

Verslag omgevingsdialoog bestemmingsplanwijziging Moleneind 12 (21-11-2023)

1 Algemeen

De omgevingsdialoog vond plaats als een inloopbijeenkomst op 21-11-2023 tussen 19.00 uur en 21.00 uur in 't Web (Zuringveld 1) in Teteringen.

Voor de uitnodiging zijn in een straal van 75 meter rond Moleneind folders verspreid. De folder is in bijlage 1 opgenomen. Bij een deel van de omwonenden is de folder persoonlijk afgegeven. Daar waar bewoners niet thuis waren is de folder in de bus gedaan. Ook hebben alle ondertekenaars van een brief aan de gemeente, waarin een reactie op het plan was beschreven, een uitnodiging ontvangen. De brief is als bijlage 2 bij dit verslag opgenomen. In bijlage 3 is de reactie van de Dorpsraad Teteringen verwoord.

Als reactie op de folder hebben zich 5 huishoudens per mail aangemeld. Eén huishouden heeft per mail aangegeven niet te kunnen, maar had zijn reactie met andere omwonenden besproken. De inloopavond is door 6 huishoudens bezocht.

2 Vragen en reacties

— Moleneind 7 en 10 (mede namens Moleneind 14)

- De beide bewoners geven aan, dat de gehanteerde rooilijn in het plan sterk afwijkt van de rooilijn die voor het overige deel van Moleneind is gehanteerd.
- De bewoners wijzen erop, dat eerdere bouwvergunningen onder andere voor bouwen vóór de rooilijn, zoals die voor het overige deel van Moleneind is gehanteerd, zijn afgewezen. Ze vragen zich af, waarom die afwijking in dit plan dan wel mag. De gemeente geeft aan, dat het in dit plan verplicht is om de woningen in CPO-verband (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te realiseren, overigens wel binnen de door de gemeente getelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Met name de CPO-verplichting is voor de gemeente reden om met het initiatief in te stemmen.
- Beide bewoners geven aan, dat een zwak argument te vinden en wijzen op het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit van het plan. Op Moleneind is n.l. sprake van lintbebouwing op grote en diepe kavels met vrijstaande huizen. Dit wijkt sterk af van het huidige plan, waar de kavels rond een erf gegroepeerd zijn, kleiner zijn en er dus meer woningen op kunnen. Het plan past daarom niet in de buurt. De bewoners geven aan, dat het erop lijkt dat de financiële belangen van de ontwikkelaar/grondeigenaar een belangrijke rol hebben gespeeld.
- De bewoners wijzen bovendien op een verkeersveiligheidsissue op het kruispunt van Moleneind met het Meulenspiepad. Vooral voor jeugd, die op de fiets uit school komt is de situatie gevaarlijk.

— **Westergouw 10:**

- De bewoners waren verbaasd dat het CPO nog niet compleet was. Uitgelegd in welk stadium we zijn, hoever we staan met de wijziging van het bestemmingsplan (had men nog niet in beeld). Hun dochter had ervaring met CPO en hij had dus zorgen of dit wel rond ging komen en welke voorwaarden er vanuit de gemeente aan zaten.
- Klein stuk toegelicht over de geschiedenis van de CPO.
- Bewoner geeft aan dat zijn buurman (Moleneind 14) bezwaren heeft over bouwen op dit kavel in relatie tot historisch lint (zie opmerkingen bij Moleneind 7 en 10).
- De bewoner vraagt waar bijgebouwen mogen staan en hoe het zit met goot- en nok hoogtes. Dit is uitgelegd aan de hand van de Verbeelding. Ook is aangegeven, hoe de woningen georiënteerd zijn (woonkamer zijde) en wat de ideeën zijn rondom ramen in gevels (kijkend op zijn kavel). Daarbij is opgemerkt, dat we nog geen tekeningen van de woningen hebben. In verdere fase wordt dit opnieuw besproken met omwonenden.
- De bewoner gaf verder aan zelf wel een kavel te willen kopen maar beseftte zich dat dat niet mag in verband met de zelfbewoningsplicht.
- De grove tijdlijn en procedure met betrekking tot de vaststelling is toegelicht vanaf ter inzage leggen bestemmingsplan, aanvraag omgevingsvergunning, bouwtijd etc.
- De bewoner heeft ook gevraagd wat het raakvlak met zijn kavelafschieding (momenteel muur en schanskorf) is en wat onze plannen hiermee zijn. De bewoner heeft uitgelegd hoe de muur gefundeerd is en er is afgesproken hier in een later stadium op terug te komen.
- De bewoner had geen herkenning bij een aansluiting van HWA op de sloot op ons perceel. Deze ligt ook niet op hun terrein.

