betreft twee sterk geisoleerde broedpaartjes die deel uitmaken van een populatie ten noordwesten van Teteringen. Door het behoud van de bestaande groenstroken en de inrichting van een kamertjesstructuur ten zuiden van de Hoge Gouw wordt een groene verbinding gerealiseerd tussen de broedplaatsen en de foerageergebieden van de steenuil. Daarnaast worden de kamertjes dusdanig ingericht dat deze kunnen gaan fungeren als nieuw foerageergebied. In samenwerking met andere gemeenten in de regio werkt de gemeente Breda aan een plan om de leefmogelijkheden voor de steenuil te verbeteren. Op 21 december 2006 is ontheffing verleend door het ministerie van LNV van enkele verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet voor zover betrekking hebben op de steenuil in relatie tot onderhavig bestemmingsplan. Tot slot merken wij op dat van een bedreiging voor de volksgezondheid als gevolg van stilstaand water niet is gebleken. Diverse door de gemeente uitgevoerde onderzoeken wijzen dat uit.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.10. Bedenkingen van M. van Beek, Langelaar 120 te Teteringen, mede ondertekend door W. Roelen

Reclamant maakt bezwaar tegen de toename van de verkeersbewegingen in de Langelaar, de flessenhals tussen het Moleneind en de Oosterhoutseweg. Het kantoorgebouw krijgt een ontsluiting op de Langelaar.De 'flessenhals' aan de Langelaar is slechts zes meter breed. De Langelaar wordt gebruikt door schoolgaande jeugd en als sluiproute voor de woonwijk Om de Haenen en de nieuw te bouwen woningen. Het is voor bewoners moeilijk en gevaarlijk om op de Langelaar te komen. Reclamant pleit voor een aanpassing van het verkeerscirculatieplan voor het deel Langelaar (eenrichtingsverkeer, afsluiten voor auto's) en het vervangen van het kantoorgebouw door een groene buffer.

Beoordeling

Allereerst verwijzen wij naar onze overwegingen onder sub.2. van dit besluit. Wij voegen daar nog het volgende aan toe: Uit de onderzoeken die in het kader van het MER en het VCP Teteringen zijn uitgevoerd blijkt dat er geen sluipverkeer wordt verwacht. Wel verwacht de gemeente Breda een toename van de verkeersintensiteit op de Langelaar, maar niet in zodanige mate dat er sprake zal zijn van overbelasting of gevaarlijke situaties. Gelet hierop achten wij de bedenkingen ongegrond.

3.11. *Bedenkingen van A. Struijk, A Kokx, J. Luijten namens de natuur- en milieuvereniging Teteringen*

a. Ten aanzien van de verkeersafwikkelingen merken reclamanten op dat de vervangende regionale verbindingen klaar moeten zijn als met de woningbouw wordt gestart en niet acht jaar later. Onzorgvuldig om burgers te confronteren met sluiproutes die de keefbaarheid en verkeersveiligheid in gevaar brengen. De Oosterhoutseweg blijft een barriere in Teteringen. Vervangende regionale verbinding is nodig om Teteringen te laten uitgroeien. De MER Breda Noordoost/Teteringen had moeten zijn afgerond voordat de schil rond Teteringen werd aangewezen als Vinex-locatie. Er is niet gelet op planologische geschiktheid. Reclamant wijst op de uitspraak van de Raad van State van 9 juni 2004 waarin onder andere wordt gewezen op de geografische samenhang in de regio. Pas na 2018 wordt begonnen met verbeteringen aan de A27. De ontsluiting van het Florijncollege is in verkeerstechnisch opzicht ongelukkig. Ook is het Digit Parc niet in de MER meegenomen. Uitbreiding van Oosterhout-west en het komplan Teteringen is in de MER niet genoemd. Het verkeerscirculatieplan had gelijktijdig met de bestemmingsplannen ter inzage moeten liggen. Bij de vaststelling van het structuurplan Breda Noordoost/Teteringen heeft de gemeenteraad bepaald dat uiterlijk ten tijde van de goedkeuring van de bestemmingsplannen de voorgestelde verkeersmaatregelen zijn uitgewerkt, inclusief financiële onderbouwing. De maatregelen moeten voor de oplevering van de woningen zijn uitgevoerd. De Raad van State heeft in de uitspraak van 9 juni 2004 gesteld dat de maatregelen die zijn vereist om het doorgaande verkeer in Teteringen terug te dringen voor het grootste deel buiten de plangebieden moeten worden getroffen. Er moet derhalve een regionale verkeersoplossing komen. Er is nu nog geen sprake van concrete maatregelen, noch van zicht op de beschikbaarheid van de benodigde financien. Plannen voor een ongelijkvloerse kruising op de Oosterhoutseweg/Noordelijke randweg zijn nog niet definitief.

