



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat'

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat' d.d. 1 maart 2024 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.BP2022220010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Mandt locatie, Teteringen – Breda' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek van woningcorporatie Alwel tot het realiseren van 26 sociale huurappartementen aan de Kriekenstraat, ten zuiden van de MFA De Mandt in Teteringen. Hiermee wordt het cluster van De Mandt in ruimtelijke zin voltooid. Het gebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen (maximaal 15 meter). Ten behoeve van de ontwikkeling worden 19 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd op maaiveld rondom het appartementengebouw. Om te borgen dat de nieuwe bebouwing aansluit bij de bestaande bebouwing van de MFA de Mandt is voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In 2018 is in principe medewerking verleend aan een initiatiefplan van HPO Ontwikkeling voor het realiseren van een appartementengebouw op de locatie. Woningcorporatie WonenBreborg zou deze gaan realiseren. In de alliantie-afspraken zijn de opgaven in Breda tussen de verschillende corporatie verdeeld. Hierop is besloten dat Alwel het project overneemt. De gronden zijn inmiddels in bezit van Alwel. In overleg is het plan nader uitgewerkt en is het programma vastgeklemd op (maximaal) 26 sociale huurappartementen.

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen', waarin het cluster De Mandt de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Binnen deze bestemming mogen 32 woningen gerealiseerd worden. In het appartementengebouw ten westen van het plangebied zijn reeds 21 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er op de verdiepingen van de MFA nog 7 woningen. Dit betekent dat er nog maximaal 4 woningen volgens het vigerende bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Omdat de ontwikkeling ziet op het realiseren van maximaal 26 woningen past dit niet in het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' heeft van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er een ambtshalve wijziging aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en is de zienswijzennota als bijlage bij de toelichting gevoegd. Deze wijzigingen hebben echter geen gevolgen voor de verbeelding en/of regels van het plan. Om deze reden kan het bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' ongewijzigd worden vastgesteld.



Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en Alwel is op 20 november 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandsnota) worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Crisis- en herstelwet

Conform artikel 4.6 lid 3 onder b van de Invoeringswet Omgevingswet blijft Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bouwerijen, Kriekenstraat' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 26 sociale huurwoningen.

Uitvoering van het besluit

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

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving worden verleend aan Alwel. Daarna kan gestart worden met de bouw.

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

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Bouwerijen, Kriekenstraat' voor deze datum ter inzage is gelegd valt dit onder het overgangsrecht. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Motivering

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 26 sociale huurwoningen in maximaal 4 bouwlagen. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bouwerijen te Teteringen', waarin het cluster De Mandt de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Binnen deze bestemming mogen 32 woningen gerealiseerd worden. In het appartementengebouw ten westen van het plangebied zijn reeds 21 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er op de verdiepingen van de MFA nog 7 woningen. Dit betekent dat er nog maximaal 4 woningen volgens het vigerende bestemmingsplan gebouwd mogen worden.



Omdat de ontwikkeling ziet op het realiseren van maximaal 26 woningen past dit niet in het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' opgesteld.

In het verleden zijn meerdere bouwplannen voor de locatie de revue gepasseerd, waaronder een bouwplan van 10 maisonnette woningen met een parkeerlaag eronder. Dit plan bleek niet haalbaar. In 2018 is vervolgens in principe medewerking verleend aan een initiatiefplan van HPO Ontwikkeling voor het realiseren van 21 sociale huurwoningen. Woningcorporatie WonenBredburg zou deze woningen gaan realiseren. In de alliantie-afspraken zijn de opgaven in Breda tussen de verschillende corporaties verdeeld. Hierop is besloten dat Alwel het project overneemt. De gronden zijn inmiddels in bezit van Alwel. In overleg is het plan nader uitgewerkt en is het programma vastgeklikt op (maximaal) 26 sociale huurappartementen.

Gezien de grote behoefte aan betaalbare woningen wordt het bestemmingsplan aangepast, zodat de 26 sociale huurappartementen kunnen worden gebouwd. Parkeren gebeurt op maaiveld, aan de noord, oost- en westzijde van het gebouw. Het bouwvlak van het voorliggende bestemmingsplan ligt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen' uit 2014 ruim 14 meter meer naar het westen. Ook de ruimte tussen het bestaande appartementengebouw en het nieuwe bouwvlak is groter geworden. Deze wordt nu ruim 20 meter. Hierdoor wordt het bouwvlak een stuk kleiner. Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling.

Programma

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van (maximaal) 26 sociale huurappartementen. De realisatie en instandhouding van deze sociale huurwoningen is gebord in de regels van het bestemmingsplan, conform de doelgroepenverordening (2023).

Gebiedsprofiel Dorpen

Teteringen kenmerkt zich door een hoog percentage middeldure (28%) en dure (32%) eengezins koopwoningen (57%). Het gaat hierbij om veelal om hogere inkomens. Het aandeel sociale woningen is laag in Teteringen. Voor gezinnen, ouderen en empty nesters met een lager inkomen die dorps willen wonen is een tekort in Teteringen. Kleinschalige projecten met appartementen zijn een goede aanvulling op de woningvoorraad zijn. Het voorliggende initiatiefplan met 26 sociale huurappartementen geeft invulling aan de behoefte in Teteringen.

Bouwplan

Het nieuwe gebouw vormt de afronding van het cluster de Mandt. Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen met hellende dakvlakken, vergelijkbaar met de bestaande bebouwing van het cluster. De maximale bouwhoogte is 15 meter, overeenkomstig de maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen'. Met deze hoogte vindt het gebouw aansluiting bij de reeds gerealiseerde bebouwing. Voor de MFA (multifunctionele accommodatie) aan de noordzijde van het plangebied geldt ook een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het naastgelegen bestaande appartementengebouw bestaat uit vijf bouwlagen. De maximale bouwhoogte is hier 22 meter. Rondom het complex van de Mandt staan voornamelijk grondgebonden woningen bestaande uit twee lagen met een kapverdieping (maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter).

Een gedetailleerd ontwerp van het gebouw is in deze fase van de procedure nog niet gemaakt. Wooncorporatie Alwel zal een Design & Build-traject starten om tot een ontwerp te komen dat past binnen de in dit bestemmingsplan gestelde kaders. Het gebouw heeft de hoofdentree aan de westzijde.

Beeldkwaliteit

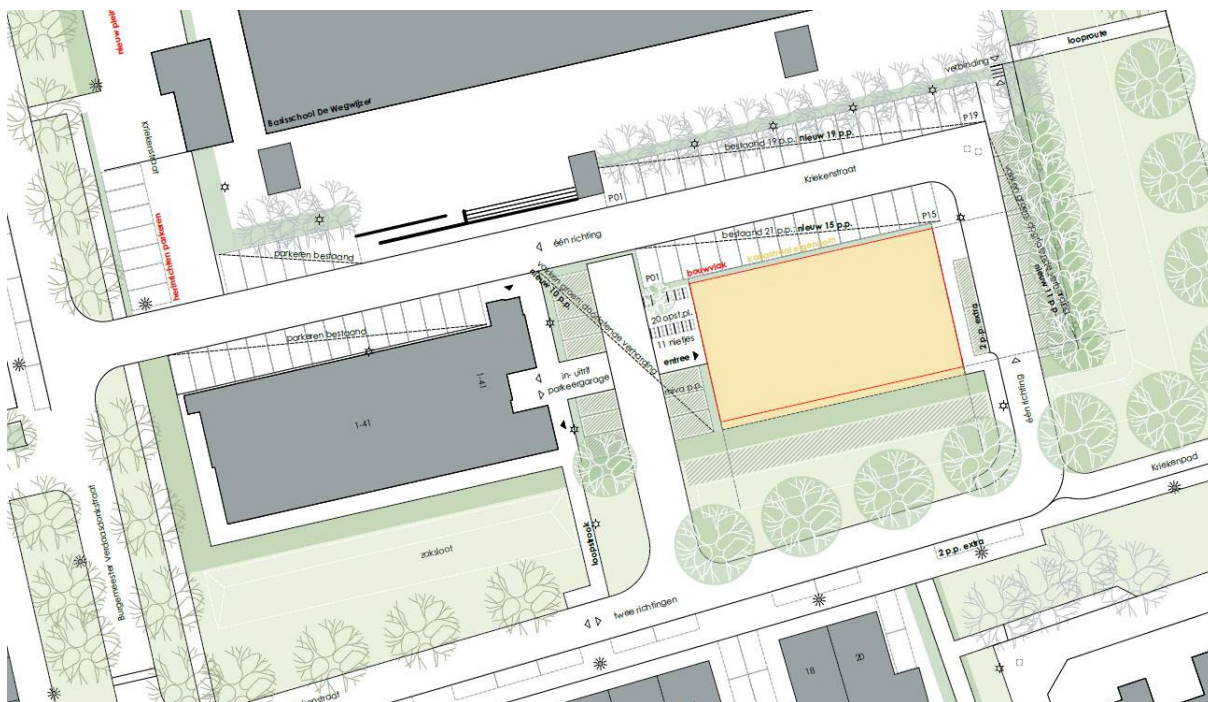
Om te borgen dat de nieuwe bebouwing aansluit bij de bestaande bebouwing is voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandsnota). De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden, onder andere door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit), gehanteerd bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Milieuaspecten en locatiecondities

Bij de planopzet is rekening gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Uit de diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat bij de realisatie van het project geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Hieronder worden een aantal relevante aspecten toegelicht.

