

 Gemeente Breda

 Ruimtelijke onderbouwing “Kavelsplitsing Hoge Gouw-west”

 Ontwerp



Gemeente Breda

Bijlage 17 bij besluit
2015/2836-V1

V&V

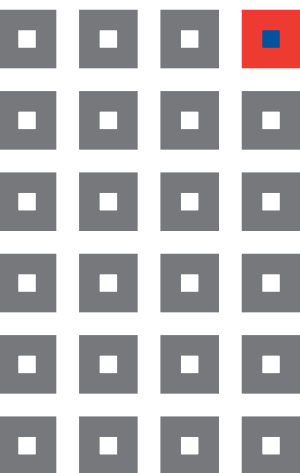


23 december 2015

Gemeente Breda

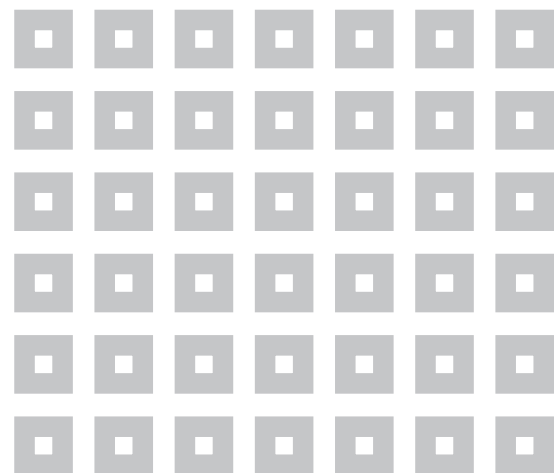
Ruimtelijke onderbouwing “Kavelsplitsing Hoge Gouw-west”

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 751.307.00
datum: 23 december 2015
bestand: J:\751\307\00\3.projectresultaat\b. ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
concept-ontwerp	11 november 2015
Ontwerp	23 december 2015
<i>Terinzagelegging</i>	
Definitief	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging van plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	1
1.4 Planvorm afwijkingsbesluit	1
1.5 Leeswijzer	1
2. Gebiedsanalyse	3
2.1 Ruimtelijke structuur	3
2.2 Functionele structuur	3
3. Ruimtelijk beleid	4
3.1 Inleiding	4
3.2 Rijksbeleid	4
3.3 Provinciaal beleid	5
3.4 Gemeentelijk beleid	6
4. Planmotivering	8
4.1 Planbeschrijving	8
4.2 Planmotivering	9
5. Milieu en landschap	11
5.1 Algemeen	11
5.2 Bodem	11
5.3 Geluid	11
5.4 Luchtkwaliteit	12
5.5 Externe veiligheid en calamiteiten	13
5.6 Bedrijven	13
5.7 Duurzaam bouwen	15
5.8 Flora en fauna	15
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	16
5.10 Verkeer en mobiliteit	16
5.11 Water	17
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Toepassing grondexploitatiewet	20
6.3 Financiële haalbaarheid	20
6.4 Maatschappelijke haalbaarheid	20
7. Procedure	21
7.1 Inleiding	21
7.2 Ter visie legging	21
7.3 Beroep en hoger beroep	21



Afbeelding 1.1: de globale ligging van het plangebied in Teteringen (rood omlijnd)



Afbeelding 1.2: de globale ligging van het plangebied aan de Wildhage (rood omlijnd)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Hoge Gouw-west maakt deel uit van het uitbreidingsgebied van Teteringen. Nieuwe woningbouw wordt mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'. In dit bestemmingsplan is de verkaveling en het aantal percelen vastgelegd. Het is wenselijk de verkaveling aan te passen door een perceel te splitsen. Hiermee neemt het aantal percelen in Hoge Gouw-west van 15 toe tot 16. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning zal de kavelsplitsing mogelijk worden mogelijk. Onderdeel van een uitgebreide omgevingsvergunning is deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied grenst aan de weg de Wildhage aan de zuidoostzijde van de kern Teteringen. Het plangebied maakt deel uit van de ontwikkeling Hoge Gouw-west. Op de hiernaast weergegeven afbeeldingen (afbeelding 1.1 en 1.2) is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'. In dit bestemmingsplan is de verkaveling en het aantal percelen vastgelegd middels een verkavelingsschets van de Hoge Gouw. Op deze verkavelingsschets is bepaald dat het aantal percelen maximaal 15 mag bedragen. De perceelgrenzen mogen beperkt worden gewijzigd, maar het aantal percelen niet. De verkavelingsschets is vervolgens verankerd in de regels doordat een lid is opgenomen dat de verkavelingsschetsen leidend zijn. Wijziging in de kavelgrenzen is in geringe mate mogelijk voor het vergroten of verkleinen van kavels onder de voorwaarde dat het aantal kavels niet toe- of afneemt.

Het is wenselijk de verkaveling aan te passen door een perceel in het noorden (gelegen tussen de Wildhage en de Wedstergouw) te splitsen. In totaal neemt het aantal percelen in het woongebied toe van 15 tot 16.

1.4 Planvorm afwijkingsbesluit

Ten aanzien van de inhoud en ruimtelijke onderbouwing van deze omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.2 bevat bepalingen met betrekking tot de regels die een bestemmingsplan kan bevatten. Omdat het hier een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing betreft en geen regels worden opgesteld, zijn deze bepalingen hier niet van toepassing. Artikel 3.1.6 gaat in op de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing en artikel 3.3.1 gaat in op de verplichtingen die voor deze ruimtelijke onderbouwing voortvloeien uit de Wet geluidhinder. In voorliggend stuk wordt aan al deze eisen invulling gegeven.

Ook past het plan in de algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeente, waardoor voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven door de raad.

1.5 Leeswijzer

In deze onderhavige ruimtelijke onderbouwing komt in hoofdstuk 2 de gebiedsanalyse aan bod, waar de ruimtelijke en functionele structuur wordt besproken. Vervolgens is in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan

het bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 is een planmotivering gegeven. Daarna is in hoofdstuk 5 het bouwplan getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals milieu, water, bodem, etc. In hoofdstuk 6 is vervolgens kort de economische en de maatschappelijke haalbaarheid besproken. Tot slot is in het laatste hoofdstuk 7 een kort woord besteed aan de juridische procedure(s) waar deze aanvraag - tot afwijken van het bestemmingsplan - zich in zal gaan bevinden.

2. Gebiedsanalyse

2.1 Ruimtelijke structuur

De nieuwbouw is voorzien aan de zuidrand van Teteringen. In dit deel van de geplande uitbreiding van Teteringen zijn nog maar weinig woningen gerealiseerd. In het kader van de ontwikkeling Hoge Gouw-west zijn al een enkele woningen gerealiseerd. Van de 16 woningen die zijn voorzien, zijn reeds twee woningen gerealiseerd: Westergouw 2 en Westergouw 14. Daarnaast zijn ook al 3 omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van 3 woningen aan de Westergouw 6, 8 en 20. Op de meeste percelen (met uitzondering van de te wijzigen percelen) zijn al hekwerken geplaatst. Deze hekwerken markeren de grenzen tussen de verschillende woonpercelen.

De bijbehorende ontsluiting is ook al gerealiseerd: de Westergouw. Deze ontsluiting takt in het noordwesten aan op de Wildhage en in het noordoosten op de Valkenstraat. De Westergouw gaat in het zuiden over op de Hoge Gouw. Uiteindelijk kan het gebied ook bereikt worden via de in het zuiden liggende ontsluitingsweg de Galgestraat. Deze weg was al aanwezig voordat de ontwikkeling van Hoge Gouw-west werd gestart.

Voor het overige bestaat het plangebied voornamelijk uit braakliggende terreinen die bouwrijp zijn gemaakt. Het plangebied wordt in het noorden afgeschermd door hoog opgaand groen, net als in het westen.

2.2 Functionele structuur

Aansluitend op de ruimtelijke structuur is ook al een functionele structuur aanwezig. Aangezien de gronden al bouwrijp zijn gemaakt en ontsluitingswegen al aanwezig zijn, is al sprake van een toekomstige stedenbouwkundige structuur voor een woonwijk. Deze structuur is ten behoeve van woonfuncties. Andere functies zijn, met uitzondering van landschapselementen en agrarische doeleinden, niet aanwezig in de omgeving. De structuur sluit aan op de al bestaande structuur van Teteringen.

