



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Meulenspie - Valkenstraat, Moleneind 12

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 147 van de Gemeentewet en artikel 2.4 van de omgevingswet;

Besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' d.d. 27 augustus 2025;
2. het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023220012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten is;
4. het beeldkwaliteitsplan 'CPO Moleneind 12 Teteringen', d.d. 26 augustus 2025 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

22 JAN. 2026

, voorzitter

, griffier

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' d.d. 27 augustus 2025;
2. het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023220012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten is;
4. het beeldkwaliteitsplan 'CPO Moleneind 12 Teteringen', d.d. 29 augustus 2025 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit gewijzigd vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek om realisatie van woningen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op het braakliggend perceel tussen Moleneind 10 en Moleneind 14 (hierna: Moleneind 12) in Teteringen mogelijk te maken. Dit verzoek is in juni 2015 als initiatiefplan ingediend. Het was een van de eerste initiatieven voor een CPO ontwikkeling op grond dat geen eigendom is van de gemeente, een particulier initiatief. Op 16 november 2016 is door het college besloten positief tegenover deze ontwikkeling te staan.

Van november 2016 tot en met 2022 is het plan uitgewerkt en in mei 2022 is gekomen tot een overeenkomst tussen de CPO-leden en de eigenaar over verkoop van de grond. Begin 2023 is gestart aan de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat, Moleneind 12' voor deze locatie.

Het gaat om zes grondgebonden woningen in CPO verband, die behoren tot de vrije sector. De kavelgroottes zijn passend in de ruimtelijke structuur van het gebied Meulenspie - Valkenstraat.

Vaststellen bestemmingsplan en zienswijzen

Het verzoek past niet in het geldend bestemmingsplan 'Meulenspie - Valkenstraat', waarin de locatie de bestemming 'Woongebied' heeft. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden in 2009 en hierin wordt nog uitgegaan van de bouw van één woning op een groot perceel binnen het aangegeven bouwvlak. De gewenste zes woningen staan grotendeels buiten het aangegeven bouwvlak. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch te kunnen faciliteren is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12'.

Op 18 december 2023 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter visie gelegen. Er zijn in totaal 10 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht waarvan 7 zienswijzen dezelfde brief betreft. De zienswijzen gaan met name over de ruimtelijke passendheid van de nieuwe woningen, verkeersveiligheid en het leefgebied van Steenuil. Er is nader onderzoek verricht naar de Steenuil en deze rapporten zijn opgenomen het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' biedt het planologisch-juridische kader om maximaal zes CPO woningen te vergunnen.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Beeldkwaliteitsplan

De gebied-specifieke welstandseisen in het beeldkwaliteitsplan worden als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de omgevingsvergunningaanvraag hieraan.

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. 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.

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan vóór deze datum ter inzage is gelegd valt dit onder het overgangsrecht. Dat betekent dat huidige wetgeving van toepassing blijft tot het van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Motivering

Bouwplan

Passend in de karakteristiek van Moleneind

Moleneind maakt onderdeel uit van een historische route tussen de Vrachelse Heide aan de noordkant en Heusdenhout/Ginneken aan de zuidzijde. De karakteristiek van het historisch bebouwingslint dient te worden beschermd en zichtbaar te blijven. Elementen hiervan zijn onder andere de beeldbepalende groen- en bomenstructuur, een divers bebouwingsbeeld, verschillen in perceelsomvang, oriëntatie van de bebouwing op het lint met zicht op voorerven.

Daarnaast is aan de zuidoostzijde van Teteringen van west (Meulenspie) naar oost (Valkenstraat) een ruimtelijke overgang te zien van dorp naar buitengebied. Hierbij worden de kavels gebiedsgewijs steeds groter.



Impressie van de inrichting

Om een ontwikkeling met meerdere woningen op één kavel passend te laten zijn binnen de ruimtelijke overgang van dorp naar buitengebied en passend te laten zijn in de karakteristiek van Moleneind, is gekozen voor de ruimtelijke verschijningsvorm van een 'boerenerf'. Dit zijn geen losse kavels aan een doodlopend straatje of hof, bij een boerenerf is de boerderijwoning georiënteerd op het lint met hierachter een ensemble van enkele schuurwoningen aan een gezamenlijk erf. Binnen deze volumes worden de woningen gerealiseerd. In Teteringen zijn aan het Moleneind en Hoeveneind nog een aantal beeldbepalende (voormalige) boerencomplexen aanwezig. Door de keuze voor deze typologie blijft de karakteristiek van het lint bewaard.