Verkeer en parkeren

Om de afwikkeling van het (schoolgaande) verkeer op het terrein van de Mandt te verbeteren wordt op initiatief van de Gemeente Breda en in afstemming met diverse omwonenden en belanghebbenden de infrastructuur van het gebied aangepast. Dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de volgende figuur is weergegeven hoe de ontsluiting van het plangebied gaat verlopen.



Vanuit de Kriekenstraat loopt een eenrichtingsstraat oostelijk om het nieuwe gebouw heen. Deze blijft als eenrichtingsweg doorlopen richting de Burgemeester Verdaasdonkstraat. Voor bestemmingsverkeer voor de parkeergarage van het bestaande appartementengebouw en (een deel van) de parkeerplaatsen van het nieuwe appartementengebouw is een extra ontsluiting (ongeveer op de locatie van de huidige straat) gepland, die met een haag wordt afgesloten van de eenrichtingsstraat.

Voor appartementen binnen het sociale huursegment geldt in dit gebied een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Aangezien de MFA slechts op bepaalde piekmomenten gebruik zal maken van de parkeerplaatsen, is conform de Nota Parkeernormen Breda 2021 gekeken naar de mogelijkheid van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Daaruit blijkt dat ook tijdens de drukste piekmomenten van de schoolspits de bezettingsgraad maximaal 90% bedraagt. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 19 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hierdoor ontstaat overdag een (afgerond) overschot van 14 parkeerplaatsen en 's avonds een overschot van 75 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet de parkeeroplossing aan de Nota Parkeernormen Breda 2021.

In de Nota Parkeernormen Breda 2021 zijn ook normen opgenomen voor het fietsparkeren. Er geldt een norm van 3,2 fietsparkeerplaatsen per appartement, wat neerkomt op in totaal 83 fietsparkeerplaatsen. Deze dienen in en/of nabij het plangebied te worden gerealiseerd, het grootste deel in pandig en een klein gedeelte buiten. In de regels van het bestemmingsplan is via een voorwaardelijke verplichting geregeld dat het bouwplan moet voldaan aan de parkeernota.



Groenkompas

Het parkeerterrein tussen de twee appartementengebouwen wordt ingericht met groene hagen. Het groen rondom het cluster van de Mandt blijft zoveel mogelijk behouden en wordt aangevuld en definitief ingericht. Daarbij wordt rond het gehele cluster een brede haag van circa 1 meter hoog aangeplant. Daaromheen komt, aan de noord-, oost- en zuidzijde een zone met gras, ruimte voor groen en een bomenrij, in lijn met de landschappelijk raamwerk van de wijk Bouverijen. Binnen de grotere ontwikkeling van Bouverijen is veel groen aanwezig met open grasvelden en bomenrijen en is de natuurlijke waterzuivering 'waterakkers' gerealiseerd. Op deze manier wordt voldaan aan het Groenkompas.

Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen dusdanig grote verhogingen aangetroffen dat dit een belemmering vormt voor de realisatie van de geplande ontwikkeling.

Ecologie

Voor de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Aangezien er geen beschermde soorten voorkomen binnen het plangebied is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de geplande ontwikkeling.

M.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling en realisatie van 26 sociale huurwoningen moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage. Er is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat het project geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving.

Conclusie

Met de ontwikkeling van 26 sociale huurappartementen wordt voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Breda als geheel en het dorp Teteringen in het bijzonder. Het plan past binnen de Omgevingsvisie Breda 2040 en sluit aan bij de doelen uit het Bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' en de regionaal afgestemde woningbouwplannen. Het gebouw past qua schaal en maat bij de reeds aanwezige bebouwing van de MFA de Mandt.

Communicatie en participatie

Conform de participatieleidraad van de gemeente Breda is voor deze ontwikkeling een participatieplan opgesteld door Alwel waarin wordt beschreven hoe de participatie plaatsvindt. In het participatieplan staat beschreven wie belanghebbenden zijn en op welke wijze en op welk participatieniveau zij betrokken worden. Voor deze ontwikkeling is niveau 1 en 2: Raadplegen en adviseren toegepast.

Op 17 april 2023 heeft Wooncorporatie Alwel samen met de gemeente een inloopavond georganiseerd. Het participatieplan en het verslag van deze inloopavond zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Met name parkeerdruk en verkeersveiligheid waren belangrijke thema's op deze inloopavond. Veel van de vragen, opmerkingen en suggesties hadden niet direct betrekking op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de bijeenkomst is in overleg met Mobiliteit gekozen om een aantal verkeermaatregelen te nemen ter verbetering van de verkeersveiligheid. De maatregelen zijn op 12 september 2023 in een aparte bijeenkomst toegelicht en besproken met geïnteresseerden en inmiddels deels uitgevoerd.

Tijdens de bijeenkomst op 17 april 2023 zijn enkele kritische opmerkingen geplaatst op de bouwhoogte van het nieuwe plan. Een aantal omwonenden heeft aangegeven dat eerder een bouwhoogte van 10 meter heeft gegolden. Weliswaar is in eerdere bouwplannen een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, in het vigerende bestemmingsplan uit 2014 geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Deze hoogte wordt in onderhavig plan eveneens aangehouden en is passend in de omgeving (zie kopje 'bouwplan'). Daarnaast verschuift het bouwvlak in westelijke richting waardoor de afstand ten opzichte van bestaande woningen aan de oostzijde wordt vergroot. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is de bouwhoogte eveneens nader onderbouwd. De bijeenkomst heeft dan ook niet tot aanpassingen van het plan geleid.



Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Veiligheidsregio Midden en West-Brabant;
4. Dorpsraad Teteringen

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met hun belangen. De Veiligheidsregio heeft een positief advies afgegeven. Ook de Dorpsraad onderkent de noodzaak aan appartementen met een lage huur en heeft aangegeven geen noemenswaardige bezwaren te hebben. Het waterschap heeft niet gereageerd.

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 1 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Bouwerijen, Kriekenstraat' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep tot en met 11 januari 2024. Er zijn in totaal zeven zienswijzen tijdig ingediend, allen gericht op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn verstuurd vanuit vier unieke adressen. Dat betekent dat er soms per adres meerdere zienswijzen zijn ingediend.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'zienswijzennota bestemmingsplan Bouwerijen, Kriekenstraat' d.d. 1 maart 2024 samengevat weergegeven en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Conclusie

De inhoud van de zienswijzen komt overeen met de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens het participatietraject. Zo is de opgenomen maximale bouwhoogte van 15 meter een terugkerend item. In de zienswijzennota is in de beantwoording uitgebreid de opvolgende planologie geschetst om in beeld te brengen welke bouwhoogte op welk moment en op welke plek heeft gegolden. Daarnaast is, zoals reeds is aangegeven, in het voorliggende bestemmingsplan nader onderbouwd dat de voorgestelde bouwhoogte van 15 meter (vier bouwlagen) passend is in de omgeving.

De zienswijzen zijn ongegrond. Er volgen dan ook geen wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Wel is er een ambtshalve wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerd en is de zienswijzennota als bijlage bij de toelichting gevoegd. Omdat dit geen aanpassingen aan de verbeelding en/of regels tot gevolg heeft is er juridisch gezien geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

In bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bouwerijen, Kriekenstraat' is een Staat van wijzigingen opgenomen waarin de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld pas in werking als op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepsschrift aangegeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.



Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanpassing van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is eveneens bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met Alwel waarin het kostenverhaal en eventuele planschade is afgedekt. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig. De overeenkomst bevat eveneens afspraken met betrekking tot het borgen van sociale huurwoningen en de aanleg van parkeerplaatsen.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

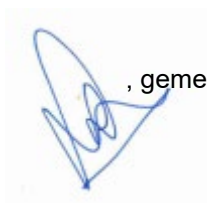
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat'
5. Beeldkwaliteitsplan 'De Mandt locatie, Teteringen – Breda'
6. 7 geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' d.d. 1 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat'

Aantal bijlagen:

De raad van de gemeente Breda,

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

gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat' d.d. 1 maart 2024 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bouverijen, Kriekenstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.BP2022220010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Mandt locatie, Teteringen – Breda' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

- 8 MEI 2024

, voorzitter

, griffier

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN
BOUVERIJEN, KRIEKENSTRAAT**