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' wordt het sectorale beleid en -wetgeving behandeld.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (hierna: SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13. Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het kabinet formuleert in de SVIR 'ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid'. Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland. Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkend, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgt de in het gebied gelegen brainport Eindhoven. Voor Teteringen geldt geen specifiek nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geborgd, dat op 1 oktober 2012 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Voor het plangebied geldt geen Rijksbelang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen? Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend.

In het geval van de voorgenomen ontwikkeling, is sprake van de toename van één woning ten opzichte van de vigerende rechten. Deze toename is voorzien in een gebied waar een grootschalige ontwikkeling met meerdere woningen is voorzien. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor een ontvruchting van de woningmarkt. Trede 1 is daarmee doorlopen. Daarnaast heeft de ontwikkeling ook plaats binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2) en is het multimodaal (trede 3) ontsloten.

Met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijk zijn gezien het voorgaande geen problemen te verwachten.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Een partiële herziening heeft in 2014 plaatsgehad. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand. De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk

relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Het plangebied maakt deel uit van Brabantstad. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. De ontwikkeling draagt bij aan het voorgaande.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 11 juli 2015 de Verordening Noord-Brabant 2014 opnieuw vastgesteld. In de Verordening ruimte heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt tot concrete regels die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur natuur en ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied waar de ruimtelijke kwaliteit bevorderd dient te worden. De ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling. Het stedelijk gebied van Teteringen wordt verruimd richting het zuidoosten, zoals in de verordening ook al is opgenomen. Daarnaast is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit, getuige een verkavelingsschets met bijbehorende beeldkwaliteitplan 'Meulenspie, Hoge Gouw en Hoge Gouw-west'. Deze plannen zijn in het verleden al akkoord bevonden. Het toevoegen van een extra perceel, en daarmee een extra woning, doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteit van de omgeving. Deze wordt vergroot.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Breda heeft zijn visie ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Breda 2030.

Structuurvisie Breda 2030

De gemeenteraad heeft in september 2013 de 'Structuurvisie Breda 2030, Koers in beeld' vastgesteld. De opdracht luidde om de Structuurvisie uit 2007 te herijken als gevolg van gewijzigde inzichten en

omstandigheden. Iedere gemeente is wettelijk verplicht (ingevolge de Wet ruimtelijke ordening) om voor haar gehele grondgebied een actuele Structuurvisie te hebben die als integrale basis dient voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot 2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. In de Structuurvisie 2030 zijn afwegingen gemaakt die leiden tot substantiële afwijkingen van eerder geformuleerde visies of beleid. Voor een belangrijk deel zijn deze ingegeven door de gewijzigde economische en demografische omstandigheden. Daarnaast heeft ook de integrale benadering (niet alleen ruimtelijke ontwikkeling, maar parallel aandacht voor het sociale en fysieke beheer van de stad) effect gehad op de inhoud van de Structuurvisie.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. De compacte stad koestert haar historie en beseft de verbondenheid van stedelijk en landelijk gebied. Verstedelijkingsopgaven in het bestaande stedelijk van het initiatief staat centraal, burgers, bedrijfsleven en overheid hebben hier allemaal een rol in. De verschillen in functie en karakter van delen van de stad maken Breda aantrekkelijk voor de diversiteit aan gebruikers.

Doelstelling voor wat betreft woningbouw/woningvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de woningvraag. Vanuit de stedelijke programmering geldt bij het beperkt toevoegen van woningen dat, mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering, er woningen in het programma gereserveerd kunnen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit met als hoofddoel om tot een gevarieerd woongebied te komen met verschillende woningtypen (in omvang, type en prijsklasse) van nieuwbouwprojecten die ook gerealiseerd worden. In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als een woongebied.

De ontwikkeling van een extra woning is passend in een woongebied, daar waar al woningbouw is voorzien en deels al gerealiseerd. Het toevoegen van een extra perceel en woning zorgt voor een betere en logischere stedenbouwkundige aansluiting op de al bestaande kern en een begeleiding richting Hoge Gouwe-west.

4. Planmotivering

4.1 Planbeschrijving

De nieuwe versus de oude verkaveling

Op afbeelding 4.1 is de oude verkaveling opgenomen. Uit deze verkaveling blijkt dat 5 percelen zijn voorzien ten noorden van de Westergouw. Destijds is gekozen voor ruime kavels. Alle 5 de woningen zijn aan de zuidkant van het kavel gesitueerd en oriënteren zich ook in die richting. Achter de woningen waren ruime tuinen voorzien, parallel aan de straat. Aan de westzijde betekende dit dat een hoge erfafscheiding aan de Westergouw gerealiseerd kon worden tot 2 meter hoog. Deze erfafscheiding zou zich tevens tegenover twee woningen bevinden ten westen van de Westergouw. Ruimtelijk gezien geen optimale situatie.



Afbeelding 4.1: de verkaveling zoals deze nu is vastgelegd

In plaats van 5 woningen op ruime percelen, zijn nu vier woningen op ruime percelen en twee minder ruime percelen (afbeelding 4.2) voorzien. Uiteindelijk zal sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op in gegaan.



Afbeelding 4.2: de toekomstige verkaveling zoals deze is voorzien

4.2 Planmotivering

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Door één kavel te splitsen van twee kavels, ontstaat bij de Westergouw een meer aantrekkelijke entree van het buurtje, alsmede een prettigere overgang naar de openbare ruimte. De achterkantsituatie aan de Wildhage wordt op de hoek een zijtuin, waardoor een meer afgeronde en levendige hoeksituatie ontstaat. Verder worden de achtergebieden van de kavels, waar vergunningsvrij opstallen geplaatst mogen worden, verder uit het zicht onttrokken. Door de splitsing van het kavel in het westen ontstaat een kavelgrootte van ongeveer 700 m² per kavel. Dit is een zeer courante maat binnen het beoogde landelijke woonmilieu in dit deelgebied. Er wordt vastgelegd dat op de hoek maximaal twee vrijstaande woningen zijn toegestaan.

De al verkochte kavel (Westergouw 14) aan de overzijde aan de zuidkant, krijgt door de planwijziging zicht op een zijtuin met erfafscheiding in plaats van een voorzijde van een woning. Daarom is de erfafscheiding op de hoek een haag conform de randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitplan 'Meulenspie, Hoge Gouw, en Hoge Gouw-west' voor dit gebied. Met betrekking tot de beeldkwaliteit van de woningen wordt nog steeds aangesloten op het beeldkwaliteitplan

Functioneel

Vanuit de Woonvisie is aangegeven, dat zelfbouw de afgelopen jaren maar een beperkt deel van de koopsector inneemt. Daar waar in Breda kleinere woonkavels werden aangeboden, waren deze zeer gewild. Gezien het beperkte aanbod van zelfbouwkavels van deze grootte, verdient het aanbeveling om het aanbod van kleinere kavels te verruimen. Het voorliggende plan sluit daar bij aan.

Parkeren dient, in overeenstemming met de *Nota Parkeer- en Stallingsbeleid*, op eigen terrein te worden opgelost. Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het splitsen van het kavel zorgt niet voor een belemmering. Parkeren kan nog steeds op eigen terrein plaatshebben.

5. Milieu en landschap

5.1 Algemeen

De gemeente Breda wil een gemeente zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving.

Een omgevingsvergunning kan het mogelijk maken om een extra woonperceel te realiseren op de hoek van de Westergouw en de Wildhage. Voor deze planvorming - van de nieuwbouw - worden de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en calamiteiten, bedrijven, duurzaam bouwen, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en mobiliteit en water belicht. Tevens wordt bekeken of het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

MER

De ontwikkeling van dit plan maakt deel uit van meerdere ontwikkelingen rond Teteringen. Voor het totaal van deze ontwikkelingen is een Milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd (rapportnummer: 9P7319A0, 27 september 2005). In het kader van deze MER is de invloed van deze ontwikkelingen op het milieu in beeld gebracht. De resultaten van het MER zijn verwerkt in een algemene planologische vertaling. Deze ontwikkeling past binnen deze algemene planologische vertaling. Daarnaast is voor zover relevant gebruik gemaakt van de gegevens uit dit MER.