— **Moleneind 5:**

- Ook deze bewoner begint over de rooilijn en het bezwaar, dat de buurman van Moleneind 14 daartegen heeft (zie ook Moleneind 7 en 10).
- De bewoner heeft verder zelf geen bezwaren en is blij dat het gaat plaats vinden. Hij wist al van de ontwikkelingen van het CPO toen hij er ging wonen.
- De bewoner merkt nog op, dat het veldje vorig jaar vol stond met klaprozen en daardoor toen erg mooi was. Helaas zijn de klaprozen nooit meer teruggekomen en is het nu maar een hoop onkruid.

— **Moleneind 3:**

- Ook deze bewoner begint over de rooilijn en het bezwaar, dat de buurman van Moleneind 14 daartegen heeft (zie ook Moleneind 7 en 10).
- De bewoner heeft verder zelf geen bezwaren. Hij wist al van de ontwikkelingen van het CPO toen hij er ging wonen. Bewoner is content dat er eindelijk woningbouw wordt gerealiseerd.
- Aan de hand van de Verbeelding het huidige plan en de verdeling van de kavels toegelicht. Daarbij ook gesproken over goot en nokhoogtes, de situering van de woningen op de kavels, type woningen dat er komt en bijgebouwen.

— **Westergouw 8:**

- De bewoner was met name geïnteresseerd naar de verdeling van de kavels. Dacht dat Rutger&Sandra de tuin op het noorden hadden en daarmee georiënteerd waren op hun perceel met de woning. Er is uitgelegd dat de betreffende woning naar het zuiden georiënteerd is en de andere vrijstaande woning naar het oosten, waardoor geen van beiden vanuit de woning direct hun richting uit kijken.
- De bewoner begon over het onderhoud van de heg die op de kavelgrens staat en vroeg zich af of we de brandnetels weg gaan halen. Dat laatste gebeurt uiteraard en over het onderhoud aan de heg op de erfgrans maken we afspraken.
- De bewoner geeft aan, dat hij niet blij was toen de bewoner van Moleneind 14 zijn bomen gekapt heeft. Nu is het zicht naar achter een stuk minder fraai, maar deze opmerking heeft geen relatie met ons project.
- Voorts is kort gesproken over het type woningen dat er komt (vond men passen in de omgeving) en hun eigen bouwproces, tips en trucs voor de architect, aannemer enz.
- Ook deze bewoner had geen herkenning bij een aansluiting van HWA op de sloot op ons perceel. Deze ligt ook niet op hun terrein.

3 Aanvullende inloopbijeenkomst maandag 29 januari

Op maandag 29 januari zijn vier omwonenden uitgenodigd omdat zij tijdens de officiële inloopavond aangegeven hadden nog een keer op hun bezwaren tegen het plan terug te willen komen. Daarbij zijn aanvullend op het inloopverslag aanvullend nog de volgende opmerkingen gekomen:

- Nogmaals is aangestipt, dat de lintbebouwing een meer terugliggende rooilijn inhoudt.
- Volgens het bestemmingsplan zouden bijgebouwen van 60m² met een goothoogte van 3 mtr. en een nokhoogte van 5,5 mtr. mogelijk zijn. De omwonenden vinden dit erg fors. Ons antwoord daarop was, dat de gemeente met name via het apart vastgestelde beeldkwaliteitsplan erg terughoudend is geweest met de mogelijkheden van bijgebouwen. Daarom heeft de discussie ook zo lang geduurd.
- Afgezien van een meer terugspringende rooilijn vinden de omwonenden het aantal van zes woningen ook te hoog; dit zouden er maximaal twee of drie mogen zijn.
- De omwonenden spreken ook hun zorgen uit over parkeerproblemen in de straat. Wij hebben aangegeven, dat parkeren volledig op eigen terrein dient te worden opgelost, conform parkeerbeleid van de Gemeente.

4 Conclusies en samenvatting

De meeste aanwezigen waren tevreden met het feit, dat er wat op het perceel gaat gebeuren. De plannen zoals ze zijn gepresenteerd waren weliswaar nog niet concreet, maar in wat gepresenteerd werd konden de meeste aanwezigen zich vinden. Bovendien wordt er nader contact gezocht als het plan concreter wordt.