1 MAART 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 26 sociale huurwoningen aan de Kriekenstraat te Teteringen. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan Bouverijen, Kriekenstraat (NL.IMRO.0758.BP2022220010-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. Een aantal zienswijzen is afkomstig van hetzelfde woonadres. In totaal is vanuit vier unieke adressen een zienswijze ingediend.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De zeven ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant is het niet eens met de bouw van het appartementencomplex voor de deur. Het wordt te hoog, er is niet genoeg over de parkeerplaatsen nagedacht, de kinderen wordt een groot stuk speelplaats afgenomen en de huizen worden minder waard. Er is al zoveel gebouwd, dit is het enige nog mooie open stuk grasveld dat er nog is in de wijk.	Hieronder wordt op de diverse punten uit de zienswijze ingegaan. <i>Hoogte</i> Het bestemmingsplan “Bouwerijen” uit 2014 biedt al de mogelijkheid om 15 meter hoog te bouwen op de planlocatie. De bestemmingsplanwijziging is enkel nodig omdat het maximale aantal woningen binnen de bestemming “Maatschappelijk” wordt overschreden met dit plan. Met een maximale bouwhoogte van 15 meter kan het voorliggende bouwplan van een woongebouw met vier bouwlagen worden gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat dit een passende hoogte is gelet op de omgeving (zie paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ter vergelijking, het bestaande woongebouw ten westen van de planlocatie bestaat uit vijf bouwlagen en kent in het bestemmingsplan Bouwerijen een maximale bouwhoogte van 22 meter. <i>Parkeren</i> Via artikel 9.1 in het bestemmingsplan is geregeld dat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de Nota parkeernormen Breda 2021. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat dit mogelijk is. Door SOAB is in juli 2022 een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het plan. Dit onderzoek is gebaseerd op de parkeernormen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld (Nota parkeernormen Breda 2021). Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 19 extra parkeerplaatsen aangelegd. In de parkeerberekening wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van de aanwezige parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de geldende parkeernormen met de aanleg van de extra parkeerplaatsen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. Bij verrekening van de 19 parkeerplaatsen is overdag sprake van een parkeeroverschot van 14 parkeerplaatsen (afgerond) en 's avonds van 75 parkeerplaatsen (afgerond). Er is op grond van de vigerende parkeernormering, buiten de korte schoolspitsdrukte van circa 20 minuten op werkdagen, geen parkeerprobleem te verwachten. <i>Speelplaats</i> Planologisch-juridisch is de planlocatie bestemd als ‘Maatschappelijk’ en is hier altijd een woningbouwontwikkeling voorzien. In de ontwikkeling van

	de Dorpsrand Teteringen en later de Bouverijen zijn op diverse plekken speelgelegenheden gerealiseerd voor kinderen, denk aan de speeltuinen aan het Geerveld en de Aanstede op respectievelijk 300 meter en 175 meter van de planlocatie. MFA De Mandt heeft daarnaast zijn eigen schoolplein. Het plangebied is dan ook nooit formeel als schoolplein ingericht. Wel kon er uiteraard tijdelijk gebruik van worden gemaakt door de scholen of gewoon als speelterrein voor kinderen uit de buurt. Het is echter altijd duidelijk geweest dat op de betreffende grond woningbouw was voorzien. Ook in het bestemmingsplan Bouverijen is een bouwvlak op deze grond opgenomen. Dit bouwvlak ligt overigens nog ongeveer 12 meter meer naar het oosten en dichterbij de woningen aan de Espakker dan het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan. <i>Waardevermindering</i> Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan Bouverijen). Zoals hierboven aangegeven verandert de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan niet en komt het bouwvlak verder weg van de woningen aan de Espakker te liggen. <i>Volgebouwd</i> Zoals hierboven reeds aangegeven is al lange tijd voorzien dat deze locatie bebouwd zou worden. In de gehele ontwikkeling van de Bouverijen is ruimschoots voorzien in groene ruimten en grote waterpartijen (waterakkers).
--	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant betreurt dat het enige nog mooi open stuk open grasveld zal verdwijnen uit de wijk. Dit wordt dagelijks gebruikt door spelende kinderen uit de buurt en van school. Daarnaast wordt het (resterende) stukje mooie uitzicht weggenomen. Dit is een van de redenen waarop reclamant destijds het huis heeft gekocht. Verder geeft reclamant aan dat de verkeerssituatie, die nu al zeer onveilig is (verkeer i.v.m. schoolgaande kinderen), er niet beter en alleen maar gevaarlijker op zal worden. Tot slot stelt reclamant dat door de nieuwe hoogbouw pal voor de	Deze zienswijze is ingediend vanuit hetzelfde adres als zienswijze 1. De meeste punten komen dan ook overeen. Voor deze punten wordt dan ook naar de beantwoording onder zienswijze 1 verwezen. Ten aanzien van de verkeerssituatie geldt dat het verkeer als gevolg van de nieuwe woningen niet dusdanig is dat dit tot problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of -veiligheid leidt. Aanvullend kan worden aangegeven dat de schoolspits in de ochtend en middag altijd een bepaalde drukte met zich meebrengt. Dit beeld geldt overigens voor alle scholen in de gemeente. Vooruitlopend op de ontwikkeling wordt de verkeer- en parkeersituatie bij de school veranderd. Nu is het nog een doodlopend

deur de waarde van de woning verminderd.	parkeerveld. In de nieuwe situatie zal het zuidelijke deel van de Kriekenstraat met éénrichtingsverkeer aangesloten worden op het noordelijke deel. De bestaande verbinding langs het bestaande woongebouw (waar ook de toegang tot parkeergarage van dit woongebouw is gelegen) wordt doodlopend. Hierdoor ontstaat een logischere routing waarbij het schoolgaande autoverkeer (halen en brengen) langs alle parkeerplaatsen komt en gemakkelijker van en naar de school kan komen. Door deze veranderingen wordt de verkeerssituatie overzichtelijker en daarmee veiliger. Op 12 september 2023 heeft daarnaast een bewonersavond plaatsgevonden over de verkeersveiligheid rondom de school en Bouverijen. Daaraan voorafgaand heeft men verbeterpunten in de wijk en rond de school kunnen aandragen. Ter uitvoering hiervan zijn en worden diverse maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid in dit deel van de wijk verder te verbeteren. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1 van deze zienswijzennota. Tenslotte wordt opgemerkt dat de bestemmingsplanwijziging zich beperkt tot het woonoppervlakte van de nieuwe appartementen. De verkeerskundige aanpassingen die worden doorgevoerd passen allemaal in het vigerende bestemmingsplan "Bouverijen" uit 2014.
---	--

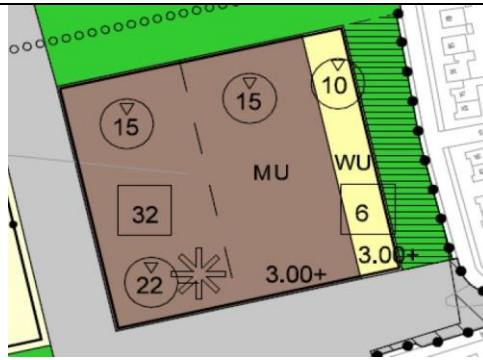
Conclusie:

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

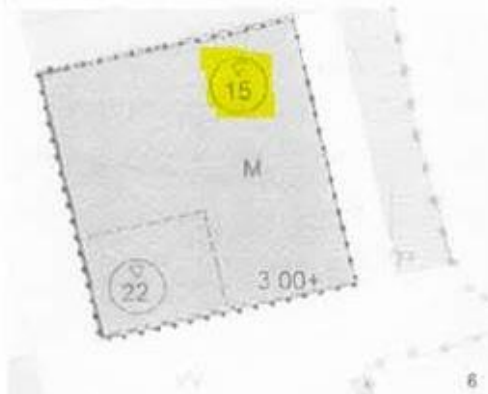
Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant brengt een aantal zaken naar voren. Deze zijn hieronder integraal weergegeven. <i>Te hoge bouwhoogte</i> a. De voorgestelde hoogte van het gebouwen overschrijdt de aanvankelijk goedgekeurde limieten die vóór 2014 waren vastgesteld. Deze waren toen namelijk al door de omwoners met succes terug gebracht tot 10 meter en zijn zonder de bewoners te informeren als onderdeel van een veel groter plan onterecht weer op 15 meter gezet. b. Deze aanzienlijke afwijking roept zorgen op over de verenigbaarheid van het project met de omgeving. Het past niet in het straatbeeld en neemt enorm veel licht en privacy weg van	a. Het is correct dat voor 2014 een bouwhoogte van 10 meter gold en dat dit in 2014, via de procedure voor het bestemmingsplan 'Bouverijen' (het nu geldende bestemmingsplan), is aangepast naar 15 meter. De opvolgende planologie met betrekking tot dit punt is als volgt: - 'Bouverijen-Woonakker': vastgesteld door de raad op 18 oktober 2007, goedgekeurd door GS op 27 mei 2008, 9 oktober 2008 uitspraak op voorlopige voorziening en onherroepelijk geworden bij uitspraak van AbRvS van 25 november 2009. Bestemming Maatschappelijke doeleinden (uit te werken), bouwhoogte max 15 meter. Op oostelijke strook geldt bestemming Woongebied (uit te werken) voor maximaal 6 woningen met een bouwhoogte van 10 meter, zie onderstaande afbeelding:

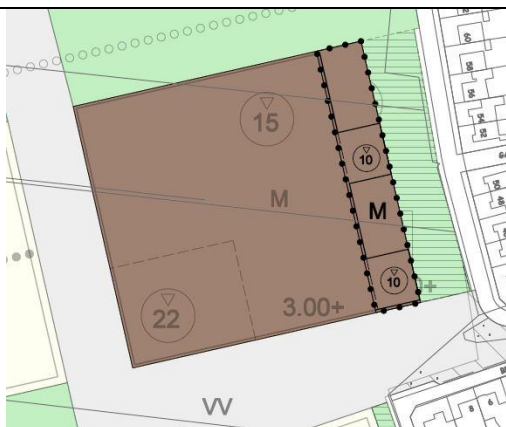
omwonenden



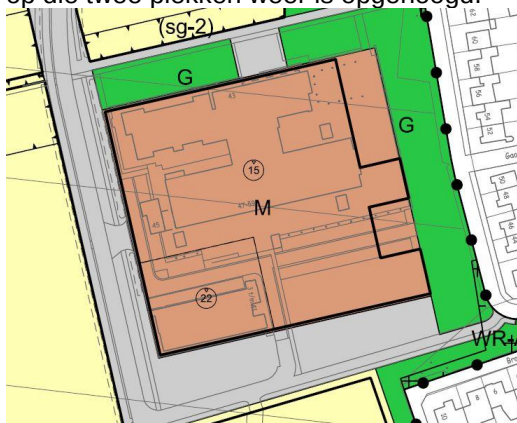
- 'Bouwerijen-Woonakker, uitwerkingsplan MFA De Mandt': vastgesteld door B&W op 29 april 2010 en onherroepelijk geworden op 8 juli 2010. Dit plan is niet meer digitaal raadpleegbaar want in het geheel overschreven. Bouwhoogte in ieder geval nog 15 meter, zie onderstaande afbeelding:



- 'Bouwerijen-Woonakker, MFA De Mandt': vastgesteld door de raad op 16 december 2010 en onherroepelijk geworden op 17 maart 2011. De uitwerking van WU uit Bouwerijen-Woonakker bleek geen doorgang te kunnen vinden, de strook met de bestemming WU is herbestemd als Maatschappelijk. Ook hiervoor geldt dat het plan digitaal niet meer te raadplegen is. Dit plan gaat enkel om de oostelijke strook die eerder was bestemd als Woondoeleinden (uit te werken). Er liggen daar twee bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden. Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan is door 33 omwonenden een zienswijze ingediend in verband met de opgenomen bouwhoogte van 15 meter. Bij vaststelling is de bouwhoogte aangepast tot 10 meter hoogte, zie onderstaande afbeelding.