b. Reclamanten zijn van mening dat er nog steeds veel onduidelijkheid bestaat omtrent de luchtkwaliteit. Zij bestrijden de juistheid van het KEMA-rapport van 2 mei 2006 en stellen dat metingen van het RIVM de optimistische conclusies van dit rapport tegenspreken. Met name de in het KEMA-rapport gebruikte achtergrondconcentratie wordt betwist onder verwijzing naar de waarden die bij de plaatselijke meetstations aan de Bastenakenstraat en de Tilburgseweg zijn waargenomen. De locatie voor de woningen is ongelukkig gelet op de vervuiling (fijnstof) van de noordelijke rondweg.

c. Er is naar de mening van reclamanten te weinig aandacht besteed aan de waterkwaliteit en aan kwel, zulks met name in relatie tot de Lage Vuchtpolder en de daar voorkomende flora en fauna. Voorts zijn er waterhuishoudkundige aspecten die zich tegen het plan verzetten. Zo is de Lage Vught een natuurparel. Er ontbreekt een waterbalans en het aspect water is niet volwaardig meegewogen.

d. De geplande hoogbouw zal naar de mening van reclamanten zowel de natuurwaarden als de landschapswaarden van de Lage Vuchtpolder aantasten. Er vindt geen integrale benadering plaats van natuur en landschap en daarmee samenhangende aspecten en waarden.

Beoordeling
Bij de beoordeling de bedenking van reclamant hebben wij onze overwegingen als genoemd onder sub.2. van dit besluit betrokken. Wij voegen daar nog het volgende aan toe.

Ad a. De bedenking betreft alle ontwikkelingen aan de noordoostzijde van Breda samen. Het onderhavige plangebied wordt extern ontsloten via de noordelijke randweg (Nieuwe Kadijk). Daarmee is het toekomstig woongebied goed ontsloten. Wij zien niet in waarom andere regionale verbindingen voor de ontwikkeling van dit gebied klaar zouden moeten zijn en waar ten gevolge van dit plan ongewenst sluipverkeer te verwachten zou zijn gezien die rechtstreekse aansluiting op het hoofdwegennet. Er is relatief geen grote extra verkeersbeweging te verwachten ten gevolge van dit woongebied en zeker niet in de kern Teteringen. Daarbij komt dat de gemiddelde woningbezetting en daarmee het autogebruik in de bestaande woonwijk De Hoge Vught zal afnemen zodat per saldo de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan op de noordelijke rondweg betrekkelijk zal zijn. De verkeerstoename is vooral een gevolg van de autonome toename van het verkeer.

Zoals wij reeds hebben opgemerkt, ligt aan het onderhavige bestemmingsplan een Milieueffectrapportage ten grondslag. Het bestemmingsplan bevat een vertaling van het meest milieuvriendelijke alternatief. Dit alternatief (in het plan aangeduid als ontsluitingsvariant 1Bs) gaat uit van een ongelijkvloerse kruising van de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk (de noordelijke rondweg). In Teteringen zijn en worden op de Oosterhoutseweg diverse doorstromingsmaatregelen genomen. De maatregelen bestaan uit een veranderde vormgeving, doseerpunten, verkeerslichten met prioriteit voor overstekend verkeer en het voorrang geven aan doorstroming van het openbaar vervoer. Hiermee wordt de regionale verbindingsfunctie van de weg ontmoedigd.