Eén groep van drie omwonenden heeft wel bezwaren naar voren gebracht grotendeels hebben die betrekking op de stedenbouwkundige principes van het plan, die zich niet zouden verhouden met de basisprincipes in het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat. Ook al is aangegeven dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn gevolgd, leverde dat geen overeenstemming op. Daarom is aangeboden een tweede gesprek tijdens de ter visie legging van het bestemmingsplan te organiseren. Dit gesprek heeft op 29 januari jl. plaatsgevonden (zie onder 4.)

Tenslotte is aangegeven dat de verkeerssituatie ter hoogte van het Meulenspiepad nadere aandacht behoeft. Bij de uiteindelijke inrichting en verkeersmaatregelen zal daarmee rekening gehouden worden.

Bijlage 1, uitnodiging inloopbijeenkomst

Beste Omwonende

Wellicht heeft u reeds gehoord van ons voornemen als initiatiefnemers, om op het braakliggend stuk grond tussen Moleneind 10 en Moleneind 14, 6 wooneenheden (4 gebouwen) te realiseren. Wij zijn: Stijn van Bladel & Marleen Krijnen, Roel van der Duin & Suzanne Thee en Rutger Hengst & Sandra van der Mooren.

Middels deze flyer maken we u attent op het feit, dat met de gemeente overeenstemming is bereikt over de uitgangspunten voor het bestemmingsplan en de voorwaarden die van gemeentezijde aan het bouwplan worden gesteld. Op onderstaande tekening wordt duidelijk gemaakt, in welke richting de invulling van het bestemmingsplan gaat. De tekening is nog in concept. Een definitieve tekening volgt.



Het bestemmingsplan zal binnenkort in procedure gaan. U wordt daarover afzonderlijk door de gemeente op de hoogte gesteld. Bij de informatie van de gemeente is ook het tijdspad opgenomen, waarbinnen u eventuele zienswijzen kunt indienen als u het met het plan of onderdelen daarvan niet eens mocht zijn.

Omdat we u als omwonenden zo goed mogelijk willen informeren, nodigen wij u van harte uit op onze informatiebijeenkomst op **21 november a.s. tussen 19.00 uur en 21.00** in Dorpshuis 't Web (Zuringveld 1, Teteringen). Wij leggen dan graag aan u uit wat onze plannen zijn en wat de ideeën achter de plannen zijn. Dan ligt ook de definitieve invulling op tafel.

We hebben gekozen voor een inloop bijeenkomst, dus binnen de gestelde tijd, bent u van harte welkom, op een moment dat het u past. Uiteraard is er koffie en thee aanwezig.

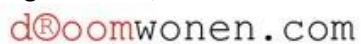
In verband met een goede organisatie, vragen we u zich vooraf aan te melden. Wil u dan ook een tijdsindicatie aangeven wanneer u verwacht binnen te lopen, zodat we (indien nodig) hierop kunnen anticiperen met de organisatie

We vertrouwen erop dat we middels deze bijeenkomst, onze plannen goed uit kunnen leggen en uw vragen kunnen beantwoorden.

Aanmelden kunt u via egbert@droomwonen.com.

We zien uw reactie graag tegemoet en hopen u dinsdagavond 21 november te mogen begroeten.

Namens de initiatiefnemers van het Lofterf,
Egbert Kalle,

The logo for d@oomwonen.com, featuring the text 'd@oomwonen.com' in a stylized font. The '@' symbol is replaced by a red '@' symbol, and the 'oom' part is in a lighter red color.

Bijlage 2, brief omwonenden met reactie op het initiatief

Op vr 25 aug 2023 om 11:36 schreef bewoner van Moleneind 10:

Beste Dorpsraad, beste Cornelis,

Ondergetekenden hebben kennis genomen van het plankaartje van de voorgenomen bebouwing van het kavel Moleneind 12 en verzoeken de gemeente Breda geen medewerking te verlenen aan de uitvoering van dit plan.

Het plan voldoet niet aan de grenzen van het bouwvlak zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Meulenspie Valkenstraat (2009). Daarnaast is het plan in tegenspraak met de visie van de gemeente Breda inzake de planologische invulling van de lintbebouwing Moleneind. Een visie die gedeeld wordt door ondergetekenden.

In het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat dat in 2009 is vastgesteld is op perceel Moleneind 12 één bouwblok voorzien. Dat is een bewuste ruimtelijke ordening keuze geweest. Welke argumenten heeft de gemeente Breda om daar nu vier bouwblokken met 2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap woningen te willen toestaan?