- 'Bouwerijen', vastgesteld 10 juli 2014, beroepstermijn 24 juli 2014 tot en met 3 september 2014, geen beroep en geen verzoek om voorlopige voorziening, per 4 september 2014 onherroepelijk: verdere flexibilisering om beter te kunnen aansluiten bij de marktvraag. Bouwhoogte ter plaatse van De Mandt 15 meter, ook voor de twee kleine uitstulpingen in het bouwvlak, zie onderstaande afbeelding. In de toelichting is niet terug te vinden waarom de bouwhoogte op die twee plekken weer is opgehoogd.



In het vigerende bestemmingsplan 'Bouwerijen' geldt dus een bouwhoogte van 15 meter. Voor dit plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb) gevolgd. Niet is gebleken dat hierbij fouten zijn gemaakt. Er zijn geen zienwijzen ingediend en er is geen beroep ingesteld.

Los van bovenstaande opvolgende planologie is in onderhavig bestemmingsplan voor de bouw van de woningen uitgebreid gemotiveerd dat een woongebouw van vier bouwlagen met een bouwhoogte van (maximaal) 15 meter passend is in de omgeving (zie paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast komt het nieuwe woongebouw, door het 'doortrekken' van de Kriekenstraat langs de oostzijde van het nieuwe gebouw, verder (ca. 12 meter) naar het westen te liggen, nagenoeg op de oorspronkelijke grens van de 15 meter bouwhoogte.

	Er wordt dus niet/nauwelijks gebouwd in de oostelijke strook waar tot 2014 de bouwhoogte van 10 meter gold. b. Zoals uit bovenstaande blijkt betreft de bouwhoogte geen afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen'. De bouw van het complex maakt het cluster van De Mandt in ruimtelijk opzicht af, zoals met de opzet van de Bouverijen ook was beoogd. Om het gebouw goed in te passen in het straatbeeld is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hoofdlijn is dat het gebouw qua architectuur en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing van het cluster van De Mandt. Het beeldkwaliteitsplan zit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen: welstandsnota). Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van het complex wordt hier door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit aan getoetst. De afstand tot de woningen aan de Espakker bedraagt minimaal 45 meter. Dit is een acceptabele afstand in een woonomgeving. Dit leidt ook niet tot het verlies van enorm veel licht zoals wordt gesteld. Wat betreft privacy geldt dat de balkons van de woningen aan de noord- en zuidzijde gesitueerd worden. Naar de oostzijde (woningen Espakker) wordt daarmee de aantasting van de privacy zoveel mogelijk beperkt.
<i>Hoge dichtheid en extra huizen</i> a. Het aantal extra woningen dat in het project is opgenomen, is onredelijk hoog. b. Een dergelijke dichtheid brengt potentiële negatieve gevolgen met zich mee voor de bestaande gemeenschap en infrastructuur.	a. Het bestemmingsplan maakt maximaal 26 sociale huurwoningen mogelijk. Het concept bouwplan dat door Alwel momenteel is opgesteld gaat uit van 25 woningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen in de stad en Teteringen in het bijzonder is gelet op de vraag naar deze woningen gewenst. Een aantal van (maximaal) 26 woningen is gelet op de schaal van het gebouw niet onredelijk. Ter vergelijking: het bestaande woongebouw ten westen van de planlocatie biedt plaats aan 21 woningen. Binnen dit gebouw wordt inpandig op de begane grond geparkeerd. b. Uit de zienswijze wordt niet precies duidelijk op welke potentiële negatieve gevolgen voor de bestaande gemeenschap wordt bedoeld. In de beantwoording van zienswijzen 1 en 2 zijn een aantal aspecten aan de orde gekomen. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. Wat betreft de infrastructuur geldt dat door het doortrekken van de Kriekenstraat om de oostzijde van het nieuwe gebouw heen een logische en eenduidige routing ontstaat voor het schoolgaande verkeer (halen en brengen). Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Het verkeer van de nieuwe woningen ontsluit daarnaast niet op de straat waar reclamant woonachtig is. Tot slot zijn na een uitgebreide participatie enkele verkeersmaatregelen genomen die de verkeerssituatie in de buurt als geheel verbeteren. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 2 en bijlage 1 bij deze zienswijzennota.

<i>Impact op groen straatbeeld</i> a. De schaal en vormgeving van het project hebben een enorme negatieve impact op het gekoesterde groene straatbeeld. b. Het behoud van de esthetische en ecologische kwaliteiten van de wijk is van cruciaal belang. c. Het ontnemt de jeugd een vrije toegang tot een openlijke groene speelruimte. Tevens wordt deze ruimte dagelijks gebruikt door de naast gelegen school.	a. Basis voor de huidige ruimtelijke opzet van de wijk Bouverijen is een landschappelijk raamwerk, waarbinnen verschillende woonclusters worden ontwikkeld. Het landschappelijk raamwerk kent brede oost-westgerichte groenstroken met een ecologische functie, een groene buffer tussen Kerkeind en Bouverijen en een ecologische verbindingzone langs de Waterakkers. Dit raamwerk heeft een groenbestemming in het vigerende bestemmingsplan Bouverijen uit 2014. Het cluster van De Mandt heeft altijd als een stedenbouwkundig ensemble onderdeel uitgemaakt van de opzet van de wijk. Daarbij is altijd sprake geweest dat deze hoek van het cluster ingevuld zou worden met woningbouw, al zijn er in de loop der tijd diverse planvormen met verschillende woningaantallen aan de orde geweest. Invulling van de planlocatie past dan ook binnen het landschappelijk raamwerk van de wijk Bouverijen. Om die reden is er een bouwmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Er blijft meer dan voldoende groen aanwezig in de wijk. b. Het cluster van de Mandt is een bijzonder ensemble gelegen in het groen. Het cluster krijgt een sterke groene rand in de vorm van een brede haag, die de carré-vorm versterkt. Binnen het complex is ruimte voor maatschappelijke- en woonfuncties. Vanuit ruimtelijk en esthetisch opzicht is het wenselijk dat het cluster van De Mandt wordt afgerond. Dit versterkt het raamwerk zoals dat voor de wijk is bedacht. Wat betreft de ecologische kwaliteiten geldt dat voor de ontwikkeling een quickscan flora- en fauna is uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Gebleken is dat er geen beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Door de groene en ruime opzet van de wijk, gebaseerd op het landschappelijk raamwerk, is voldoende ruimte voor de ecologische waarden in de wijk aanwezig. c. In de ontwikkeling van de Dorpsrand Teteringen en later de Bouverijen zijn op diverse plekken speelgelegenheden gerealiseerd voor kinderen, denk aan de speeltuinen aan het Geerveld en de Aanstede op respectievelijk 300 meter en 175 meter van de planlocatie. MFA De Mandt heeft daarnaast zijn eigen schoolplein. Het plangebied is dan ook nooit formeel als schoolplein ingericht. Wel kon er uiteraard tijdelijk gebruik van worden gemaakt door de scholen of gewoon als speelterrein voor kinderen uit de buurt. Het is echter altijd duidelijk geweest dat op de betreffende grond woningbouw was voorzien. Ook in het vigerende bestemmingsplan Bouverijen is een bouwvlak op deze grond opgenomen, waarmee het dus altijd de bedoeling is geweest om deze plek te bebouwen. Dit bouwvlak ligt overigens nog ongeveer 12 meter meer naar het oosten en dichterbij de woningen aan de Espakker.
<i>Impact op vastgoedwaarden</i>	a. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het