Woningtype

In het collegebesluit van 16 november 2016 is aangegeven dat op de locatie Moleneind 12 ruimte is voor maximaal zes grondgebonden CPO-woningen, verdeeld over vier gebouwen rondom een erf. De kavels variëren van 330 m² t/m 950 m² (gemiddeld 590 m² groot) en er is een gezamenlijk (boeren)erf. De kavelgroottes passen goed in de ruimtelijke structuur. De zes grondgebonden woningen behoren tot de vrije sector.

Aan de zuidzijde van het perceel dient een zone onbebouwd te blijven en te worden ingericht voor foerageergebied van de steenuil. Er zal een boomgaard met fruitbomen komen.

Er is in deze omgeving niet alleen ruimte voor woningen in de vrije sector. Zo zal binnen een straal van 100 meter van de locatie aan het Meulenspiepad een complex met circa 70 middeldure huurwoningen gebouwd gaan worden. De buurt kent een mix van woningtypologieën.

Geluid

Volgens de Wgh (Wet geluidhinder) is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer nieuwe woningen in de geluidzone van een bestaande gezonde weg of spoorweg worden gerealiseerd. De locatie ligt binnen de geluidzone van de gezonde wegen Galgestraat, Moleneind, Nieuwe Kadijk en Posthoorn. Ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden met 3 dB ten gevolge van de Nieuwe Kadijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is nodig ten gevolge van de Nieuwe Kadijk.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan CPO Moleneind 12 Teteringen, d.d. 13 december 2023 opgesteld. Ambtshalve zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan. Het definitieve beeldkwaliteitsplan d.d. 29 augustus 2025 vormt het toetsingskader ten aanzien van de beeldkwaliteit. De uiteindelijke bouwplannen moeten voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan.

Daarbij wordt ruimte geboden voor een nadere architectonische uitwerking. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Welstandsnota beschouwd.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

Moleneind behoort tot de bestaande stad. De kavelgroottes en het aantal toegestane woningen zijn afgestemd op de typologie van het gebied Meulenspie - Valkenstraat. De woningtypologie leent zich goed voor de huisvesting van gezinnen die rondom een gezamenlijk (boeren)erf wonen. In de Omgevingsvisie wordt ook aangegeven nieuwe woonvormen zoals bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op deze ambitie door op deze locatie enkel woningen mogelijk te maken die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

CPO beleid gemeente Breda

In november 2018 is een motie van het CDA "Let's go voor meer CPO" aangenomen. Aanvullend is in november 2019 de motie "Zo komt CPO van de grond" aangenomen waarin aangedrongen wordt op betaalbare grond op de juiste plaats voor CPO beschikbaar te krijgen. Dit om starters en ouderen de kans te gunnen om in de eigen wijken en dorpen te kunnen blijven wonen.

Op 17 september 2020 heeft de gemeenteraad het beleid 'Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen, CPO Beleid Gemeente Breda 2020' vastgesteld. Met het vaststellen van dit beleid heeft de gemeente de mogelijkheid om CPO als woningcategorie aan te wijzen in bestemmingsplannen, ook als dit geen gemeentegrond betreft.

Het hierbij behorende toewijzings- en selectiebeleid voor CPO's is nader uitgewerkt in het 'Routeboekje CPO Gemeente Breda', geldend vanaf 23 oktober 2021. De regels zorgen ervoor dat het concept CPO eerlijk, duidelijk en transparant kan worden uitgevoerd. Zo is geborgd dat CPO's zo veel mogelijk gelijke kansen hebben en dat het CPO daadwerkelijk zelfstandig haar eigen woonconcept kan uitwerken en realiseren.

De ontwikkeling aan Moleneind 12 is conform het CPO-beleid aan te wijzen als CPO route 1, zijnde: een CPO-ontwikkeling nog zonder CPO in een project van derden. De grond in eigendom van een ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten over de voorwaarden waarbinnen de planlocatie mag worden bebouwd met maximaal zes CPO-woningen. De ontwikkelaar voorziet in de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure om de toekomstige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is zal de ontwikkelaar de gronden verkopen aan het CPO-collectief. Het is zowel privaatrechtelijk als publieksrechtelijk geborgd dat de CPO woningen niet door een ontwikkelaar mag worden gerealiseerd.

De uiteindelijke samenstelling van het CPO-collectief wordt pas bepaald nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Momenteel zijn er koopovereenkomsten getekend voor drie van de zes kavels. De leden komen met name uit Teteringen zelf. De overige drie leden zullen volgens de regels van het routeboekje geselecteerd worden. De zes toekomstige kopers vormen gezamenlijk het toekomstige CPO-collectief waarmee na vaststelling van het bestemmingsplan de definitieve mantelkoopovereenkomst zal worden gesloten. Het CPO-collectief staat zelf aan de lat voor het aanvragen van de benodigde vergunningen, het bouw- en woonrijp maken van de gronden, het realiseren van het bouwplan en het aanleggen van de buitenruimte.