In onderstaande paragrafen worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' heeft al onderzoek naar het aspect bodem plaatsgehad. Bij deze onderzoeken zijn geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen die een belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de gronden nu wel verontreinigd zijn, aangezien de gronden sindsdien enkel bouwrijp zijn gemaakt.

5.3 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Daarom dient bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

In het kader van het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' heeft al onderzoeken naar het aspect geluid plaatsgehad. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort beschreven.

Wegverkeerslawaai:

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' (Akoestisch onderzoek ten behoeve van Bestemmingsplan Meulenspie, 20 november 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat in het gebied de gevelbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer. Met de komst van een extra woning verandert er niets aan die belasting.

Spoorweglawaai

Ten zuiden van de locatie loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. De geplande woningbouw ligt binnen de invloedssfeer van deze spoorlijn (de zone van deze spoorlijn bedraagt 800 meter aan beide zijden). Dit betekent dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe woningen 55 dB bedraagt. Ten behoeve van de Hoge Gouw is in het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' door Movares Nederland B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer RIK-BP-060027122/ R95019A2BPA, 1 juni 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat zonder maatregelen niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Aansluitend is een onderzoek gedaan waarin werking van verschillende walvarianten zijn berekend (rapportnummer RIK-BP-060027122/ R95019A3BPA, 2 oktober 2006). In verband met de nieuwe Wet geluidhinder zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd volgens de nieuwe regelgeving (projectnummer: GP126616, 17 januari 2007).

Uit bovengenoemde onderzoeken blijkt dat door de aanleg van een geluidwal met een hoogte 2 meter en een lengte van 625 meter langs het spoor wordt voldaan aan de wettelijke normen. Deze wal zal opgenomen worden in de plannen van de landschapsontwikkeling ten zuiden van het plangebied waaraan momenteel wordt gewerkt.

Het is aannemelijk dat in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde zal worden voldaan, omdat:

1. ten westen van de Nieuwe Kadijk raildempers en een geluidscherm van minimaal 1 meter zijn aangebracht, waarvan de geluidsreducerende werking minimaal gelijkwaardig is aan die van een geluidwal van 2 meter, en
2. er tussen de Hoge Gouw en de spoorlijn meer bebouwing met een afscherpende werking aanwezig is,

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' is door KEMA Nederland B.V. in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit van de realisatie van alle geplande ontwikkelingen in en rond Teteringen (rapportnr: 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006). Dit rapport is een revisie van een eerder verschenen rapport (rapportnummer: 50552722-KPS/MEC 05-9453: 23 november 2005). Deze revisie was noodzakelijk omdat in maart 2006 nieuwe gegevens over de te verwachten achtergrondconcentraties (GCN kaarten: Generieke Concentratie Nederland) en emissiefactoren van motorvoertuigen beschikbaar zijn gekomen. Op basis van deze beschikbare -en voorgeschreven -gegevens (zie ook MNP rapport 500093003/2006: 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijn stofproblematiek') is de verwachting voor de achtergrondconcentraties naar beneden bijgesteld.

Uit het onderzoek blijkt dat als de plannen worden uitgevoerd de luchtkwaliteitsnormen in Teteringen vanaf 2010 niet worden overschreden. Met de kavelsplitsing wordt slechts één woning toegevoegd. De extra verkeersbewegingen die deze extra woning tot gevolg heeft, zal niet leiden tot een overschrijding. Tevens wordt de realisatie van één woning als een project aangemerkt die Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (Regeling NIBM).

5.5 Externe veiligheid en calamiteiten

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Transportverbinding

Op ongeveer 600 meter van het plangebied loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. Over deze verbinding worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De invloedssfeer van deze transportverbinding is vastgesteld op 200 meter. De nieuwe ontwikkeling is gepland op een grotere afstand en zal dan ook niet leiden tot een noemenswaardige toename van de risico's ten gevolge van het vervoer van de spoorlijn. Ook liggen er geen wegen in de omgeving van het plangebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Bedrijven

Het bedrijf Detailchemie BV op het adres Takkebijsters 17 bevindt zich op een afstand van ruim 550 meter van het projectgebied. In het rapport "Risicoanalyse Detailchemie te Breda" (projectnummer 05871, 12 april 2007) zijn de externe veiligheidsrisico's van het bedrijf Detailchemie BV vastgelegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de PR-contour van 10^{-6} per jaar buiten het plangebied ligt en dat, ook als de nieuwe ontwikkelingen zijn uitgevoerd, de normen voor het groepsrisico niet worden overschreden. De ontwikkelingen leiden niet tot een berekenbare toename van het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen nauwelijks toeneemt, het groepsrisico ruim onder de norm blijft en de toekomstige bewoners naar verwachting voldoende zelfredzaam zijn, worden de nieuwe ontwikkelingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel geacht.

Buisleiding

Ten zuiden van het plangebied ligt een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. De toetsingsafstand van de leiding bedraagt 30 meter. De nieuwe ontwikkelingen is echter niet voorzien in deze zone.

5.6 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de

bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en de gevel van een woning of ander hindergevoelig object.

Bovengenoemde afstanden moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Nieuwe bedrijven

Op de hoek van de Langelaar en de Oosterhoutseweg is nog een kantoorgebouw (categorie 1) gepland. Hiervan zal de hinder als bedoeld in de Wet milieubeheer beperkt zijn en niet reiken tot in het plangebied (zie onderstaande tabel).

Bestaande bedrijven

In onderstaande tabel staan de adressen inclusief de activiteit en het bijbehorende richtafstand aangegeven van de activiteiten. Daarnaast is de werkelijke afstand aangegeven. Zoals blijkt uit de tabel zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een belemmering van de activiteiten in de omgeving. Ook de activiteiten zorgen niet voor een onwenselijk woon- en leefklimaat.

Adres	Activiteit	Richtafstand in m	Werkelijke afstand in m
Galgestraat 2	Tuinbouw	50	325
Galgestraat 6	Varkenshouderij	200	425
Galgestraat 12	Rundveehouderij	100	500
Moleneind 1	Propaanopslag	30	225
Posthoorn 4	Transportbedrijf	30	325
Valkenstraat 15	Agrarisch hulpbedrijf, cat. 1	30	250
Meulenspie 2	Onderwijs	30	250
Langelaar / Oosterhoutseweg	Kantoren	10	375

5.7 Duurzaam bouwen

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen. In de nota "Kwaliteit wonen" zijn de eisen die gemeente Breda aan al deze aspecten stelt opgenomen. Als leidraad voor duurzaam bouwen maakt de Gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

5.8 Flora en fauna

Ecologie

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Teteringen ligt tussen twee natuurkerngebieden die deel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur. Ten westen van Teteringen ligt de Lage Vuchtpolder, een laag gelegen kwelgebied. Ten oosten ligt het bosstuifzandcomplex de Vrachelse- en Teteringse Heide. Een van de doelen van de planvorming rond Teteringen is het ontwikkelen van een ecologische verbindingszone zowel ten noorden als ten zuiden van Teteringen tussen bovengenoemde gebieden.

Een groenstrook ten zuiden van de Hoge Gouw en de waterpartij ten zuiden van de Meulenspie maken onderdeel uit van de zuidelijke verbindingszone, die verder loopt via de watermachine. Door de realisatie van deze zone wordt voldaan aan de doelstelling. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de groenstrook en daarmee de uiteindelijke verbindingszone.

Flora-en faunatoets

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige beschermde soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van het in gevaarkomen van het duurzaam voortbestaan van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Om de effecten van de nieuwe ontwikkelingen rond Teteringen in beeld te krijgen is door BILAN een gedetailleerde inventarisatie uitgevoerd in het kader van de Flora-en faunawet (rapportnr: 2005/11, mei

2005). Uit dit onderzoek blijkt dat de gebieden waar de woningbouw plaatsvindt in het plangebied niet bijzonder belangrijk zijn voor beschermde soorten. In het gebied komen voornamelijk algemene soorten voor. Naast de algemeen voorkomende soorten, zijn de volgende beschermde en rode lijst soorten aangetroffen: de Steenuil, Dwergvleermuis, de Huismus en de Groene specht. De beschermde soorten in de omgeving maken relatief weinig gebruik van de toekomstige woongebieden, met uitzondering van de Steenuil, welke deze gebieden mede gebruikt als foerageergebied en leefgebied.