Een citaat uit de reacties van de gemeente Breda op de destijds ingediende zienswijzes bij de inspraakprocedure van het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat (2009): "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."

Een citaat uit een brief van de gemeente Breda van juli 2020 inzake afwijzing van een verzoek tot bestemmingswijziging:

"Het kavel (...) is gelegen aan het historisch bebouwingslint Moleneind. Het lint levert door haar laanbeplanting, erfbeplanting en historische bebouwing een belangrijk bijdrage aan de verschijningsvorm van Teteringen. Bij de gebiedsontwikkeling Meulenspie-Valkenstraat is de nieuwbouw bewust achter het lint Moleneind geplaatst met de achtertuinen tegen de kavels aan Moleneind. De kavels zijn ontsloten aan een nieuw aangelegde weg. Uitgangspunt was om de oorspronkelijke verschijningsvorm van het Moleneind van grote kavels met vrijstaande bebouwing en een lage bebouwingsdichtheid zoveel mogelijk te behouden. Om het beeld van lintbebouwing te versterken en het zicht op de nieuwe ontwikkelingen weg te nemen is aan het Moleneind hier en daar verdichting toegestaan. De nieuwe woningen staan allemaal direct aan de straat en betreffen grote, diepe kavels, net zoals de bestaande kavels aan

Moleneind. (...) Nieuwe woningen dienen op grote, diepe kavels gesitueerd te zijn. De voorgestelde woningen staan niet direct aan straat, maar vormen een tweedelijsbebouwing. Voor Moleneind zijn grote, diepe kavels uitgangspunt. Van ruimtelijk perspectief kan geen medewerking worden verleend aan de gevraagde woningen."

Beide citaten geven een duidelijk beeld van de visie van de gemeente Breda inzake de invulling van de lintbebouwing Moleneind. Een visie die actief wordt uitgedragen en die ook gedeeld wordt door de bewoners van Moleneind.

De voorgenomen ontwikkeling is in tegenspraak met deze visie, op onder meer de volgende punten:

- de voorgestelde verspreiding van bouwvlakken (en daarmee te bouwen woningen) over de kavel
- de ondiepe en relatief kleine kavels
- het realiseren van 2 twee-onder-een-kap woningen

Daarnaast voldoet het voorgenomen plan niet aan de grenzen van het bouwvlak zoals dat is vastgesteld in het bestemmingsplan Meulenspie Valkenstraat (2009).

Ondergetekenden, bewoners van Moleneind verzoeken de gemeente Breda dan ook geen medewerking te verlenen aan de uitvoering van dit plan.

Bewoners van Moleneind:

Bijlage 3, Reactie Dorpsraad

Gemeente Breda

Afdeling Ruimte & Vastgoed ontwikkeling

T.a.v. Linda Dolmans

Ljm.dolmans@breda.nl

Onderwerp: Vooroverleg Hoeveneind 12

Geachte mevrouw Dolmans,

Dank om ons mee te nemen in het vooroverleg m.b.t. het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat-Moleneind 12'. We hebben een aantal omwonenden gesproken. We stelden vast dat zij al enige tijd van dit project op de hoogte waren. Wel vragen zij een aantal aandachtspunten. Die betreffen allereerst de plaats van bebouwing op het perceel en specifiek de ligging van de woning het dichtst bij het Moleneind. Iedereen die wij spraken zouden graag zien dat deze woning in dezelfde lijn (afstand tot de weg) komt te liggen als de bestaande bebouwing. Qua architectuur van de nieuwbouw (en daarmee de onderliggende planregels) is het wenselijk als deze aansluiten op de bouwstijl van de nabij gelegen bestaande woningen. Zo blijft het beeld en de ruimtelijke kwaliteit van deze oude weg intact.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de verkeersaansluiting op het Moleneind. De drukte daar neemt verder toe, terwijl die al hoog is mede ook als gevolg van sluipverkeer naar- & vanaf de Noordelijk Rondweg. Veel schoolgaand jeugd van de Curio-school ter plaatse maakt gebruik van die weg.

Wij zouden graag nauw betrokken worden bij de plannen over deze onderwerpen in een soort klankbordgroep. Graag ontvangen we een ontvangstbevestiging van ons schrijven en een uitnodiging tot overleg.

Met vriendelijk groet

DORPSRAAD TETERINGEN

Cornelis Berkhout - Voorzitter