In 2024 is de woonvisie 'Thuis in Breda' vastgesteld. Hierin is de ambitie opgenomen dat de beweging ingezet wordt naar het stimuleren en faciliteren van collectief wonen. Hiermee wordt aangesloten op de toenemende behoefte van inwoners aan meer collectieve en innovatieve woonvormen en de noodzaak voor het verbeteren van de zelf- en samenredzaamheid van bewoners. De focus wordt verlegd van collectief bouwen naar collectief wonen.

De bijkomende randvoorwaarde, die gesteld wordt bij het faciliteren van innovatieve woonvormen is dat er na de realisatie ook sprake is én blijft van samenleven én dat bepaalde voorzieningen, activiteiten en verantwoordelijkheden worden gedeeld. Dit geldt dus ook voor CPO-initiatieven.

Voor CPO zien we in het hoogstedelijk centrum weinig tot geen mogelijkheden in woningbouwprojecten. De behoefte van CPO-groepen ligt immers vooral bij grondgebonden woningen, met de wens om naar eigen inzicht te bouwen met beperkte ruimtelijke kaders (bron: evaluatie CPO-beleid gemeente Breda). In de dorpen en wijken om het hoogstedelijk centrum wordt opengestaan voor CPO, mits bewoners ook na realisatie samenleven én bepaalde voorzieningen, activiteiten en verantwoordelijkheden delen. Bijvoorbeeld een CPO met betaalbare woningen voor een groep inwoners die vanuit duurzaamheidsoogpunt willen samenleven, met een gezamenlijke biologische tuin. Of jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen, meer samen willen leven en om beurten op elkaars kinderen passen, zodat ze daardoor flink besparen op de kinderopvang. Of gericht op doorstroming van senioren met een centrale ontmoetingsruimte en gezamenlijke inkoop van zorg en ondersteuning. Tegenover deze randvoorwaarde staat dat de gemeente Breda zich inspanst om dergelijke initiatieven te helpen van de grond te komen, dit werken we verder uit in het beleid voor collectieve en innovatieve woonvormen. Het CPO-beleid wordt hier onderdeel van gemaakt.

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn een aantal onderzoeken aangevuld. Dit heeft veel tijd gekost en in deze periode is de woonvisie vastgesteld. Voor de ontwikkeling Moleneind 12 is uitgegaan van de uitgangspunten en principes van het vastgestelde CPO-beleid. CPO Moleneind 12 is in principe collectief bouwen. De randvoorwaarde om in te zetten op collectief wonen was bij de beoordeling van dit initiatief nog niet vastgesteld en derhalve bij de beoordeling destijds niet meegegeven als vereiste. Door het alsnog eisen van collectief wonen zal het plan in voorgestelde vorm geen doorgang kunnen vinden. Het bestemmingsplan 'Meulenspie - Valkenstraat' laat één woning toe op een groot perceel. Zes woningen op het perceel is te verkiezen boven één woning.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd. Er zijn nog geen bouwtekeningen voor de woningen en er is nog geen inrichtingsplan gemaakt. In de voorwaarden voor het plan is meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moet worden. De CPO leden onderzoeken voor hun ontwerpen of gebruik van groene daken, zonnepanelen, gebruik van duurzame materialen, een groene inrichting van de buitenruimte en infiltratie van water mogelijk is. Een hoek van het terrein krijgt de bestemming 'Natuur' en zal worden ingeplant met fruitbomen en inheemse en gevarieerde beplanting.

Groenkompas

In het Groenkompas zijn voor de gewenste groene inrichting normen opgenomen voor een oppervlaktepercentage groen in het plangebied. Met de Bredase Groen- & Parknorm is het verplicht om minimaal 20% van de ontwikkeling aan Moleneind 12 in te richten als openbaar groen. Het plan kent een groeninvulling in de vorm van groen en hagen op het gezamenlijk erf, groen (inclusief sloten) om het plangebied heen, een stuk natuurbestemming (voor foerageergebied steenuil), een groene zone aan Moleneind en waterdoorlatende verharding op het gezamenlijk erf. In totaal wordt ruim 20% van het plangebied groen ingericht.

Het gehele plangebied maakt deel uit van het foerageergebied van de steenuil. De steenuil vliegt vanuit zijn nest ten westen van Moleneind richting het cadettenkamp. Een groenstrook in het plangebied dient ter geleiding heen en terug. Door appel- / perenbomen te planten waar muizen op af komen, zorgt de boomgaard indirect voor voedsel voor de steenuil. Deze groenstrook met boomgaard is in het bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'natuur' zodat de ecologische waarde gewaarborgd wordt.

Parkeren

De benodigde parkeeropgave wordt op eigen terrein gerealiseerd door middel van parkeerplaatsen bij de woningen en een aantal gezamenlijke parkeerplaatsen voor bezoekers.