a. De omvang van het project zal waarschijnlijk een negatief effect hebben op de waarden van omliggende huizen in particulier bezit. Waardoor er niet alleen afbreuk wordt gedaan op de leefbaarheid en wooncomfort maar zelfs een negatieve financiële impact is die niet door alle omwonenden gedragen en geaccepteerd kan worden. b. Deze impact op de waarde van onroerend goed leidt tot ernstige zorgen bij de getroffen huiseigenaren en de toekomst.	bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan Bouverijen). Zoals hierboven aangegeven verandert de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan niet en komt het bouwvlak verder weg van de woningen aan de Espakker te liggen. b. Wij betreuren dat deze zorgen er zijn. Zoals onder a. aangegeven kan desgewenst een verzoek tot planschade worden ingediend.
<i>Ontoereikende infrastructuur</i> a. De bestaande infrastructuur is niet geschikt om de in het project voorgestelde extra adressen te huisvesten. b. Het is simpelweg onmogelijk om in het al enorm ruim bevolkte gebied extra woningen in te passen	a. De bestaande infrastructuur wordt aangepast door de Kriekenstraat door te trekken ten oosten van het nieuwe woongebouw. Hierdoor ontstaat een logische routing voor het schoolgaande verkeer (halen en brengen). Via deze weg worden ook de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen ontsloten. De overige wegen waar het project verder op ontsluit, zoals de Burgemeester Verdaasdonkstraat, zijn toereikend om het extra verkeer op te vangen. Het verkeer van de nieuwe woningen ontsluit niet op de straat waar reclamant woonachtig is. b. De projectlocatie is altijd al in beeld geweest om te worden bebouwd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan past binnen landelijke wet- en regelgeving en niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. Het plan voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening.
<i>Onvoldoende parkeerplaatsen en verkeersimpact</i> a. De voorgestelde parkeerplaatsen zijn onvoldoende voor het toegenomen aantal bewoners. b. De verwachte verkeersimpact, vooral met betrekking tot de nabijgelegen school, zal waarschijnlijk een aanzienlijk verkeersknelpunt creëren.	a. Dit punt is onder zienswijze 1, kopje '<i>parkeren</i>' nader toegelicht. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. b. Verkeersdrukke bij scholen op spitsmomenten tijdens werkdagen (halen en brengen) is helaas niet te voorkomen. Zoals hierboven aangegeven verandert de routing van het schoolgaande verkeer (zie ook bijlage 1). Dit zorgt voor een verbetering van de situatie. De verkeerssituatie en bestaande infrastructuur in de wijk is verder toereikend om het verkeer dat voortkomt uit de nieuwe woningen af te wikkelen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
Deze zienswijze is ingediend vanuit hetzelfde adres als zienswijze 3. De meeste punten komen dan ook overeen.	Voor de punten die overeenkomen met zienswijze 3 wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 3.

Aanvullend stelt reclamant dat een vergunning voor dit project niet is te rijmen met redelijke eisen van welstand die gelden voor de gemeente Breda	Met betrekking tot de redelijke eisen van welstand geldt dat hierop in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda. Op dit moment is nog geen bouwplan aanwezig. Om te borgen dat het gebouw qua architectuur en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing van het cluster De Mandt is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen: welstandsnota). Hierdoor zal het project voldoen aan de redelijke eisen van welstand.
---	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant geeft aan dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met de impact die het bouwen heeft op de grondwaterstand. De huidige woningbouw in de Bouverijen heeft al een enorme impact. Het grondwater krijgt steeds minder ruimte door de extra funderingen die noodzakelijk zijn. De Bouverijen en ook bouwproject de Mandt wordt op hoger gelegen grond gebouwd, de lager gelegen wijk lijdt hieronder omdat het water (uiteraard) naar lager gelegen grond geforceerd wordt. Een voorbeeld hiervan is waar te nemen onder onze woning. De kruipruimte was voor de bouwwerkzaamheden aan de Bouverijen kurkdroog. Op moment van schrijven (wetende dat er veel regen is gevallen) is er in de kruipruimte 30 cm water te vinden. Dit heeft een nadelige invloed op de fundering van ons huis, de vloer, de muren, onze gezondheid. Wij maken ons ernstige zorgen dat de extra bouw gepaard gaat met nog meer wateroverlast. Wat is het plan van de gemeente om dit tegen te gaan en op te lossen?	Voor het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld waarin getoetst is of het plan voldoet aan het beleid vanuit het waterschap en de gemeente. Uit de waterparagraaf blijkt dat het plan voldoet aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter onder maaiveld (namelijk 0,80 m-mv). Op basis hiervan wordt er geen grondwateroverlast verwacht. In de waterparagraaf is verder onderzocht of moet worden voorzien in (extra) oppervlak voor waterberging met infiltratie. Dit is niet nodig aangezien het hemelwater via het aanwezige hemelwaterriool naar Waterakkers wordt afgevoerd. In de Waterakkers is de benodigde berging reeds voorzien en het riool heeft voldoende afvoercapaciteit. Er zal dus minder water in de bodem zakken dan in de huidige situatie. Zoals reclamant aangeeft is de grondwaterstand in de periode van de terinzagelegging (december 2023-januari 2024) erg hoog (geweest) als gevolg van extreme regenval. Afgelopen jaar was het meeste natte jaar ooit gemeten. In dergelijke situaties kan er tijdelijk grondwater in kruipruimtes blijven staan. Na verloop van tijd (na een drogere periode) infiltreert dit dan weer in de grond. De bouw van het appartementengebouw heeft hier geen negatieve invloed op. De waterparagraaf is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant geeft aan sinds 1997 in de huidige woning te wonen. Reclamant betreurt het dat van het mooie groene dorp niet veel meer is te herkennen; er komen nog meer stenen voor de deur. b. Voor de woning van reclamant staat een verkeersdrempel ingetekend. Dit gaat nog meer trillingen in huis geven als men daar te hard overheen rijdt. Wij ervaren nu al veel parkeer overlast met halen en brengen van de schoolkinderen. Met maar 4 extra parkeerplaatsen voor 26 appartementen zal dat alleen maar erger worden.	a. Het dorp Teteringen heeft een flinke groei doorgemaakt en groeit nog steeds. De behoefte aan woningen is groot, zowel stadsbreed als in het dorp. Verandering van het dorp is in die zin dan ook onvermijdelijk. Met de realisatie van De Mandt en de wijk Bouverijen als geheel is getracht om te voorzien in de vraag naar woningen in een groene omgeving. Met het landschappelijk raamwerk als basis (zie ook paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan) zijn brede oost-westgerichte groenstroken met een ecologische functie, een groene buffer tussen Kerkeind en Bouverijen en een ecologische verbindingzone langs de Waterakkers gerealiseerd. Hierdoor is een aantrekkelijk en natuurlijke woonomgeving ontstaan. b. De verkeersdrempel waar reclamant naar verwijst is één van de verkeerskundige maatregelen die zijn genomen om de verkeerssituatie in de omgeving van De Mandt te verbeteren. De maatregelen zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze zienswijzennota. Deze maatregelen zijn na uitgebreide participatie tot stand gekomen, zie ook de beantwoording van zienswijze 2. Uiteraard zijn daarbij keuzes gemaakt en kan er ook sprake zijn van tegenstrijdige belangen. Trillingen als gevolg van de verkeersdrempel worden echter niet verwacht. De drempel betreft een breed plateau en geen korte dorpel. In de praktijk veroorzaken deze plateaus geen trillingen. De betreffende straat is een 30 km/h straat en het verkeer ter plaatse betreft normaal personenvervoer en geen vracht- of busverkeer. Overigens is niet gekozen voor een zebrapad op deze plek omdat de hoeveelheid verkeer (auto/fiets) daar geen aanleiding voor geeft. Slechts op enkele piekmomenten zou dat nut kunnen hebben, maar het overgrote deel van de week zorgt dit alleen voor verwarring. In principe moet de automobilist in 30 kilometerzones overal rekening houden met overstekende voetgangers. Een remming van de snelheid op dit specifieke punt zou dus afdoende moeten zijn. Daarnaast wordt een zebrapad niet vaak meer toegepast vanwege schijnveiligheid; de voetganger heeft voorrang, maar krijgt dat regelmatig niet waardoor er juist op zebrapaden vaak ongevallen gebeuren. Ten aanzien van de ervaren parkeeroverlast geldt dat bij scholen op spitsmomenten (halen en brengen) enige overlast helaas niet is te voorkomen. De bestaande infrastructuur wordt aangepast door de Kriekenstraat door te trekken ten oosten van het

	nieuwe woongebouw. Hierdoor ontstaat een logische routing voor het schoolgaande verkeer (halen en brengen). Via deze weg worden ook de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen ontsloten. Er worden overigens 19 extra parkeerplaatsen toegevoegd en geen 4 zoals reclamant stelt. Dit voldoet aan de parkeernormen die in dit betreffende gebied van de gemeente Breda gelden.
--	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 7