Hoewel sprake is van een verouderd onderzoek, zijn de gronden bouwrijp gemaakt nadat het onderzoek heeft plaatsgehad. De verwachting is dat de gronden nog steeds niet bijzonder belangrijk zijn voor beschermde soorten. Dit in verband met bouwactiviteiten die reeds al plaats hebben gehad. Ook de Steenuil, Dwergvleermuis, de Huismus en de Groene specht maakten al relatief weinig gebruik van het woongebied. De aanwezige bomen aan de Wildhage blijven intact, waarmee ook het eventuele foerageer- en leefgebied van de Steenuil is gewaarborgd.

Natuurbeschermingswet

In de omgeving zijn geen Natura2000-gebieden aanwezig. Het meest dichtstbijzijnde Natura2000-gebied het Ulvenhoutse Bos bevindt zich op een afstand van ruim 4,5 kilometer van het projectgebied, ten zuiden van Breda. Het toevoegen van één woning zorgt niet voor aantasting van dat gebied.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Breda beschikt over een archeologische beleidskaart. Op deze beleidskaart zijn de gronden van voorgenomen ontwikkeling aangewezen als 'verstoord door ontgroningen of opgravingen'. Waarden zijn daarmee niet te verwachten omdat gronden al verstoord zijn.

De voorgenomen grootschalige uitbreiding van Teteringen, gemeente Breda vormde de aanleiding voor verschillende archeologische onderzoeken naar het mogelijk voorkomen van archeologische waarden in de ondergrond. Deze zijn uitgevoerd van 1996 tot en met 2005 en bestaan uit een bureauonderzoek, twee booronderzoeken en een drietal opgravingen door middel van proefsleuven.

Vervolgonderzoek is niet vereist en er gelden voor het gebied Meulenspie Valkenstraat ten aanzien van archeologie geen beperkingen meer. Opgemerkt wordt, dat wanneer er bij het bouwrijp maken van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, deze volgens de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen gemeld moeten worden bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart zijn alle cultuurhistorische waarden aangegeven. Het plangebied is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Wel is de Wildehage aangewezen als een historisch geografische lijn met een redelijke hoge waarde. De ontwikkeling zorgt er echter niet voor dat die waarde wordt aangetast.

5.10 Verkeer en mobiliteit

Het streven is een veilige en leefbare woonomgeving te creëren. Dat betekent een stimulering van alternatieve vervoerswijzen en aandacht besteden aan een duurzame, veilige verkeersstructuur.

De ontwikkeling van 'Meulenspie – Valkenstraat' is al in volle gang. Woningen worden al gebouwd en de infrastructuur is al aanwezig. Ook voor het plangebied is dit het geval. Enkele woningen zijn gebouwd en de ontsluiting (de Westergouw) is al gerealiseerd. Er is met de voorgenomen ontwikkeling enkel sprake van het vermeerderen van het aantal percelen van 5 naar 6, binnen de al aanwezige infrastructuur. De woningen zijn in de toekomst te bereiken via de eerder genoemde Westergouwe. De verkeersaantrekkende werking neemt met de komst van één extra woning slechts beperkt toe.

Parkeren heeft plaats op eigen terrein, waarbij rekening dient te worden gehouden met twee parkeerplaatsen per woning.

5.11 Water

Huidige situatie

Het gebied helt van oost naar west af. Het deel ten oosten van de Moleneind is een relatief hooggelegen infiltratiegebied. Binnen het plangebied bevindt zich relatief weinig oppervlaktewater. De hier aanwezige sloten wateren via een duiker onder de Moleneind af naar het westen. In droge perioden staan deze sloten droog.

De bestaande bebouwing is via een drukriool aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel van Teteringen.

Uitgangspunten

Uitgangspunten van het nieuwe watersysteem zijn dat de negatieve invloed van de nieuwe plannen op het watersysteem worden gecompenseerd en waar mogelijk negatieve effecten van vroegere maatregelen worden tegengegaan.

Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van de nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de woningen) waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. Daarnaast dient de reeds aanwezige bebouwing, waar mogelijk, te worden afgekoppeld.

Om te voorkomen dat het grondwater of het oppervlaktewater verontreinigd wordt door afstromend regenwater dient gebruik gemaakt te worden van niet-uitlogende bouwstoffen.

Toekomstige situatie

In het agrarisch gebied worden voornamelijk woningen gebouwd. Voor deze woningen, waaronder die in het plangebied, dient watercompensatie plaats te hebben (zie *oppervlaktewater* pagina 17).

Het oostelijke deel van de nieuwbouw van 'Meulenspie – Valkenstraat' (Hoge Gouw) is ruimer van opzet dan het westelijke deel (Meulenspie). In de zuidwestelijke hoek van het gebied en op de hoek van de Oosterhoutseweg en de Langelaar wordt ruimte geboden voor een school en kantoren. Langs de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk worden waterpartijen ten behoeve van de waterberging aangelegd. Deze waterpartijen worden gecombineerd met groenvoorzieningen en krijgen een ecologische verbindingfunctie. Ook elders in het plangebied worden groene zones gecreëerd.

Riolering

Op de hoek van Oosterhoutseweg en de Langelaar is een overstort van het bovenstaande gemengde rioolstelsel aanwezig. Via deze overstort kan het rioolwater, bij extreme buien als de riolering het water niet kan verwerken, overstorten naar het oppervlaktewater. Om het aantal overstort-gebeurtenissen te beperken is achter de overstort een bergbezinkbassin aangelegd. Dit bergbezinkbassin mondt uit op de nieuwe waterpartij die langs de Oosterhoutseweg wordt gegraven.

Het regenwater afkomstig van wegen in het woongebied Hoge Gouw west zal worden opgevangen in de sloot langs de Wildhage. Deze sloot wordt aangepast, onder andere door het aanbrengen van een stuwtje, zodat een deel van het regenwater geborgen kan worden. Een groot deel van het regenwater in deze sloot infiltreert naar de ondergrond. In natte perioden zal het overtollige water via de duiker onder de Moleneind afstromen naar de waterpartij langs de Noordelijke Rondweg. Het regenwater afkomstig van de overige wegen zal via de bermen infiltreren. Het regenwater van de woningen van de Hoge Gouw zal middels grintkoffers infiltreren naar de ondergrond. Uit een onderzoek van Oranjewoud (projectnummer 5623-136291, 26 juni 2003) blijkt dat infiltratie hier mogelijk is.

Om te voorkomen dat het afstromende regenwater verontreinigd wordt, dienen voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen van de gebouwen en wegverhardingen niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden.

Oppervlaktewater

Langs de Oosterhoutseweg wordt een waterpartij gegraven. In deze waterpartij wordt het regenwater van Meulenspie geloosd. Deze waterpartij mondt uit op de nieuwe waterpartij langs de Nieuwe Kadijk. Mogelijk dat bij de aansluiting op de waterpartij langs de Nieuwe Kadijk een stuw wordt aangelegd. Het verhard oppervlakte in de Meulenspie is geraamd op 2,08 ha. De hiervoor benodigde berging is circa 602 m³. Door de splitsing van de kavel, zal de oppervlakte aan verharding waar rekening mee is gehouden, niet toenemen. Extra waterberging als gevolg van deze kavelsplitsing is dan ook niet benodigd.

De waterpartij langs de Nieuwe Kadijk zal gebruikt worden om het hemelwater afkomstig van het gebied ten behoeve van bedrijven en instellingen op te vangen. Ook het overtollige hemelwater van de wegen van de Hoge Gouw west wordt naar deze waterpartij afgevoerd voor zover het niet kan infiltreren. De nieuwe verharde oppervlakte die op het oppervlaktewater afwatert bedraagt in totaal circa 2,3 ha. De benodigde berging hiervoor bedraagt circa 670 m³. In de toekomst kan mogelijk ook het hemelwater van een deel van het bestaande woongebied en de Oosterhoutseweg in deze waterpartijen geborgen worden.

Het water uit de waterpartij langs de Nieuwe Kadijk wordt via een duiker afgevoerd naar de voorberging van de Waterakkers aan de overzijde van de Oosterhoutseweg. De bergingscapaciteit en de afvoer wordt middels een stuw geregeld.