Participatie

In het kader van vooroverleg is het concept bestemmingsplan aan de dorpsraad Teteringen toegezonden. De dorpsraad heeft bij omwonenden gepeild hoe men over de ontwikkeling dacht. Eén van de omwonenden heeft, ook namens de andere omwonenden, een mail naar de dorpsraad gezonden waarin gesteld wordt dat de ontwikkeling in tegenspraak is met de visie van de gemeente Breda inzake de planologische invulling van lintbebouwing aan Moleneind. Men heeft moeite met de ontwikkeling omdat deze voorziet in verspreid gelegen bouwvlakken over het kavel, relatief ondiepe en kleine kavels en er zitten twee-onder-een-kap woningen tussen.

Op 21 november 2023 hebben initiatiefnemers een informatieavond voor omwonenden gehouden. Hier bleek dat de meningen over de ontwikkeling varieerden. Enkele bewoners herhaalden bovenstaande mening over het plan, andere bewoners gaven aan geen moeite te hebben met de ontwikkeling. Op 29 januari 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden die in november 2023 niet aanwezig konden zijn. Verslaglegging van beide dialogen is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' en het concept beeldkwaliteitsplan hebben van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze.

De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' d.d. 27 augustus 2025 samengevat weergegeven. Bij ieder onderdeel van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. Er zijn in totaal tien zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht, waarvan zeven zienswijzen dezelfde brief betreft. De zienswijzen gaan met name over de ruimtelijke passendheid van de nieuwe woningen, verkeersveiligheid en het leefgebied van Steenuil. De zienswijzen zijn ongegrond, behalve de zienswijze inzake het leefgebied van de Steenuil. Deze is gegrond. Er is nader onderzoek verricht naar de Steenuil. Deze rapporten zijn opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12'

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze van de West Brabantse vogelwerkgroep zijn er ook ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting

- Paragraaf 5.6.1 van de toelichting is aangevuld in de conclusie met gegevens van het hogere waardenbesluit.
- De conclusie van het proefsleuvenonderzoek is overgenomen in paragraaf 2.4.1 van de toelichting;
- Paragraaf 8.2.1 is tekstueel aangepast vanwege het aangevulde verslag van de omgevingsdialoog;

Bijlage bij de toelichting

- Het onderzoek 'effectbeoordeling Steenuil' van bureau Waardenburg opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Meulenspie, is als bijlage toegevoegd;
- Er is een 'kwaliteitsbeoordeling leefomgeving Steenuil' door Veldbiologische Werken uitgevoerd en als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd;
- Het beeldkwaliteitsplan is (nogmaals) ambtelijk beoordeeld en in overleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda en de CPO-werkgroep aangepast;
- Aan het onderzoek wegverkeerslawaaï is een onderzoek railverkeerslawaaï toegevoegd. Belangrijkste resultaten uit dat onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.6.2 van de toelichting;
- De stikstofdepositierapportage is geactualiseerd met een actuele berekening in de nieuwste AERIUS-software;
- Het verslag van de omgevingsdialoog (bijlage 7) is aangevuld met een passage over de tweede voorlichtingsbijeenkomst van november 2023 en een inloopbijeenkomst in januari 2024;
- Als bijlage 1 van de toelichting is het proefsleuvenonderzoek van de gemeente Breda toegevoegd;
- Als bijlage 2 van de regels is het selectiebesluit van de gemeente Breda toegevoegd.

Regels

- In de regels zijn sub a en b van artikel 6.2.3 “Aan- en uitbouwen en bijgebouwen” vervangen voor één nieuwe regeling (sub a) die openheid van delen van de woonbestemming garandeert: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - openheid' zijn de gronden mede bestemd voor openheid van het landschap. Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen deze aanduiding is niet toegestaan”;
- Toegevoegd is 6.2.9.: een omgevingsvergunning voor het bouwen/aanleggen van een werk en/of werkzaamheden wordt verleend als een positief advies op het inrichtingsplan voor het perceel is gegeven door de Adviescommissie Omgevingsplankwaliteit Breda (AOB);
- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ wordt van de verbeelding én uit de planregels verwijderd.

Bijlage bij de regels

- Een getekend definitief hogere waardenbesluit is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels.

Verbeelding

- Op de verbeelding zijn locaties met de bouwaanduidingen “bijgebouwen uitgesloten” [-bg] en “specifieke bouwaanduiding – vergunningsvrij bouwen uitgesloten” [sba-v] geschrapt en vervangen door de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – openheid” [sba-oh].

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad dient het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid Wro opnieuw aan de provincie te worden voorgelegd. Dit is verplicht als er wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is hier het geval.