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant constateert dat bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Bouwerijen-Woonakker, MFA De Mandt' in 2010 dit bestemmingsplan naar aanleiding van 33 zienswijzen gewijzigd is vastgesteld waarbij de maximale bouwhoogte is aangepast van 15 meter naar 10 meter. Reclamant plaatst een aantal opmerkingen: 1. Deze zienswijzen moesten destijds worden ingediend omdat de bouwhoogte voor de in de 2e fase te bouwen woningen naar aanleiding van eerdere bezwaarschriften reeds was vastgesteld op 10 meter, maar deze door een "omissie" per ongeluk teruggezet was op 15 meter. Dit zou ambtshalve worden aangepast. Geadviseerd werd om voor de zekerheid toch een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen werden vervolgens goedgekeurd: de bouwhoogte ging terug naar 10 meter, zoals afgesproken. 2. Het gebied waar het hier steeds om ging en gaat is het deel waar nu voor wordt voorgesteld om 26 appartementen te bouwen en niet de strook aan de oostkant van het plangebied. Het plan om 10 tot 12 grondgebonden maisonnettes te bouwen zag op de plaats waar nu de 26 appartementen zouden moeten verrijzen. De maximale bouwhoogte van de maisonnettes werd dus na veel heen en weer gepraat in de	De constatering van reclamant is correct, zie ook de beantwoording van zienswijze 3 waarin de opvolgende planologie is weergegeven. Het is eveneens correct dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Bouwerijen-Woonakker, MFA De Mandt' een bouwhoogte van 15 meter was opgenomen en dat dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen bij vaststelling is aangepast naar 10 meter. Onderstaand is op elke opmerking gereageerd: 1. De beschrijving van reclamant is correct. Een bouwhoogte van 10 meter was toereikend om het destijds voorliggende bouwplan te realiseren. De maximale bouwhoogte kon dan ook worden aangepast van 15 meter naar 10 meter zoals destijds in de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven en ook door de gemeenteraad bij vaststelling is besloten. 2. Reclamant verwijst naar correspondentie over de kwestie en hieruit blijkt enige onduidelijkheid over de exacte positie en begrenzingen van de maatvoeringsvlakken voor de bouwhoogten van 10 meter en 15 meter. Vooropgesteld, het (ontwerp)bestemmingsplan waarop in 2010 de zienswijzen zijn ingediend zag enkel op de oostelijke strook, zoals ook uit onderstaande afbeelding blijkt. De stippellijn is de plangrens van het plangebied. De uiteindelijk vastgestelde bouwhoogte van 10 meter geldt op dat moment dan ook alleen voor de

klankbordgroep, vaststellen van bestemmingsplan met verkeerde bouwhoogte (15 meter), indienen van zienswijzen om dat weer recht te zetten, op 10 meter gezet. In eerdere ambtelijke uitwisselingen is gesteld dat de hele discussie en zienswijzen van 2010 m.b.t. de bouwhoogte van 10 meter enkel om die oostelijke strook ging, maar dat is dus niet correct.

3. Fast forward naar het onderhavige plan: inmiddels zijn alle bestemmingsplannen met verbeelding digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, dit was in 2010 nog niet het geval. Wat schetst de verbazing: de 10 meter is wederom veranderd in 15 meter. Niemand bij de gemeente kan achterhalen hoe, wanneer, en waarom dit gebeurd is: hier is spraken van een kluitje en riet.

bouwvlakken binnen dit plangebied (de oostelijke strook). Voor de overige gronden van het cluster De Mandt gold nog steeds de bouwhoogte van 15 meter uit het bestemmingsplan 'Bouwerijen-Woonakker, uitwerkingsplan MFA De Mandt'.



Neemt niet weg dat reclamant correct stelt dat het plan voor de maisonnettes (ook) zag op het plangebied waarvoor nu onderhavig bestemmingsplan voor de sociale huurwoningen in procedure is gebracht. Reclamant stelt terecht dat voor het bouwplan van de maisonnettes een bouwhoogte van 10 meter volstond. Hierover bestaat ook geen discussie, ongeacht dat planologisch, voor een deel van de locatie waar deze maisonnettes waren voorzien, een maximale bouwhoogte van 15 meter gold.

3. De verandering van de bouwhoogte (terug) naar 15 meter heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Bouwerijen', vastgesteld op 10 juli 2014 en per 4 september 2014 onherroepelijk (zie ook beantwoording van zienswijze 3). Dit is het vigerende bestemmingsplan voor Bouwerijen inclusief het cluster van De Mandt. Dit is in het ambtelijk contact met reclamant toegelicht. Daarbij is inderdaad aangegeven dat niet kan worden achterhaald waarom de bouwhoogte weer teruggezet is naar 15 meter. De toelichting van het betreffende bestemmingsplan geeft hier geen duidelijkheid over. Er is overigens geen zienswijze of beroep ingediend op dat bestemmingsplan.

Nogmaals, het gaat hier, planologisch gezien, enkel om de delen van de bouwvlakken die in de oostelijke strook zijn gelegen. Voor het overige deel gold nog steeds een bouwhoogte van 15 meter, aangezien het bestemmingsplan 'Bouwerijen-Woonakker, MFA De Mandt', waarop onder andere reclamant een zienswijze had ingediend, enkel op deze oostelijke strook betrekking had (zie ook beantwoording onder opmerking 2 van deze zienswijze).

4. Door deze ophoging wordt het überhaupt mogelijk om 26 appartementen op de beschikbare oppervlakte te bouwen: met de eerder afgesproken hoogte van 10 meter zou dit onmogelijk zijn. Concluderend stelt reclamant dat de nu voorliggende plannen voor de bouw van 26 appartementen niet kunnen en mogen worden uitgevoerd: de op de ruimtelijkeplannen opgenomen bouwhoogte van 15 meter is simpelweg nooit zo vastgesteld en bedoeld. Door deze terugverandering (die vooralsnog door niemand bij de gemeente verklaard kan worden) zijn alle bezwaren die in 2010 waren weggenomen door het besluit om een maximale hoogte van 10 meter te hanteren, weer vol in beeld.	4. Zoals hierboven aangegeven heeft de 10 meter bouwhoogte enkel op de oostelijke strook gelegen. Los hiervan is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen' in verband met het toegestane aantal woningen. Om die reden moet een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling worden opgesteld. Ondanks dat het plan qua bouwhoogte past in het vigerende bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan gemotiveerd dat de beoogde bouwhoogte van (maximaal) 15 meter passend is in de omgeving (zie paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het gebouw past binnen het landschappelijk raamwerk van Bouverijen, maakt het cluster van De Mandt in ruimtelijke zin af en ligt op dusdanige afstand van omliggende woningen (afstand tot woning reclamant bedraagt minimaal 45 meter) dat geen sprake is van een onacceptabele inbreuk op het woon- en leefklimaat. Uit de zienswijze blijkt verder niet dat deze motivering ontoereikend zou zijn of tot welke problemen een gebouw van 15 meter (vier bouwlagen) zou leiden. De voorgeschiedenis en opvolgende planologie is in de beantwoording van deze zienswijze en in de beantwoording van zienswijze 3 toegelicht. Procedureel zijn hierin geen fouten gemaakt. Van belang is dat ter plaatse van het huidige plangebied de bouwhoogte altijd 15 meter is geweest. De verlaging naar 10 meter gold planologisch gezien enkel voor de oostelijke strook. Los hiervan is in het voorliggende plan onderbouwd waarom een bouwhoogte van 15 meter passend is in de omgeving. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant haalt de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bouverijen-Woonakker, MFA De Mandt' uit 2010. In de reactie op de zienswijze is niet inhoudelijk op deze bezwaren ingegaan aangezien geconstateerd werd dat voor het toen voorliggende plan voor 10-12 maisonnettes woningen een bouwhoogte van 10 meter toereikend zou zijn. Zoals aangegeven is in onderhavig bestemmingsplan gemotiveerd dat het voorgenomen bouwplan met een bouwhoogte van maximaal 15 meter passend is in de omgeving.
---	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

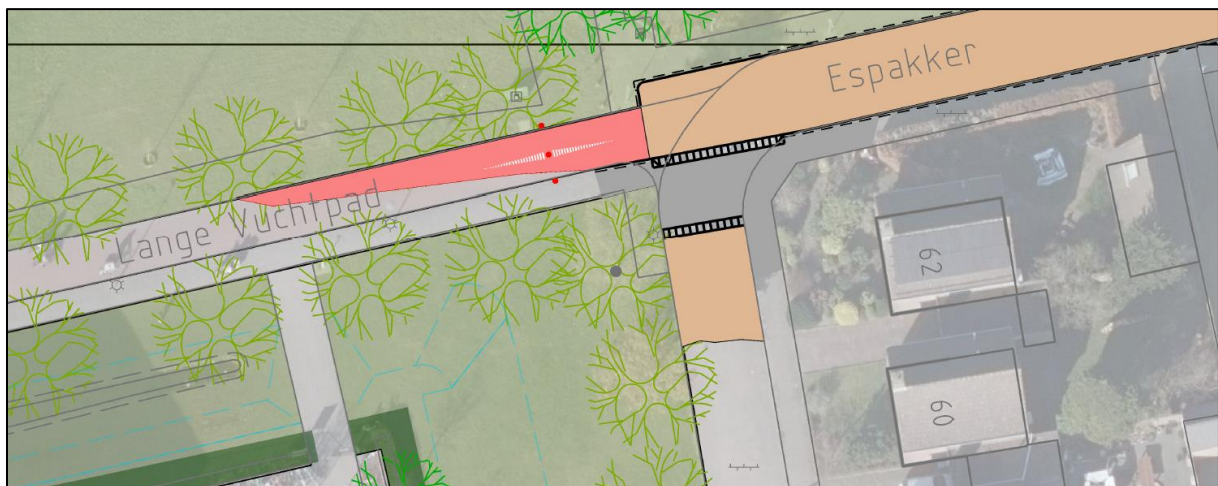
Wijzigingen in plantoelichting

Paragraaf 4.4.3 Conclusie Water	In de conclusie stond abusievelijk vermeld dat ten zuidwesten van het plangebied een verlaging ligt die geschikt kan worden gemaakt als zaksloot en dat ten zuiden en oosten van het plangebied wadi's worden aangelegd in de openbare ruimte. Dit is niet correct en daarom verwijderd.
Bijlage 11 Zienswijzennota	Bijlage 11 Zienswijzennota is toegevoegd aan de toelichting.