Ten behoeve van de dimensionering van het watersysteem is door Oranjewoud het rapport "Dimensionering watersysteem Nieuwbouw De Meulenspie e.o." (projectnummer 6391-141997, 9 maart 2004) opgesteld. Voor details wordt verwezen naar dit rapport. De uiteindelijke uitvoering zal in overleg met het waterschap Brabantse Delta tot stand komen.

Het beheer van het oppervlaktewater zal worden uitgevoerd door het waterschap Brabantse Delta. De inrichting van de waterpartijen wordt overeenkomstig de eisen van het waterschap uitgevoerd.

Watertoets

Voor het watersysteem in de uitbreidingsgebieden rond Teteringen zijn diverse overleggen met de waterbeheerders gevoerd. De uiteindelijke plannen zijn in gezamenlijk overleg tot stand gekomen. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de plannen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het project. Indien een omgevingsvergunning voorziet in de uitvoering van (procedure)werkzaamheden door de gemeente moet de financieel economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitiewet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grextwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grextwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

6.3 Financiële haalbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning valt in één van bovenstaande categorieën (de bouw van een of meer woningen). Er zal een overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager gesloten worden, zodat een exploitatieplan niet nodig is. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

6.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de bouw van een extra woning. Voorheen was sprake van 15 percelen, daar waar er nu 16 zijn voorzien op. Het oppervlak van alle percelen gezamenlijk blijft gelijk, maar het oppervlak van enkele percelen neemt af. Naar dergelijke (kleinere) percelen is steeds meer vraag in Breda en omgeving. Daarnaast verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Enerzijds voor (toekomstige) omwonenden en anderzijds voor gebruikers. De Westergouwe zal als het ware de woningen begeleiden, daar waar eerder een haag was voorzien.

7. Procedure

7.1 Inleiding

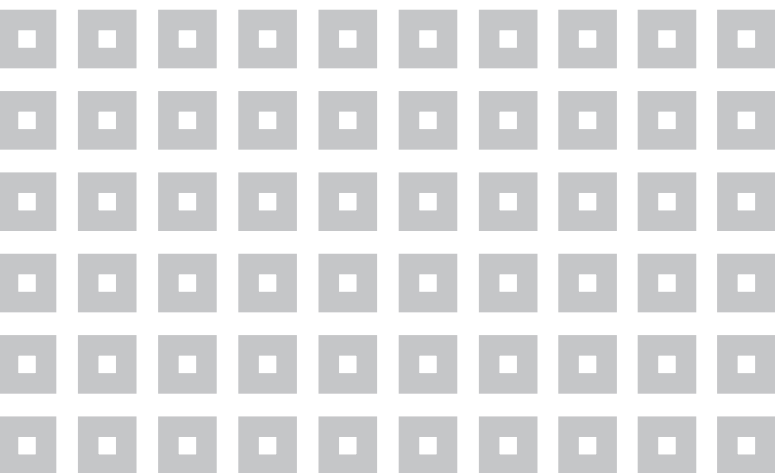
De aanvraag van deze omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex. artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht in de volgende paragrafen.

7.2 Ter visie legging

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen geeft de gemeenteraad al dan niet een verklaring van geen bezwaar af. Indien deze verklaring afgegeven wordt, kan het college van Burgemeester en Wethouders een definitief besluit nemen over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning. Mochten er geen zienswijze worden ingediend dan kan het college van Burgemeester en Wethouders direct een definitief besluit nemen over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

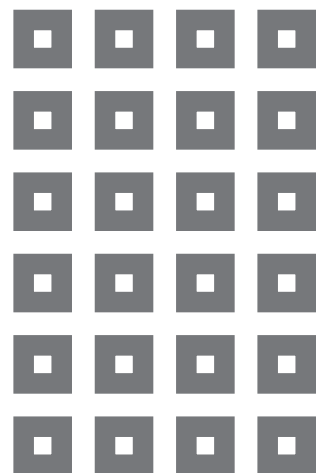
7.3 Beroep en hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later in hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

Formulierversie
2015.03

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2036659
Aanvraagnaam	Bos
Uw referentiecode	1420/1508

Ingediend op	29-10-2015
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Op naam van de heer W.Bos, wordt de omgevinsvergunning aangevraagd voor zijn woning op kavel 8 en voor de woning voor fam. Kuilder op kavel 7, Westergouw Teteringen, in combinatie met de kavelsplitsing (van 1 grote kavel naar 2 kleine kavels nr's 7&8)
Opmerking	De procedure mbt de kavelsplitsing wordt begeleid door Wendy Joosen van de gemeente Breda.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Ruimtelijke onderbouwing mbt de bestemmingsplanprocedure voor de kavelsplitsing
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Info over veiligheid is te lezen in de besteketekening en bijlagen Welstand heeft beide woningen al goedgekeurd

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Breda
Bezoekadres:	Gemeente Breda, Stadskantoor Claudius Prinsenlaan 10 4811 DJ Breda
Postadres:	Gemeente Breda Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoonnummer:	14 076
E-mailadres algemeen:	contact@breda.nl
Website:	www.breda.nl
Contactpersoon:	14 076

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Woning bouwen 2

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2015.03

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente

Breda

Kadastrale gemeente

☒ Teteringen

Kadastrale sectie

B

Kadastraal perceelnummer

4016

Bouwplannaam

Westergouw Teteringen

Bouwnummer

Kavel 7 en Kavel 8

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☒ Ja

☐ Nee

Specificatie locatie

Woning voor fam. Bos op Kavel 8
Woning voor fam. Kuilder op Kavel 7

Bouwen

Woning bouwen

1 Woning

- Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☒ Ja
☐ Nee
- Voor welke functie wordt de woning gebouwd? ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders
- Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap? ☒ Ja
☐ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

- Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst
- Eventuele toelichting -
- Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

- Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 206

5 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden? 631

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 103

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 174

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 111

9 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 0

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

10 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 0

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk? ☒ Ja
☐ Nee

12 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Materialen en kleuren zijn in de bestektekening
aangegeven.

13 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Woning bouwen 2

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

257

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

790

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 158

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 199

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 112

9 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

10 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

12 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Materialen en kleuren zijn in de bestektekening aangegeven