Het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en belanghebbenden kunnen gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft een schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Indien geen financiële consequenties

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

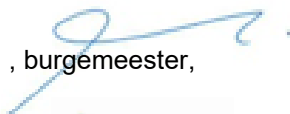
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12'
5. Tien geanonimiseerde zienswijzen (waarvan een aantal gelijkloidend zijn)
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12'

Te tekenen document(en), door de raad
- Raadsbesluit

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester,


, gemeentesecretaris.

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan ‘Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12’

27 augustus 2025

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal zes grondgebonden woningen in CPO verband op het perceel tussen Moleneind 10 en 14. In dit stuk wordt het Moleneind 12 genoemd. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' (NL.IMRO.0758.BP2023220012-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging liep van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er zijn in totaal 10 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht waarvan 7 zienswijzen dezelfde brief betreft.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en per onderwerp beschreven. Bij iedere beschrijving 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.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1	Beantwoording
Het is een prima plan om in een tijd van woning schaarste het mogelijk te maken dat op een kavel meerdere gezinnen een woning kunnen realiseren. Het beeldkwaliteitsplan is in lijn met de karakteristiek van Moleneind. De mogelijke geluidshinder en toename van verkeer dient voor lief genomen te worden. Dat hoort bij een land met weinig ruimte.	De zienswijze wordt ter kennisname aangenomen.
Zienswijze 2, 3, 4, 5, 6, 9 en 10 (dezelfde brief) Reclamanten verzoeken de gemeente wijzigingen door te voeren op onderstaande onderwerpen, zodat het plan aansluit bij de directe omgeving.	Beantwoording
<i>Passend in historisch lint</i> Reclamanten vinden het ontwerpbestemmingsplan strijdig met de Omgevingsvisie Breda 2040 en de door de gemeente Breda eerder gecommuniceerde kenmerken van lintbebouwing van het historische lint Moleneind, waaraan verdichting van het lint moet voldoen. Er wordt verwezen naar een reactie van de gemeente Breda op een zienswijze op het bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat en de reactie van de gemeente op initiatiefplan (afwijzing). Volgens reclamanten is gecommuniceerd is dat nieuwe ontwikkelingen achter het historisch lint moeten liggen om zo de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk te kunnen handhaven. En Moleneind is	De reactie van de gemeente Breda op een zienswijze op het bestemmingsplan Meulenspie - Valkenstraat (2007) luidt: <i>"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."</i> In een brief van de gemeente Breda (1 juli 2020) aan een bewoner van Moleneind inzake een afwijzing van een aanvraag, geeft de gemeente aan wat de kenmerken van verdichting van het historische lint moeten zijn: <i>"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</i>

omschreven als een straat met grote, diepe kavels met vrijstaande bebouwing en een lage bebouwingsdichtheid. Het plan in het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de kenmerken <u>vrijstaande woningen</u>, <u>grote diepe kavels</u> en <u>lage bebouwingsdichtheid</u>. Deze combinatie leidt tot een duidelijke afwijkende ruimtelijke kwaliteit van het plan ten opzichte van de bestaande bebouwing. <u>Vrijstaande woningen:</u> Er zijn 6 woningen voorzien, waarvan 2 vrijstaand en 2 twee-onder-een-kap woningen. Dit sluit niet aan bij het kenmerk van vrijstaande woningen. <u>Grote, diepe kavels:</u> Met name de kavels direct aan het Moleneind zijn te kenmerken als klein en ondiep. Dit sluit niet aan bij het kenmerk van grote, diepe kavels. <u>Lage bebouwingsdichtheid:</u> Het plan voorziet in 6 woningen. Dit leidt tot een belangrijk hoger bebouwingspercentage dan dat van de bestaande woningen in de directe omgeving. In de directe omgeving bedraagt het bebouwingspercentage 10% tot 22%. Het bebouwingspercentage van de 6 nieuwe woningen op de locatie Moleneind 12 bedraagt 35% tot 55%. Daarnaast draagt ook het voorziene volume van de woningen en de mogelijke bijgebouwen bij aan een beeld van een hoge bebouwingsdichtheid die niet aansluit bij de bestaande bebouwing in de direct omgeving van Moleneind 12.	<i>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. (...) Voor Moleneind zijn grote, diepe kavels uitgangspunt."</i> In het beeldkwaliteitsplan Meulenspie, Hoge Gouw en hoge Gouw-west, vastgesteld in juli 2008, wordt het Moleneind beschreven als een historisch waardevol bebouwingslint. Het vormt samen met het Hoeveneind en Hoolstraat één van de historische dragers van het dorp Teteringen. Voor het Moleneind is het welstandsniveau 'bijzonder' van toepassing. In de welstandseisen ten aanzien van dorpse bebouwingslinten worden kwaliteiten als de diversiteit van de bebouwing, het informele karakter en de kleinschalige en vrijstaande bebouwing beschreven. De karakteristiek van het historische bebouwingslint dient te worden beschermd en zichtbaar te blijven. Elementen hiervan zijn onder andere de beeldbepalende groen- en bomenstructuur, een divers bebouwingsbeeld met verschillen in perceelsomvang, ingetogen bebouwing, verspringende voorgevelrooilijn, oriëntatie van de bebouwing op het lint en zicht op ruime groene voortuinen. Het kavel Moleneind 12 is circa 4.300 m² groot. Het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' laat momenteel één woning toe op de locatie, vergelijkbaar met de latere inbreidingen aan Moleneind. Aanleiding voor het maken van onderhavig ontwerpbestemmingsplan is het verzoek om meerdere woningen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te realiseren. Om een ontwikkeling met meerdere woningen op één kavel passend te laten zijn aan het Moleneind is gekozen voor de ruimtelijke verschijningsvorm van één boerenerf. Hierbij is de 'boerderijwoning' georiënteerd op het lint met daarachter een ensemble van enkele 'schuurwoningen' aan een gezamenlijk erf. Het gaat om zes woningen in vier bouwvolumes. De 'boerderijwoning' is duidelijk georiënteerd op het historische lint en bepaalt het gezicht van het erf. Het gehele boerenerf krijgt een groene voorruimte aan Moleneind. Aan Moleneind en Hoeveneind is nog een aantal beeldbepalende (voormalige) boerencomplexen aanwezig. Door de keuze voor deze typologie blijft de karakteristiek van het lint bewaard. Eerder toegestane verdichting van de (voormalig agrarische) bebouwingslinten bestond vaak uit het toevoegen van vrijstaande villa's op ruime kavels. Dit draagt bij aan de diversiteit in het bebouwingsbeeld en de groene voortuinen, maar een collectieve ontwikkeling van een boerenerf met 'boerderij en schuren' is ook passend in deze historische structuur. De nieuwe bebouwing bestaat uit één laag met
---	--