Gelijktijdig worden ook maatregelen genomen om de doorstroming buiten Teteringen te verbeteren. Hierbij gaat het om de reconstructie van het oostelijk deel van de Tilburgseweg (tussen de Nieuwe Kadijk en de A27), het verbeteren van het kruispunt met de nieuwe Kadijk, het verlengen en verbreden van de aansluiting Breda-Noord op de A27, het aanpassen van verkeersregelingen en de al eerder genoemde ongelijkvloerse kruising tussen de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk.

In de gehanteerde verkeersmodellen is rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen, zoals de Bavelse Berg, Digit Parc en Komplan Teteringen.

Het Verkeerscirculatieplan Teteringen (hierna: VCP) is in september 2007 vastgesteld, voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Reclamanten citeren uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de volgende telst: *"De maatregelen die vereist zijn om het doorgaande verkeer in Teteringen terug te dringen zullen voor het grootste deel buiten de plangebieden moeten worden getroffen."*

Het gemeentebestuur merkt hierover het volgende op: De geciteerde passage is een constatering van een uitgangspunt dat aan de toenmalige bestemmingsplannen ten grondslag lag. Daarvan is thans echter geen sprake meer. Het op basis van het MER en de daartoe gebruikte verkeersmodellen ontwikkelde verkeerssysteem is immers onafhankelijk van het regionale wegennet. Het vormt dus geen oplossing voor de regionale verkeersproblematiek, maar is evenmin afhankelijk van een dergelijke oplossing. Zoals reclamanten aangeven, is de ongelijkvloerse kruising van de Oosterhoutseweg met de Nieuwe Kadijk een onderdeel uit van het nieuwe verkeerssysteem en geregeld in de voorliggende bestemmingsplannen. Het Voorlopig Ontwerp voor fase 2 van de

reconstructie van de Oosterhoutseweg, inclusief ongelijkvloerse kruising, heeft de gemeente inmiddels voor consultatie vrijgegeven. De financiële middelen voor de uitvoering daarvan zijn beschikbaar, onder andere door middel van een bijdrage van het Rijk voor realisering van zogenaamde "quick wins". Daaraan is als voorwaarde verbonden dat de uitvoering uiterlijk op 31 december 2010 gereed moet zijn. Daarmee staat tevens vast dat deze reconstructie gereed zal zijn, voordat er grote aantallen woningen (in Bouverijen en Woonakker) opgeleverd zullen worden.

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare verkeerssituatie. Wij achten de bedenkingen dan ook ongegrond.

Ad b. Ten aanzien van de luchtkwaliteit merken wij, in aanvulling op het raadsvoorstel (pag. 10), het volgende op. Jaarlijks wordt er door het Milieu- en natuurplanbureau en het Rijksinstituur voor Volksgezondheid en milieu gegevens gepubliceerd over de achtergrondconcentraties van onder andere fijn stof en stikstofdioxide. Deze gegevens worden gebruikt bij onderzoeken naar de luchtkwaliteit. In maart 2006 zijn nieuwe gegevens beschikbaar gekomen. Het KEMA-rapport van mei 2006 dat deel uitmaakt van onderhaving bestemmingsplan is hierop gebaseerd. Dit onderzoek is volgens de daartoe geldende regels uitgevoerd.

De gemeente geeft aan dat het genoemde meetstation aan de Tilburgseweg zogenaamd 'straatstation' betreft dat meetresultaten geeft in een omtrek van ongeveer 35 meter rondom dat station. Dit station ondervindt daardoor directe invloed van een drukke verkeersweg. Deze gegevens worden samen met de gegevens van enkele regionale meetstations gebruikt om de bedoelde achtergrondconcentraties te bepalen en om trends in de luchtverontreiniging vast te stellen. Door bij deze achtergrondconcentraties de bijdrage van de extra verkeersstromen op te tellen wordt dan de luchtkwaliteit bepaald. Er is geen reden om in dit geval van deze op het Besluit luchtkwaliteit 2005 gebaseerde methode af te wijken. Wij onderschrijven deze reactie van de gemeente.