Bijlage 1

Verkeerskundige aanpassingen rondom De Mandt

Aanpassing 1: Verbetering aansluiting Fietspad Espakker – Lange Vuchtpad



De eerste aanpassing rondom De Mandt is de aansluiting van het fietspad Lange Vuchtpad met de kruising Espakker. De huidige vormgeving van deze aansluiting leidt tot onduidelijkheid. Dit willen we oplossen door de aansluiting van de Espakker op het Lange Vuchtpad haaks te maken en een inritconstructie aan te brengen op de Espakker. Hierdoor wordt de voorrang zo geregeld dat de fietsers en voetgangers van en naar de Bouverijen voorrang hebben. Dit sluit ook naadloos aan op de fietsstraat in de Espakker. Ook remt deze inritconstructie de snelheid wat de veiligheid in de Espakker ten goede komt. Verder staan er nu twee afzetpalen in het fietspad. Dit is onlogisch en deze worden vervangen door één afzetpaal in het midden van het fietspad. We verwachten deze aanpassing einde van het jaar aan te kunnen leggen.

Aanpassing 2: Nieuw pad van en naar school – Espakker



De school heeft in de zuidoosthoek een toegang die niet direct aansluit op de Espakker. Natuurlijk kan men de school bereiken via het Kriekenpad maar dat is ver om. Hierdoor is er een “olifantenpad” (niet aangelegde sluiproute voor voetgangers die in de loop der tijd tot stand gekomen is) ontstaan in het naastgelegen grasveld naar deze toegang. In de toekomstige situatie komen de voetgangers meer in contact met het overige verkeer doordat er een nieuwe ontsluitingsroute wordt gemaakt voor het halen en brengen van de leerlingen via het parkeerterrein (zie aanpassing 5). Om er voor te zorgen dat de leerlingen zo veilig mogelijk de toegang kunnen bereiken wordt een direct pad aangelegd tussen de toegang van de school en de Espakker. Daar waar het pad aansluit op het parkeerterrein wordt met een blokhaag een sluis gemaakt zodat men niet direct de rijbaan op

loopt/fietst. Op de Espakker wordt bij de aansluiting van het pad een drempel aangelegd. Deze maatregel verwachten we einde van het jaar aan te kunnen leggen.

Een zebrapad is verkeerskundig op deze plek niet gewenst omdat de hoeveelheid verkeer (auto/fiets) daar geen aanleiding voor geeft. Slechts op enkele piekmomenten zou dat nut kunnen hebben, maar het overgrote deel van de week zorgt dit alleen voor verwarring. In principe moet de automobilist in 30 kilometerzones overal rekening houden met overstekende voetgangers. Een remming van de snelheid op dit specifieke punt zou dus afdoende moeten zijn.

Op deze plek wordt geen Kiss and Ride strook toegevoegd omdat dit het gebruik van de Espakker zou promoten, hetgeen waarschijnlijk tot meer overlast gaat leiden. Het afzetten van kinderen is hier gewoon mogelijk langs de bestaande trottoirband en parkeervakken. Echter speciale voorzieningen worden er niet voor getroffen.

Aanpassing 3: Zebrapad ter plaatse van in- en uitgang school oversteek Burgemeester Verdaasdonkstraat en nieuw plein voor halen en brengen (te voet en te fiets).



In de huidige situatie ligt bij de fietsoversteek van het Lange Vuchtpad een zebrapad. Die ligt echter niet voor alle schoolkinderen op een gunstige route van en naar school. Gevraagd is om een zebrapad dicht bij de school. Bij de definitieve inrichting van de Burgemeester Verdaasdonkstraat wordt het zebrapad aangelegd zoals hierboven is aangegeven. De definitieve inrichting gebeurt als de bouwer Van Sundert klaar is met de woningen op deelplan 5 aan de Rietbrink. Onder voorbehoud worden de woningen begin 2024 opgeleverd. Daarna kunnen we starten met de definitieve inrichting. In de tijdelijke situatie wordt er geen zebrapad gemaakt, omdat de huidige inrichting van de openbare ruimte hier verkeerskundig niet geschikt voor is.

Op deze plek is geen drempel voorzien. De reden daarvoor is dat in de definitieve inrichting van de Burgemeester Verdaasdonkstraat op de kruising met Lange Vuchtpad en Kriekenstraat al drempelplateaus komen. Als ontsluitingsweg van de wijk heeft deze weg ook een belangrijke functie voor hulpdiensten. Voorkomen moet worden dat deze hinder ondervinden als gevolg van een overdaad aan drempels en daarmee aanrijdtijden niet kunnen halen of patiënten niet comfortabel kunnen vervoeren.

Verder worden de parkeerplaatsen voor de ingang van de school en/of het kinderdagverblijf aan de (west)zijde van de Burgemeester Verdaasdonkstraat verwijderd. De parkeerplaatsen worden aan de zuidkant gecompenseerd. Dit gebied wordt ingericht als plein waar de ouders veilig de kinderen te voet of op de fiets kunnen halen en brengen. Dit onderdeel wordt gelijktijdig met de definitieve inrichting van de burgemeester Verdaasdonkstraat aangepakt (voorjaar 2024).

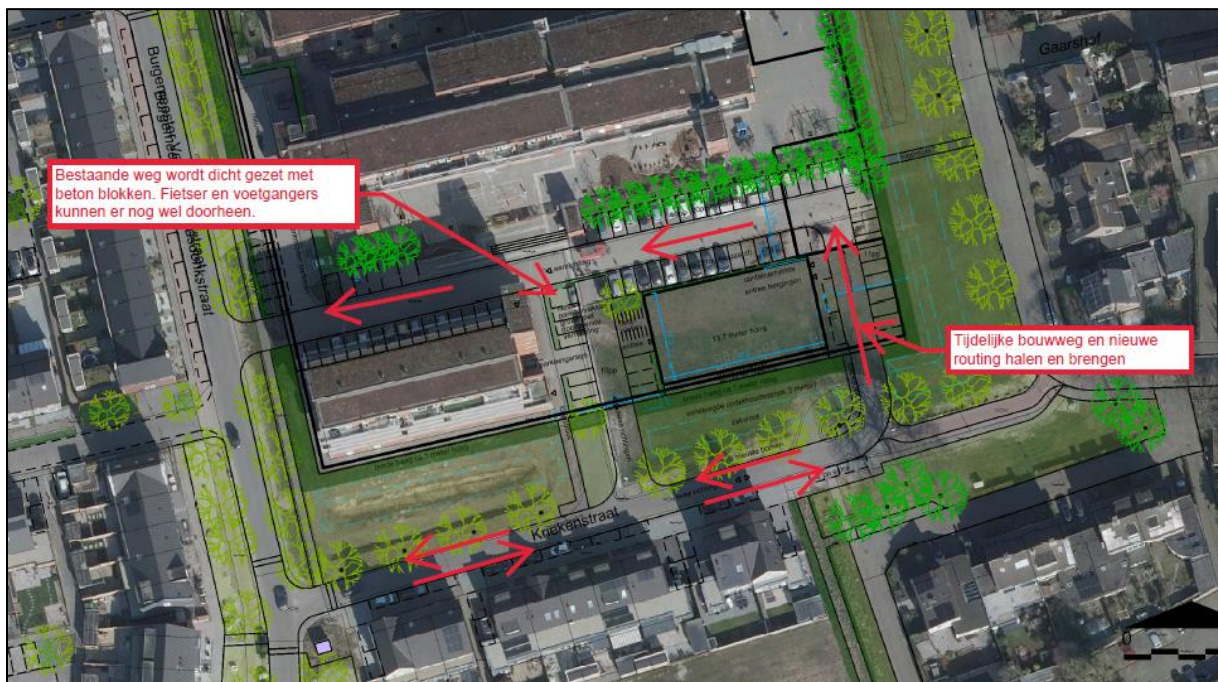
Aanpassing 4: 'Schijn' Plateaumarkering Kriekenstraat – Burgemeester Verdaasdonkstraat en later definitief plateau



Om extra aandacht te geven aan de straat van rechts (Kriekenstraat) wordt op het kruispunt met de Burgemeester Verdaasdonkstraat in de bouwfase zo snel mogelijk een tijdelijke drempelmarkering toegepast die lijkt op een kruispuntplateau, zie linker afbeelding. Doordat er geen niveauverschil in zit zal dit een beperkt remmend effect hebben, maar wel attentie geven aan het kruispunt. In de definitieve situatie komt hier wel een drempel plateau, zie rechter afbeelding. Maar nu dus nog niet in verband met hinder voor het bouwverkeer.

Aan de Burgemeester Verdaasdonkstraat wordt zowel in de tijdelijke als definitieve situatie geen Kiss and Ride strook aangelegd. De bedoeling is dat de nieuwe lus (zie aanpassing 5) in de Kriekenstraat als Kiss and Ride strook gaat functioneren. Parkeren aan de kant van de Burgemeester Verdaasdonkstraat kan in de tijdelijke en definitieve situatie in de daarvoor bestemde vakken.