	kap met een ingetogen vormgeving en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik, wat is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. In het bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat is een goothoogte van 6 meter mogelijk, maar de gekozen lagere goothoogte sluit beter aan bij de referentie van een boerenerf en het historische bebouwingsbeeld. Het gemiddelde oppervlak per kavel is circa 700 m². Een deel hiervan is gezamenlijk erf. De privé-kavels variëren van 330 m² t/m 950 m².
Zienswijze 6, extra onderwerp	
Het Moleneind is een sluiproute. Er wordt structureel te hard gereden en er passeren veel auto's en vrachtwagens. Dit is een gevaar voor de scholieren van Curio en de VaVo/defensie studenten en een gevaar bij oversteken, weggrijden op de fiets of de hond uitlaten. Het is wenselijk dat er aandacht is voor de verkeersveiligheid van Moleneind in het nieuwe bestemmingsplan.	Bij een nieuw plan wordt naar ruimtelijke effecten voor de omliggende bebouwing gekeken, onder andere de verkeerseffecten. Ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de reeds bestaande weg voor doorgaand verkeer, namelijk het Moleneind. Deze weg heeft een snelheidsregime van 30 km/u. Het Moleneind is een erftoegangsweg voor bestemmingsverkeer van en naar enkele woningen. Uit verkeerstellingen van de gemeente Breda, uitgevoerd in de periode van 28 augustus t/m 15 september in 2020, blijkt een weekdaggemiddelde van 2.018 motorvoertuigen per etmaal aan het Moleneind tussen de Posthoorn en Wildhage (Bron: Rapport wegverkeerslawaaï Moleneind, Teteringen, Econsultancy, 9 mei 2023). Het plan genereert ongeveer 48 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is een toename van ongeveer 2,5%, waarmee er sprake is van een niet significante toename van het verkeer. De bestaande bestemmingsverkeerswegen kunnen de toename aan. Het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat, Moleneind 12' is niet het instrument om verkeersveiligheidsmaatregelen aan een bestaande verkeerssituatie te treffen.
Zienswijze 9, extra onderwerp	
Graag meer aandacht voor het aspect natuurinclusief ontwikkelen. In het plan is een kleine boomgaard in de zuid-westhoek opgenomen. De ligt in de schaduw van de eikenbomen aan het Moleneind en van het laantje met acaciabomen op het perceel Moleneind 10. Op het perceel Moleneind 10 staat aan de zuidzijde langs de sloot een meidoornhaag. Deze meidoorn wordt alleen	Het wordt gewaardeerd dat indiener van de zienswijze meedenkt over natuurinclusief ontwikkelen. In het stedenbouwkundig plan is reeds aandacht besteed aan natuurinclusief ontwikkelen. In het inrichtingsplan is nagedacht over een ontwerp in harmonie met de bestaande natuurwaarden en in het bijzonder de amfibieën, broedvogels en de Steenuil. Verwacht wordt dat de kleine boomgaard op de aangegeven plek tot wasdom zal kunnen komen.