Ad c. Reclamanten geven niet welke specifieke punten in dit onderzoek gemist worden zodat hier niet op gereageerd kan worden. Het in opdracht van de gemeenten uitgevoerde onderzoek door Witteveen + Bos bevat ons inziens alle aspecten van het nieuwe watersysteem. Dit is in samenwerking met het waterschap en Staatsbosbeheer is ontwikkeld. Het onderzoek gaat verder dan regulier gebruikelijk is, hetgeen gezien het hier een bijzondere waterontwikkeling betreft overigens terecht is.

Nummer
1340466

Ad.d. Dit onderdeel van de bedenkingen heeft geen betrekking op onderhavig plan, maar op het bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers. Gelet hierop laten wij dit onderdeel van de bedenking buiten beschouwing (Bij de beoordeling van de bedenkingen van het plan Waterdonken-Waterakkers zijn wij inhoudelijk op de bezwaren ingegaan).

Samengevat achten wij de bedenkingen deels ongegrond en laten deze deels buiten beschouwing.

3. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Meulenspie - Valkenstraat" vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 18 oktober 2007;

4.2 - de bedenkingen gedeeltelijk ongegrond te verklaren en gedeeltelijk buiten beschouwing te laten;

4.3 - te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken;

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 27 mei 2008,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten
van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

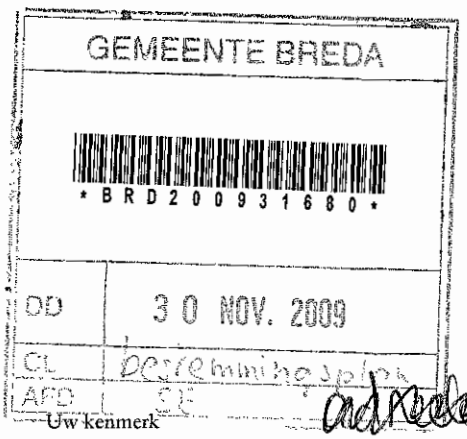
mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Betreft : Raad van de gemeente Breda

ONTVANGEN 12 NOV 2009



Mr. J.A.M. van der Velden
Postbus 4714
4803 ES BREDA

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
11 november 2009	200805309/1/R1	213563.19680 vdv/bab

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Breda Bp. Meulenspie-Valkenstraat	Y.A. Neijssel 070-4264574

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

1653591(CA0)

Raad van State

200805309/1/R1.
Datum uitspraak: 11 november 2009

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. A.C.M. Deurloo, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
2. G.M.C. Kam en C.J.L. Kam-Barones van Boetzelaer, beiden wonend te Teteringen, gemeente Breda,

appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 27 mei 2008, nummer 1340466, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Breda (hierna: de raad) bij besluit van 18 oktober 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Meulenspie-Valkenstraat" (hierna: het plan).

Tegen dit besluit hebben A.C.M. Deurloo (hierna: Deurloo) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 juli 2008, en G.M.C. Kam en C.J.L. Kam-Barones van Boetzelaer (hierna in enkelvoud: Kam) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 18 juli 2008, beroep ingesteld.

De raad heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Deurloo en de raad hebben nadere stukken ingediend. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 oktober 2009, waar Deurloo, Kam, bijgestaan door mr. K.T.E. Huisman, advocaat te Den Bosch, en het college, vertegenwoordigd door B.C. Coolen, ambtenaar in dienst van de provincie, zijn verschenen.
Voorts is ter zitting de raad, vertegenwoordigd door mr. J.A.M. van der Velden, advocaat te Breda, J.A. de Bokx, J. Lange en C. Prinsen, allen ambtenaar in dienst van de gemeente, als partij gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Bij uitspraak van 9 juni 2004, zaak nrs. 200303896/1, 200303897/1 en 200303898/1 (www.raadvanstate.nl), heeft de Afdeling de besluiten van het college van 22 april 2003 tot goedkeuring van de bestemmingsplannen "Om de Haenen", "Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers" en "De Woonakker" vernietigd en zelfvoorziend goedkeuring onthouden aan deze plannen.