13 Mondeling toelichten

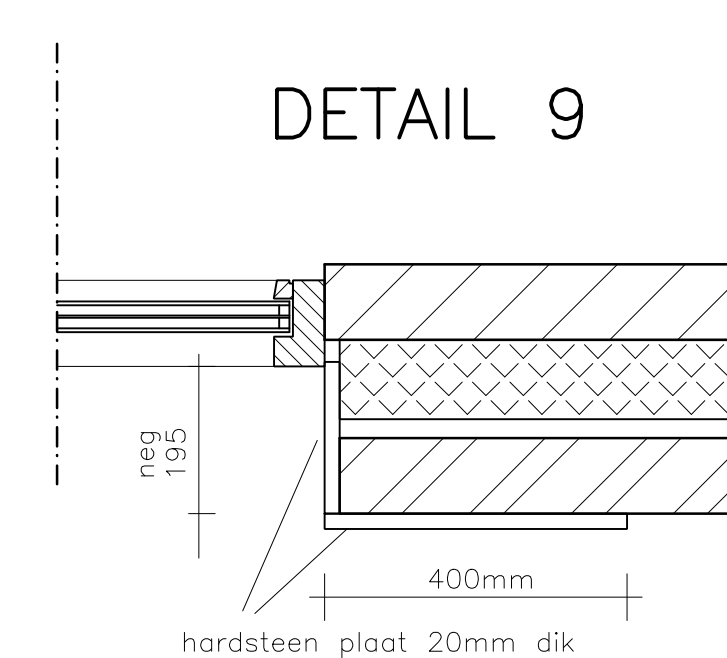
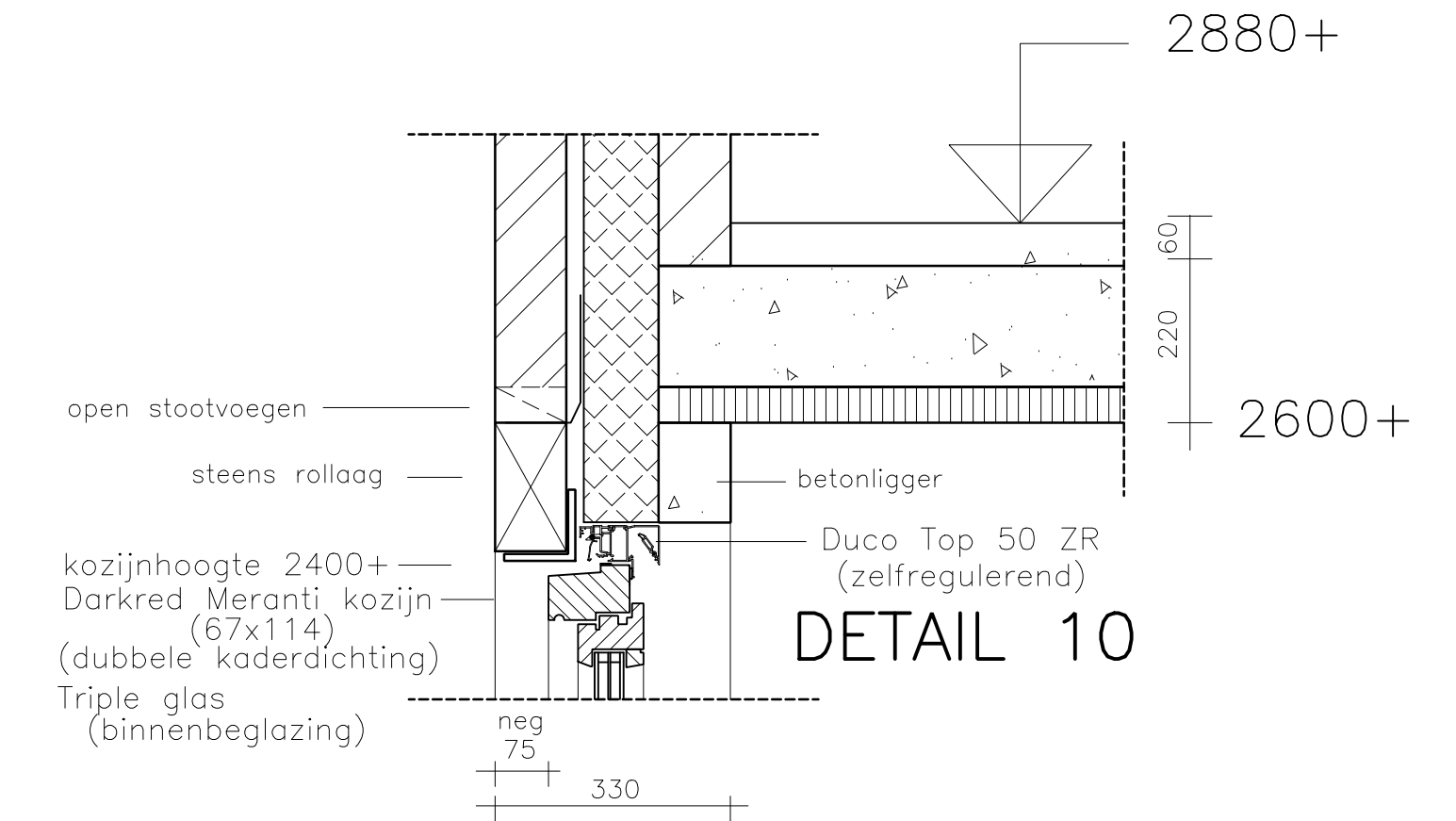
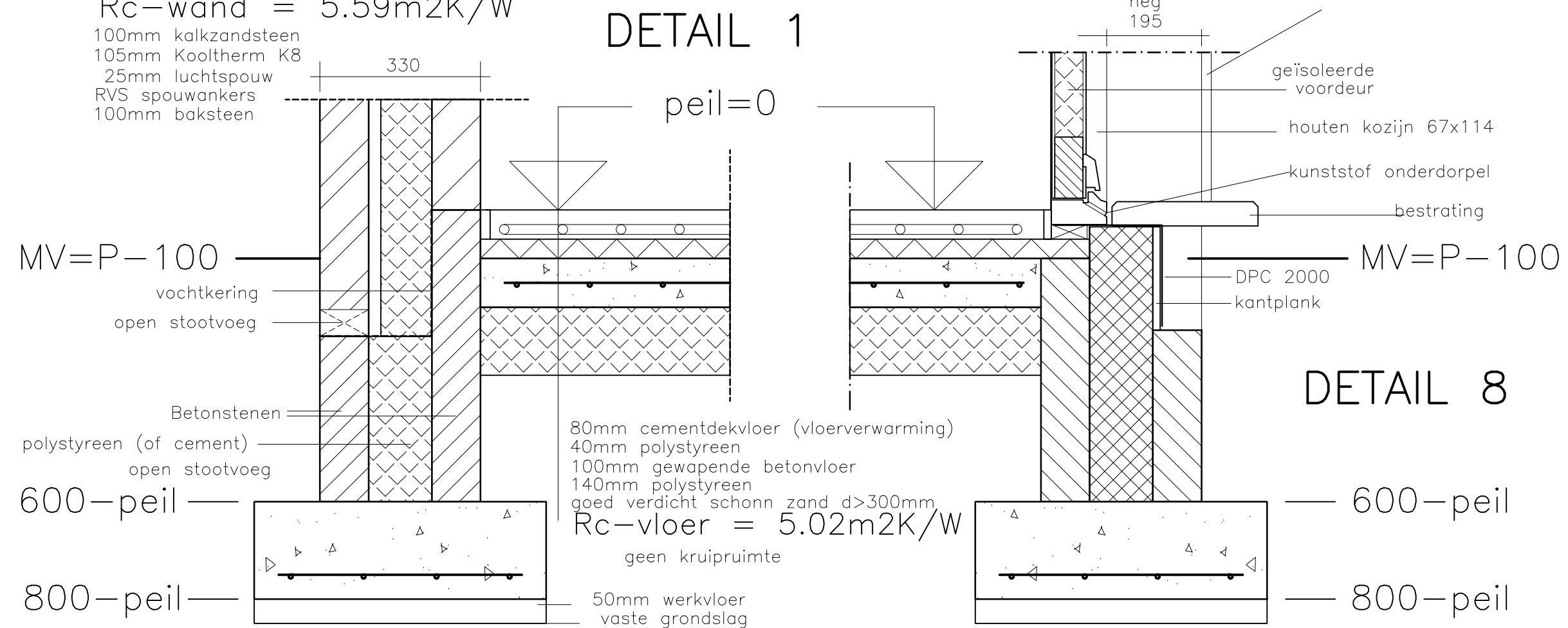
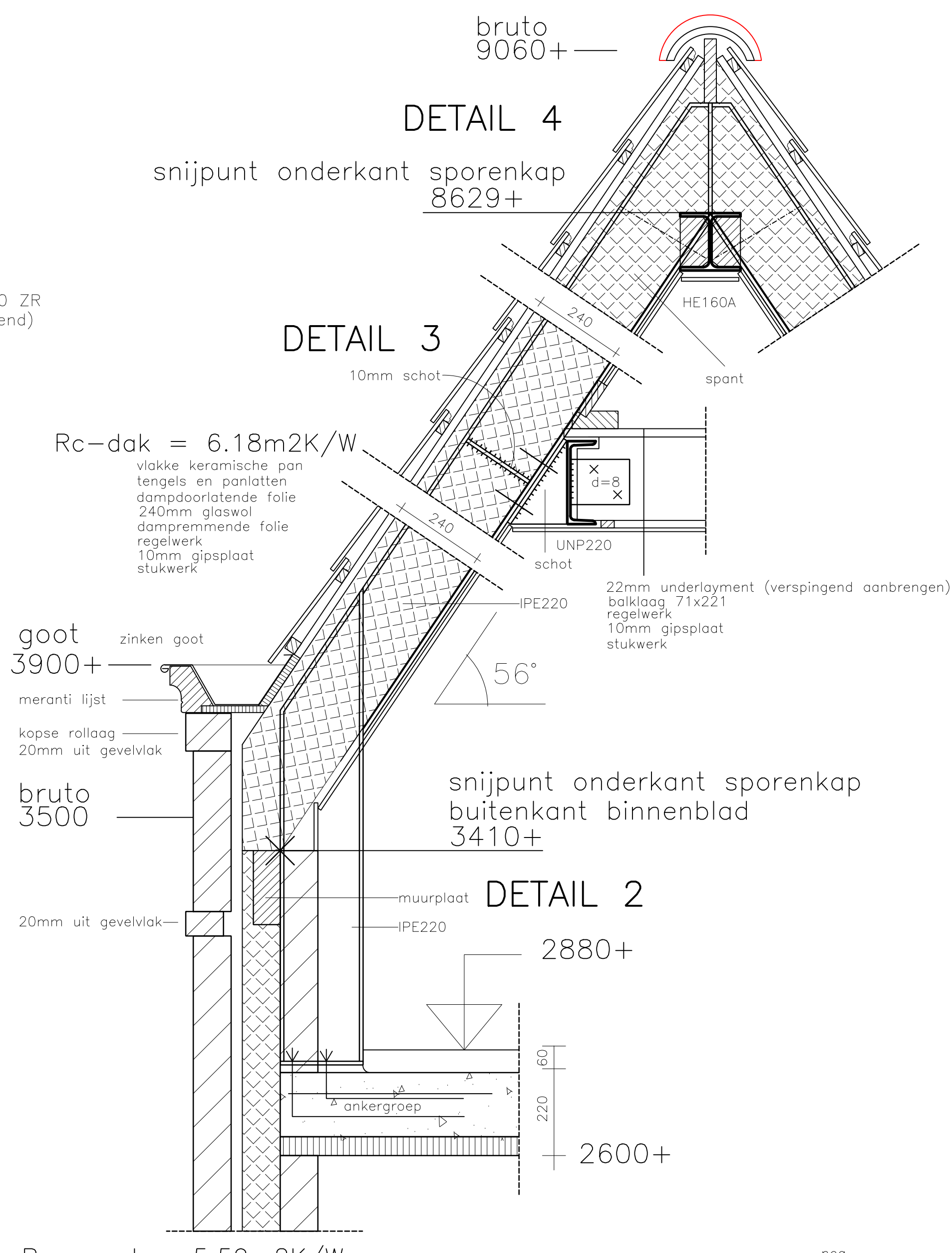
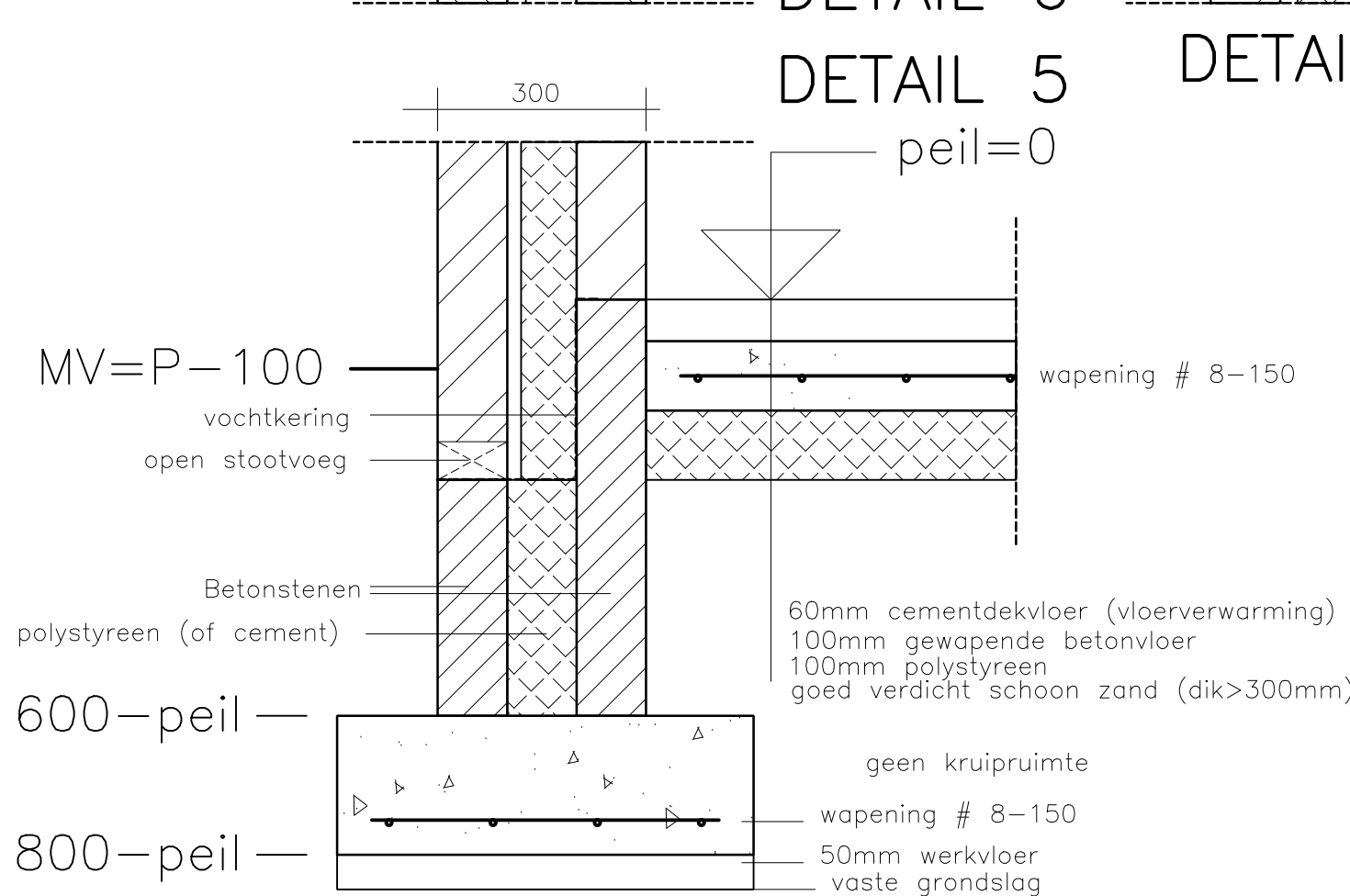
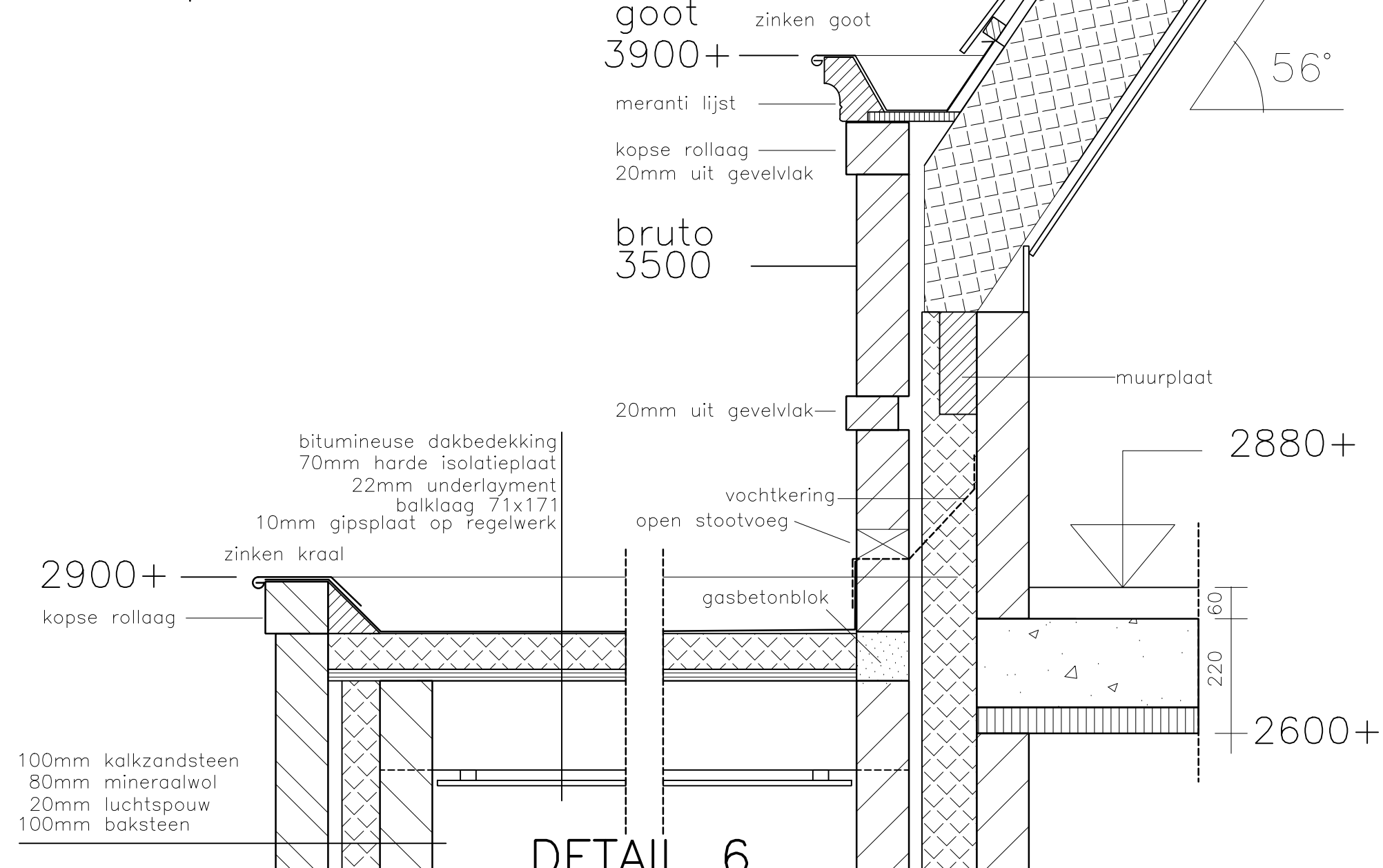
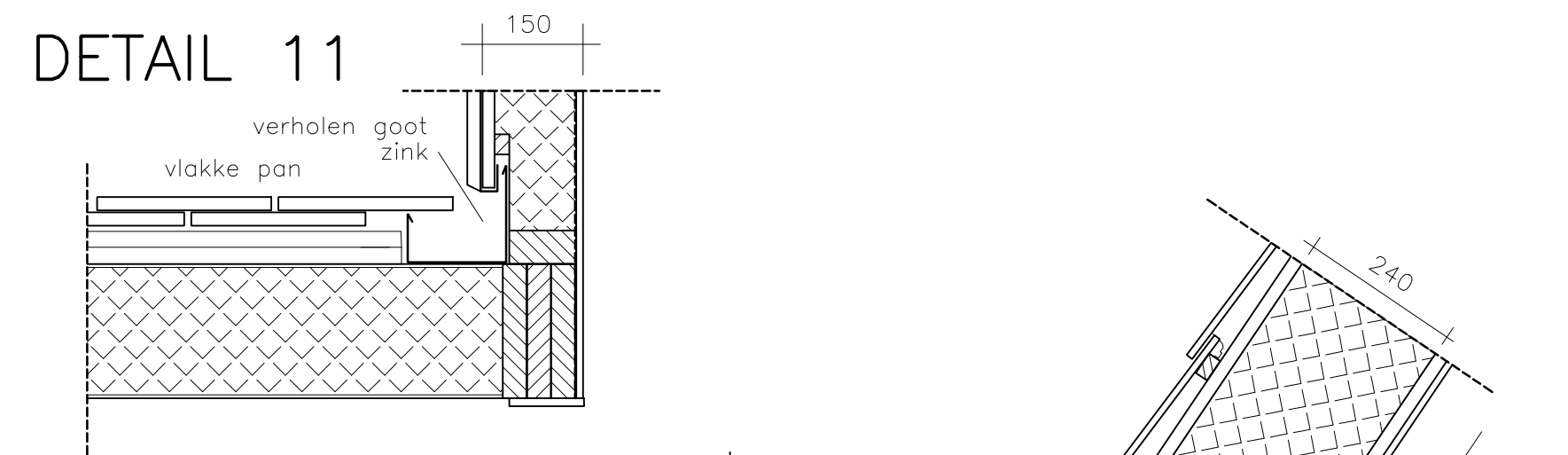
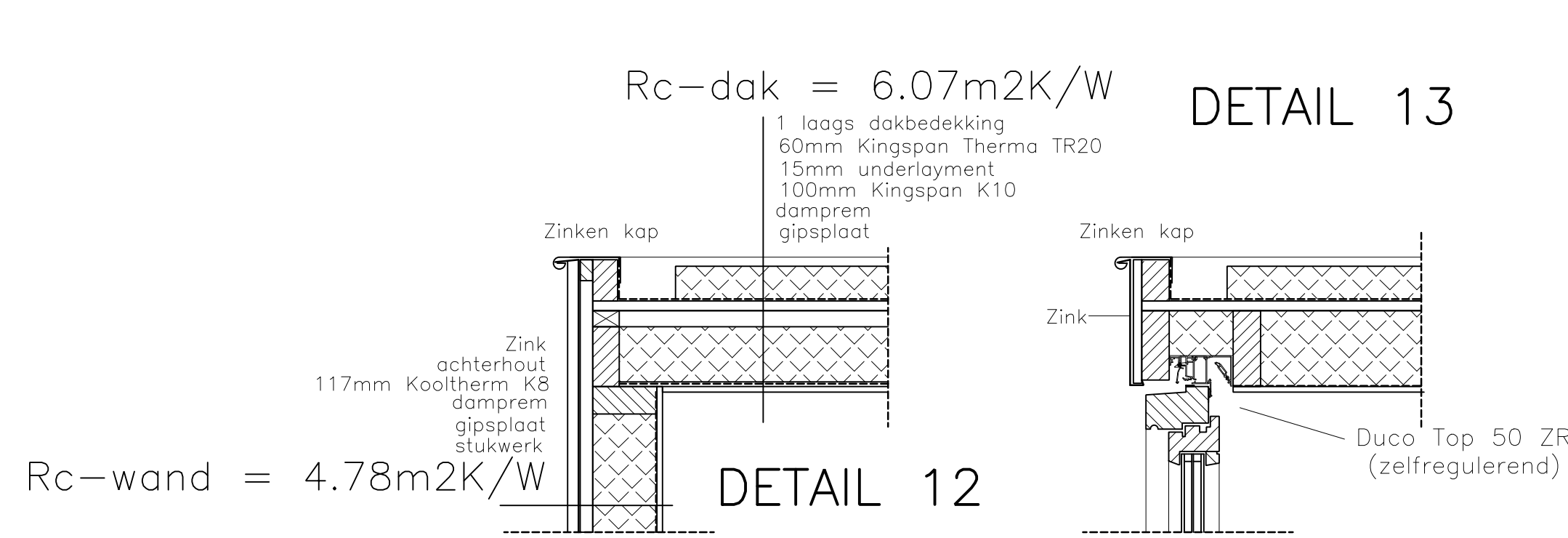
Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Bos151015 Bestek Blad1_pdf	Bos151015 Bestek Blad1.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Bos151015 Bestek Blad2_pdf	Bos151015 Bestek Blad2.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	29-10-2015	In behandeling
Bos Rapp Bouwbesluit_pdf	Bos Rapp Bouwbesluit.pdf	Gezondheid	29-10-2015	In behandeling