aan de zuidzijde gesnoeid, zodat de meidoorn vrij over de sloot kan groeien. Indien op het perceel Moleneind 12 ook een meidoornhaag langs de sloot wordt geplant, ontstaat een groene corridor van 3 à 4 meter breed die nauwelijks ruimte vraagt van perceel Moleneind 12, maar wel de volgende voordelen biedt: - fourageer- en schuilplaats voor kleinere vogels. - diervriendelijke biotoop voor amfibieën (geen gronddoek in het talud van de sloot). - door schaduwwerking van de meidoorn minder begroeiing in de sloot. - een natuurlijk afscheiding, geen hekwerk nodig.	
Zienswijze 7, West Brabantse vogelwerkgroep	Beantwoording
De Vogelrichtlijn richt zich op de instandhouding van alle natuurlijk in Europa in het wild levende vogelsoorten waaronder de steenuil. De steenuil staat op de Rode Lijst. Bij een locatie gebonden activiteiten met gevolgen voor wettelijk beschermde dierv- en plantensoorten moet ofwel een natuurtoets deel uitmaken van de procedure bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning, ofwel er wordt voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning apart een ontheffing aangevraagd. Reclamant vindt de onderbouwing in de bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Rapportage Quickscan Wet Natuurbescherming' onvoldoende. Verwijzen naar een onderzoek uit 2006 (behorende bij het bestemmingsplan Meulenspie) is een niet toegestane verwijzing, omdat de inhoud daarvan inmiddels niet meer in lijn is met de daadwerkelijke situatie. Daarnaast is het onderzoek uit 2006 ouder dan 5 jaar. In het onderzoek uit 2006 wordt de locatie Moleneind 12 aangemerkt als zeer gunstig voor de steenuil. En op grond daarvan is in het kader van het	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente Breda opdracht gegeven tot het opstellen van een aanvullend onderzoek naar de Steenuil met daarin een zogeheten 'kwaliteitsbeoordeling leefomgeving Steenuil'. Met het onderzoek wordt eveneens vastgesteld of er nog sprake is van nestgedrag en broedsucces van de Steenuil. Het bureau Veldbiologische werken VOF heeft de kwaliteitsbeoordeling van de omgeving voor de Steenuil in kaart gebracht, zoals eerder al toegepast is in 2021 door Bureau Waardenburg voor het nabijgelegen nieuwbouwproject 'Meulenspie' te Teteringen. Het onderzoek richt zich op het in kaart brengen van de habitatwaardering – in contouren van 100, 200 en 300 meter – rond het nets-/rustverblijf van de huidige situatie en de habitatwaardering na de realisatie van soortgerichte maatregelen. Het rapport van Bureau Waardenburg is toegevoegd als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. In de eindrapportage van Veldbiologische Werken (d.d. 28 april 2025) is aangegeven waar in een straal van 300 meter rondom de nestkast geschikt foerageergebied aanwezig is. Indien de berekende oppervlakte geschikt foerageergebied groter is dan 6 hectare is er voldoende foerageergebied aanwezig. Uit de berekeningen blijkt dat er veel meer van 6 hectare geschikt foerageergebied aanwezig blijft. In het rapport zijn mogelijke mitigerende maatregelen aangegeven. Nog niet is opgenomen dat in het plangebied zelf een boomgaard met fruitbomen aan de zuidwestzijde zal worden aangelegd waardoor in het plangebied zelf (ook) mitigerende maatregelen worden genomen. In het bestemmingsplan is deze hoek bestemd als 'natuur' om de aanleg van de boomgaard juridisch te borgen.

bestemmingsplan Meulenspie eerder een ontheffing verleend voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Meulenspie. Er is verder geen nader onderzoek gedaan naar de invloeden op de noodzakelijke leefomstandigheden van de steenuilen. In het ecologisch rapport voor de locatie Moleneind 12 wordt uitgegaan van een houtwal die ten noorden van het (nog te bouwen) appartementencomplex aan de Meulenspie ligt, om daarmee de steenuil in de richting van het cadettenkamp te dirigeren. Dit klopt niet omdat: - De houtwal wordt pas aangelegd als het appartementencomplex is voltooid. En dat gaat dus nog jaren duren. - Het cadettenkamp valt niet binnen de habitatvoorwaarden (inrichting van het terrein) voor de steenuil en het ligt veel te ver buiten de 300 meter cirkel. De Effectbeoordeling nieuwbouw Meulenspiepad voor de steenuil en de mitigerende maatregelen voldoet niet aan de meest recente eisen van effectbeoordeling en toont eveneens niet aan dat er voldoende leefgebied overblijft om zonder ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) een vergunning te kunnen verlenen. Er kan dus door het ontbreken van een ontheffing Wnb geen omgevingsvergunning voor het voorliggende plan worden verleend.	Er vindt geen overtreding van de soortenbescherming plaats. De functionaliteit van de rust- en verblijfsplaats van de steenuil komt niet in gevaar. Een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.
Zienswijze 8	Beantwoording
De karakteristiek van het Moleneind uitbreiden met een ruimtelijk 'boerenerf' als norm voor een woonbestemming en beeldkwaliteitsplan dient ertoe te leiden dat de door reclamant in 2016	Het verzoek van reclamant betrof het toevoegen van een vrijstaande woning. Een dergelijk verzoek wordt gehonoreerd indien er sprake is van kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering in de zin van gebruikswaarde (aanvullend op bestaand woonprogramma in de omgeving, voor een specifieke doelgroep, hergebruik bestaand