Ten behoeve van de nieuwe bestemmingsplannen "Om de Haenen", "Meulenspie-Valkenstraat", "Bouverijen-Woonakker" en "Waterdonken-Waterakkers" is in opdracht van het gemeentebestuur een milieueffectrapport opgesteld en is onderzoek verricht naar het verkeerssysteem in het algemeen, de mogelijke ontsluitingen van de plangebieden en de gevolgen daarvan.

2.2.1. Het plan voorziet onder meer in de bouw van ongeveer 145 woningen ten zuiden van de kern Teteringen en maakt onderdeel uit van de zogeheten VINEX-locatie Breda Noordoost – Teteringen.

Het plan is gelijktijdig met de bestemmingsplannen "Bouverijen-Woonakker" en "Waterdonken-Waterakkers" vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan "Om de Haenen" is in rechte onaantastbaar. Er zijn in dat gebied reeds 358 woningen gerealiseerd.

Het college heeft het plan goedgekeurd.

Het beroep van Deurloo

2.3. Deurloo betoogt in beroep dat het plan ten onrechte voorziet in de bouw van een woning op minder dan 50 meter afstand van zijn eigen woning. In dit verband voert hij aan dat de verwachting was gewekt dat de voorziene woning op 50 meter afstand zou moeten worden gebouwd, nu dat ook in het voorheen geldende plan was opgenomen. Voorts zijn er volgens Deurloo toezeggingen gedaan dat zijn privacy zal worden gewaarborgd.

2.3.1. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de afstand van de woning van Deurloo tot de voorziene woning ongeveer 25 meter bedraagt en dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van Deurloo.

2.3.2. Deurloo woont op het perceel Valkenstraat 8. Ten westen van zijn woning is aan gronden die thans een agrarisch gebruik kennen de bestemming "Woongebied" met de aanduiding "maximale goothoogte 4,5 en maximale bouwhoogte 10" toegekend.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, zijn de op de plankaart voor "Woongebied" aangewezen gronden bestemd voor wonen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder 2, van voornoemd planvoorschrift mogen hoofdgebouwen slechts binnen de bouwvlakken worden gebouwd en geldt een maximale goot- en bouwhoogte als aangeduid op de plankaart.

Ingevolge het tweede lid, onder d, van voornoemd planvoorschrift zijn ten behoeve van de realisatie van de uitbreidingsgebieden Meulenspie en Hoge Gouw als bijlage 1 en 2 verkavelingsschetsen toegevoegd. Deze verkavelingsschetsen zijn leidend bij de realisatie van deze deelgebieden. Wijziging in de kavelgrenzen is in geringe mate mogelijk voor het vergroten of verkleinen van kavels onder de voorwaarde dat het aantal kavels niet toe- of afneemt.

2.3.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Er bestaat in het algemeen dan ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften, ook inhoudende andere afstandsmaten, voor gronden vaststellen. In het

onderhavige geval heeft de raad ervoor gekozen om op de thans in agrarisch gebruik zijnde gronden woningbouw te realiseren om te voldoen aan de taakstelling in het Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen om ongeveer 3000 woningen te realiseren.

De bouw van de voorziene woning ten westen van de woning van Deurloo zal gevolgen hebben voor zijn woon- en leefklimaat. De Afdeling ziet evenwel geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van Deurloo door deze voorziene woning beperkt zullen zijn. Daarbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat de afstand tussen de grens van het bouwvlak waar de woning is voorzien en de woning van Deurloo ongeveer 25 meter bedraagt en dat tussen dat bouwvlak en de woning van Deurloo niet alleen de tuin van Deurloo is gelegen, maar dat daartussen ook nog de tuin van de voorziene woning zal worden aangelegd. Voorts acht de Afdeling van belang dat blijkens de verkavelingsschets, die ingevolge artikel 3, tweede lid, onder d, van de planvoorschriften onderdeel uitmaakt van het plan, slechts één kavel direct ten westen van het perceel van Deurloo is gelegen. Nu het college de gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de vorm van vermindering van privacy van Deurloo beperkt heeft kunnen achten, heeft de raad zijn toezegging, wat daar verder ook van zij, dat de privacy van Deurloo zoveel mogelijk gewaarborgd zal worden, gestand gedaan.