Bos EPC_pdf	Bos EPC.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Kwaliteitsverklaringen	29-10-2015	In behandeling
Bos Sondering_pdf	Bos Sondering.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Bos Funderingsadvies_pdf	Bos Funderingsadvies.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Bos constr berekening_pdf	Bos constr berekening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Kuilder Bestektekening_pdf	Kuilder Bestektekening-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Kuilder Rapp Bouwbesluit_pdf	Kuilder Rapp Bouwbesluit.pdf	Gezondheid	29-10-2015	In behandeling
Kuilder EPC_pdf	Kuilder EPC.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Kwaliteitsverklaringen	29-10-2015	In behandeling
Kuilder Sondering_pdf	Kuilder Sondering.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Kuilder Constr Berekening_pdf	Kuilder Constr Berekening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling
Kuilder Constr Tekening_pdf	Kuilder Constr Tekening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-10-2015	In behandeling



Architectenbureau van MIERLO

Valkenstraat 20
Architect: Ir M.J.M. van Mierlo 4847 TH TETERINGEN
Registratienummer: 1.920526.002 076 5715805



Gemeente Breda

Bijlage 3 bij besluit
2015/2836-V1

V&V

Principaal: Fam. W. Bos Lange Akker 197 4847 KM TETERINGEN 06 29016920		Bouwlocatie: Hoge Gouw Kavel 8 in het project van Capital Teteringen	
Datum: 15/10/15	Schaal: 1:10	DETAILS	Projectnr 1420 Blad 2