aangevraagde en afgewezen bouwaanvraag voor een extra woning een nieuwe beoordeling verdient. Bestemmingsplannen voor solitaire locaties leiden tot willekeur en verrommeling. Het cluster woningen rondom de kruising Moleneind – Posthoorn – Galgestraat is ook dus een woongebied.	pand), belevingswaarde (passendheid in de omgeving) en toekomstwaarde (voorzien in toekomstige huisvestingsbehoefte). Het verzoek is afgewezen omdat niet voldaan werd aan een van bovenstaande voorwaarden en met het verzoek geen kwaliteitsverbetering bewerkstelligd kon worden. In het gemeentelijk antwoord op het verzoek wordt reeds een vergelijking gemaakt met perceel Moleneind 12, welke – in tegenstelling tot het verzoek – in het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat wel als ontwikkellocatie is aangeduid en waar woningen voor een specifieke doelgroep zijnde CPO-verband worden gerealiseerd.
--	---

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond. Alleen de zienswijze van de West Brabantse vogelwerkgroep inzake de Steenuil is gegrond. Er zijn onderzoek uitgevoerd en deze rapporten zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze van de West Brabantse vogelwerkgroep zijn er ook ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting

- Paragraaf 5.6.1 van de toelichting is aangevuld in de conclusie met gegevens van het hogere waardenbesluit.
- De conclusie van het proefsleuvenonderzoek is overgenomen in paragraaf 2.4.1 van de toelichting;
- Paragraaf 8.2.1 is tekstueel aangepast vanwege het aangevulde verslag van de omgevingsdialoog;

Bijlage bij de toelichting

- Het onderzoek 'effectbeoordeling Steenuil' van bureau Waardenburg opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Meulenspie, is als bijlage toegevoegd;
- Er is een 'kwaliteitsbeoordeling leefomgeving Steenuil' door Veldbiologische Werken uitgevoerd en als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd;
- Het beeldkwaliteitplan is (nogmaals) ambtelijk beoordeeld en in overleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda en de CPO-werkgroep aangepast;
- Aan het onderzoek wegverkeerslawaaï is een onderzoek railverkeerslawaaï toegevoegd. Belangrijkste resultaten uit dat onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.6.2 van de toelichting;
- De stikstofdepositerapportage is geactualiseerd met een actuele berekening in de nieuwste AERIUS-software;
- Het verslag van de omgevingsdialoog (bijlage 7) is aangevuld met een passage over de tweede voorlichtingsbijeenkomst van november 2023 en een inloopbijeenkomst in januari 2024;
- Als bijlage 1 van de toelichting is het proefsleuvenonderzoek van de gemeente Breda toegevoegd;
- Als bijlage 2 van de regels is het selectiebesluit van de gemeente Breda toegevoegd.

Regels

- In de regels zijn sub a en b van artikel 6.2.3 “Aan- en uitbouwen en bijgebouwen” vervangen voor één nieuwe regeling (sub a) die openheid van delen van de woonbestemming garandeert: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - openheid' zijn de gronden mede bestemd voor openheid van het landschap. Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen deze aanduiding is niet toegestaan”;
- Toegevoegd is 6.2.9.: een omgevingsvergunning voor het bouwen/aanleggen van een werk en/of werkzaamheden wordt verleend als een positief advies op het inrichtingsplan voor het perceel is gegeven door de Adviescommissie Omgevingsplankwaliteit Breda (AOB)’;
- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ wordt van de verbeelding én uit de planregels verwijderd.

Bijlage bij de regels

- Een getekend definitief hogere waardenbesluit is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels.

Verbeelding

- Op de verbeelding zijn locaties met de bouwaanduidingen “bijgebouwen uitgesloten” [-bg] en “specifieke bouwaanduiding – vergunningsvrij bouwen uitgesloten” [sba-v] geschrapt en vervangen door de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – openheid” [sba-oh].