Gelet op het vorenstaande heeft het college in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang dat is gediend bij de verwezenlijking van de voorziene woning dan aan de belangen van Deurloo die hierdoor worden getroffen.

2.4. De conclusie is dat hetgeen Deurloo heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Woongebied", voor zover gelegen direct ten westen van het perceel Valkenstraat 8, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Kam

2.5. Kam betoogt in beroep dat het plan ten onrechte niet voorziet in een bouwmogelijkheid voor een tweede woning op zijn perceel Valkenstraat 21. In dit verband voert hij aan dat het voorheen geldende plan wel in deze mogelijkheid voorzag en dat er geen ruimtelijke argumenten zijn om geen tweede woning op het perceel toe te staan. Voorts wijst hij erop dat op het aangrenzende perceel wel gebouwd mag worden.

2.5.1. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat het voorheen geldende plan niet voorzag in de door Kam gewenste bouwmogelijkheid en dat Kam derhalve niet in een planologisch ongunstiger regime komt te verkeren. Voorts acht het college een tweede woning op het perceel niet

wenselijk, omdat hierdoor de hoge ruimtelijke kwaliteit van het Landhuizengebied Valkenstraat wordt aangetast.

2.5.2. Kam woont op het perceel Valkenstraat 21. Aan dit perceel zijn in het plan de bestemming "Woondoeleinden" en de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" toegekend.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, zijn de op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden bestemd voor woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met de daarbij behorende tuinen en erven, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingevolge het tweede lid, onder a, van voornoemd planvoorschrift mag de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen.

Ingevolge het tweede lid, onder b, van voornoemd planvoorschrift mag het aantal woningen niet worden uitgebreid.

Ingevolge artikel 19, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart als "Archeologisch waardevol gebied" bestemde gronden naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Ingevolge het tweede lid is het binnen gebieden met deze bestemming niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van aldaar genoemde gevallen.

Uit de planvoorschriften volgt dat de woning van Kam als zodanig is bestemd en dat het niet mogelijk is om op het perceel een tweede woning op te richten.

2.5.3. In de plantoelichting staat dat het Landhuizengebied Valkenstraat historisch is gegroeid uit percelen bos waarin ruimtes zijn uitgekapt voor de bouw van vrijstaande woningen. Door de aanwezigheid van bos dat stamt uit de periode van 1750-1900 en doordat het historische padenpatroon bewaard is gebleven, heeft het Landhuizengebied Valkenstraat een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast heeft het gebied ecologische waarden, met name voor broedvogels.

Voorts staat in de plantoelichting dat het Landhuizengebied Valkenstraat het meeste groen kent in het gebied Meulenspie/Valkenstraat en ook de laagste bebouwingsdichtheid. Daarmee kent het een hoge ruimtelijke kwaliteit en is het het meest landelijke deel binnen het bestemmingsplan. Binnen de gemeente Breda is het Landhuizengebied Valkenstraat uniek.

Om de hoge waarden van het Landhuizengebied Valkenstraat te beschermen wordt in het bestemmingsplan de huidige situatie zoveel mogelijk geconserveerd, waarbij de rechten die bestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt hebben gediend, aldus de plantoelichting.

2.5.4. Het woonperceel van Kam bestaat uit vier kadastrale percelen, te weten de percelen, kadastraal bekend gemeente Teteringen, sectie B,

nummers 2787, 1529, 2793 en 2857. De percelen 2787, 1529 en 2793 waren gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan "Landhuizengebied Valkenstraat", vastgesteld door de raad van de gemeente Teteringen bij besluit van 21 november 1985 en goedgekeurd door het college bij besluit van 16 september 1986. Aan deze gronden was de bestemming "Woondoeleinden I (vrijstaande landhuizen)" toegekend. Het perceel 2857 was gelegen in het voorheen geldende bestemmingsplan "Sportkomplex De Gouwen", vastgesteld door de raad van de gemeente Teteringen bij besluit van 16 augustus 1977 en goedgekeurd door het college bij besluit van 2 augustus 1978. Aan dit perceel was de bestemming "Sportterrein" toegekend.