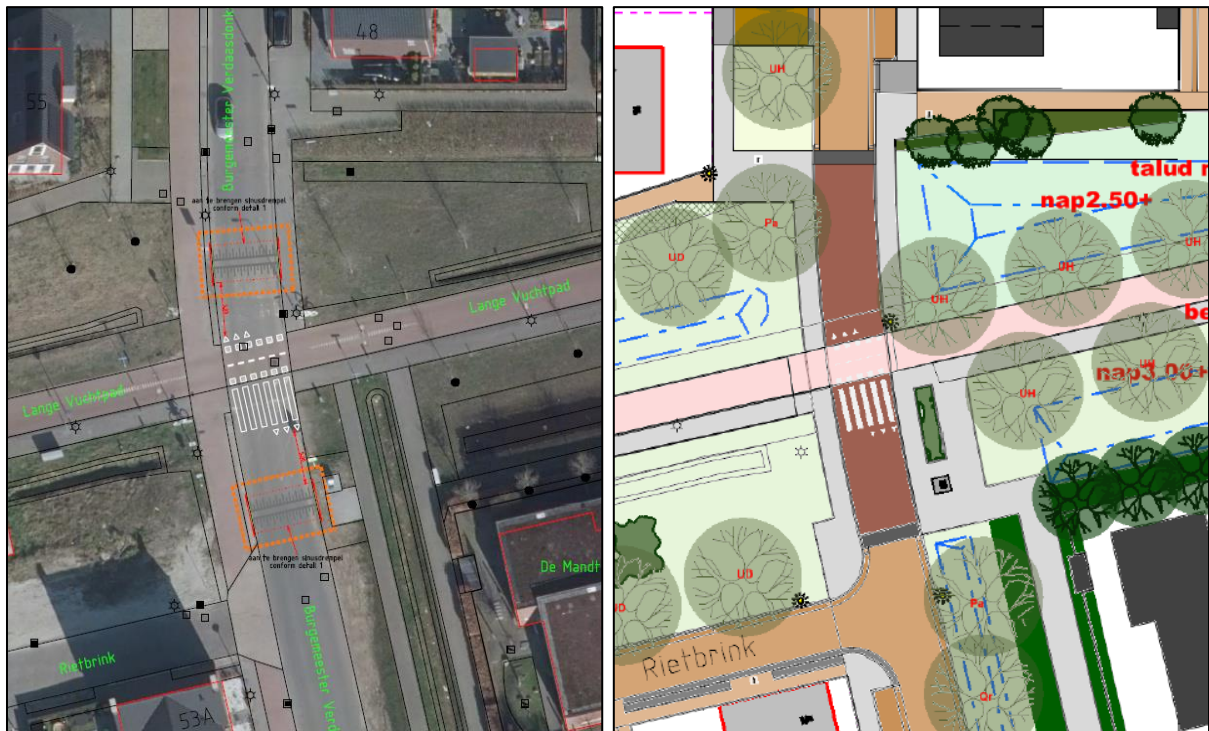
Aanpassing 5: Aanpassing routing halen en brengen schoolkinderen Kriekenstraat



Aan de zuidkant van de school wordt de Kriekenstraat heringericht als optimale route voor het halen en brengen van schoolkinderen. Aanvankelijk was het de bedoeling om dit na oplevering van de appartementen te doen (2026), maar naar aanleiding van de bewonersavond in april is besloten dit al in het najaar van 2023 aan te leggen.

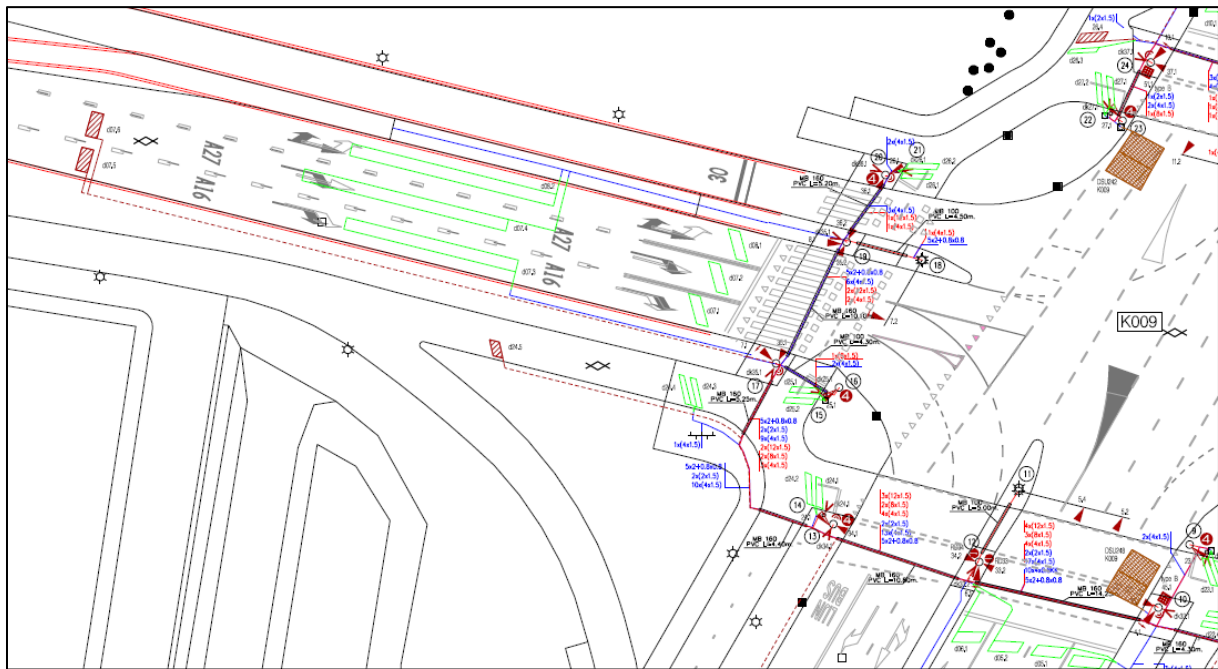
In de nieuwe situatie worden de bestaande parkeerplaatsen beter toegankelijk en wordt meer opstelruimte gecreëerd voor wachtende ouders. Vanaf het punt waar het fietspad Kriekenpad aansluit op de Kriekenstraat is de routing eenrichtingsverkeer. De rest van de Kriekenstraat is tweerichtingsverkeer (zie pijlen in de tekening). Dit is gedaan omdat anders de bewoners van de appartementen en van de Kriekenstraat onnodig moeten omrijden over het terrein van De Mandt. De bestaande routing langs de in- uitrit van het bestaande appartementencomplex naar de school wordt met beton blokken afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Fietzers en voetgangers kunnen er nog wel gebruik van maken. Nadat de nieuwe appartementen zijn gerealiseerd, zal dit met een groene haag worden afgesloten. Deze situatie wordt eerst als bouwweg aangelegd. Als de nieuwe appartementen opgeleverd zijn, volgt de definitieve inrichting. Deze verkeerskundige aanpassingen passen binnen het bestemmingsplan.

Aanpassing 6: Tijdelijke drempels voor fietsoversteek Lange Vuchtpad - Burgemeester Verdaasdonkstraat



Deze tijdelijke drempels zijn in de week van 10 juli aangebracht, zie linker afbeelding. De Burgemeester Verdaasdonkstraat is nu ingericht als 30 kilometer bouwweg. Vanwege het zware bouwverkeer dat er overheen rijdt, is de weg nog tijdelijk in asfalt uitgevoerd. De fietsers en voetgangers hebben op dit kruispunt voorrang. Dit wordt benadrukt door de bebording en de markering die zijn aangebracht. Ondanks dat wordt hier niet altijd gehoor aan gegeven door het gemotoriseerd verkeer en wordt er met enige regelmaat te hard gereden. Vanuit beide rijrichtingen zullen in de tijdelijke situatie voor de fietsoversteek drempels worden aangelegd. Bij de realisatie van de definitieve inrichting komen deze te vervallen en zal het geheel als plateau (drempel over groot vlak) worden uitgevoerd, zie rechter afbeelding. We verwachten de definitieve situatie ook in de eerste helft van 2024 aan te leggen, nadat de bouwer Van Sundert klaar is met de woningen op deelplan 5 aan de Rietbrink.

Aanpassing 7: Aanpassing verkeerslichten Oosterhoutseweg – Burgemeester Verdaasdonkstraat



Ter bevordering van de doorstroming van het autoverkeer vanuit de Bouverijen wordt de indeling van de voorsorteervakken bij de verkeerslichten aangepast. Deze maatregel is onderdeel van de aanpak van de verkeersdoorstroming van de Oosterhoutseweg. De bestaande voorsorteervakken worden aangepast van 1x linksaf, 1x rechtdoor, 1x rechtsaf naar 1x linksaf + rechtdoor, 2x rechtsaf. Met aanwijstekst in de voorsorteervakken voor de A27 en de A16.

Hiermee komt er meer opstelruimte voor rechts afslaand verkeer wat de doorstroming op de Burgemeester Verdaasdonkstraat ten goede komt. Deze aanpassingen staan onder voorbehoud gepland voor de tweede helft van september 2023.

Eindsituatie Burgemeester Verdaasdonkstraat en overig Bouverijen

Hier is nu ook het definitief ontwerp (DO) van wijk gehele wijk Bouverijen te vinden. Dit is de situatie na oplevering van alle woningen. U kunt hier bijvoorbeeld zien waar de toekomstige parkeervakken, drempels en plateaus op de Burgemeester Verdaasdonkstraat worden aangelegd. De aanpassingen die in bovenstaande informatie zijn benoemd zijn hierin nog niet verwerkt. Zodra deze met alle belanghebbenden zijn besproken en akkoord zijn bevonden zullen de definitieve aanpassingen in het DO worden verwerkt. Waarna op PlanBreda het DO wordt geüpdatet. De tekeningen blijven daar staan, als naslagwerk.