Niet in geschil is dat in het voorheen geldende bestemmingsplan "Landhuizengebied Valkenstraat" de mogelijkheid tot splitsing van een woonperceel was opgenomen ten einde een nieuwe woning te realiseren mits de oppervlakte van de beide bouwpercelen na splitsing ten minste 5.000 m² bedroeg. Evenmin is in geschil dat de gronden van Kam die binnen de grenzen van het voorheen geldende bestemmingsplan "Landhuizengebied Valkenstraat" waren gelegen een totale oppervlakte hadden van minder dan 10.000 m². Gelet hierop bestond voor Kam niet de mogelijkheid zijn woonperceel te splitsen ten einde een tweede woning te bouwen. Dat Kam eveneens de eigendom heeft verworven van het aangrenzende perceel 2857, dat feitelijk door hem wordt gebruikt als deel van het woonperceel, maakt dit niet anders. Dit perceel was immers gelegen binnen de grenzen van het voorheen geldende bestemmingsplan "Sportcomplex De Gouwen" op grond waarvan de bouw van een burgerwoning ter plaatse niet was toegestaan. Ook het betoog van Kam dat het perceel 2857 slechts is aangekocht met het oog op het vergroten van zijn woonperceel tot boven de 10.000 m² leidt niet tot een ander oordeel, aangezien deze aankoop de planologische mogelijkheden binnen het bestemmingsplan "Landhuizengebied Valkenstraat" niet raakt.

2.5.5. Uit het vorenstaande volgt dat, anders dan Kam betoogt, het onder het voorheen geldende planologische regime niet mogelijk was om het perceel Valkenstraat 21 te splitsen en aan beide percelen een bouwmogelijkheid voor een woning toe te kennen. Het college heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat Kam in zoverre niet in een nadeliger positie is komen te verkeren. Nu voorts het perceel is gelegen in een archeologisch waardevol gebied, het gebied volgens de plantoelichting een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde kent en uniek is binnen de gemeente Breda, hetgeen Kam heeft erkend, heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de belangen bij de instandhouding van het Landhuizengebied Valkenstraat zwaarder wegen dan de belangen van Kam om op zijn perceel een tweede woning te bouwen. In de enkele stelling van Kam dat de bouw van een tweede woning niet ten koste zal gaan van de cultuurhistorische en ecologische waarden en dat voorts rekening kan worden gehouden met omwonenden ziet de Afdeling geen aanleiding voor een ander oordeel. Ook het betoog van Kam dat ten behoeve van een aangrenzend perceel wel een bouwvergunning is verleend voor de bouw van een woning kan niet tot een ander oordeel leiden, omdat niet in geschil is dat dit perceel destijds een grotere oppervlakte had dan

10.000 m² en de bouwvergunning is verleend onder de vigeur van het bestemmingsplan "Landhuizengebied Valkenstraat".

2.5.6. De conclusie is dat hetgeen Kam heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden" en de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" ter plaatse van het perceel Valkenstraat 21 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

2.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.C.K.W. Bartel, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. G.N. Roes, leden, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van Staat.

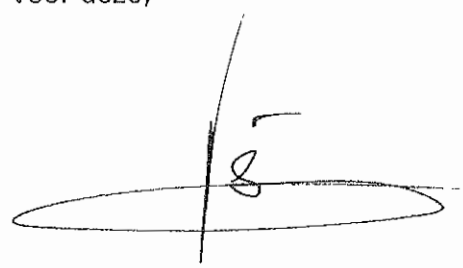
w.g. Bartel
voorzitter

w.g. Huszar
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 november 2009

533.
Verzonden: 11 november 2009

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak