

Toelichting

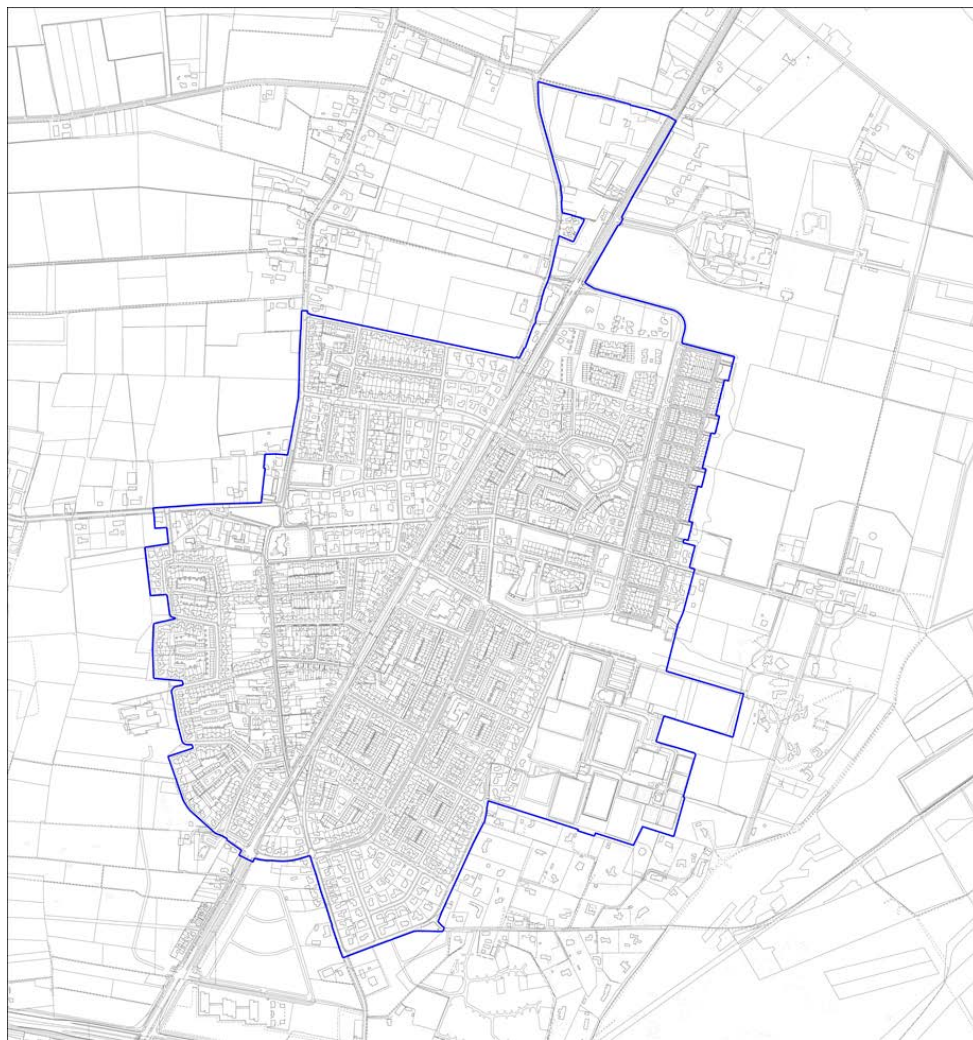
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Teteringen geldende bestemmingsplannen zijn (grotendeels) ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer sinds per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor is de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen groter geworden. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande kwaliteit van het dorp. Het bestemmingsplan is dan ook grotendeels gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

1.2 Ligging en plangrenzen

Teteringen is gelegen tussen Breda en Oosterhout. Vóór 1997 was Teteringen ook de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. Deze gemeente, die oorspronkelijk zelfs tot het dorp Ginneken reikte, is door herindelingen in 1927, 1942, 1961 en ten slotte 1997 opgegaan in de gemeente Breda. Teteringen ligt tussen de Vrachelse Heide en het Cadettenkamp, een zandverstuiving. In Teteringen is een aantal boerderijen te zien. De oudste zijn de Hofsteden die gebouwd zijn tussen 1600 en 1850.



Figuur 1.1 Globale grens plangebied (niet-juridisch bindend)

Het plangebied betreft de bestaande bebouwing van Teteringen, inclusief het sportcomplex De Gouwen, maar exclusief de Vinex-locaties Bouverijen, Waterdonken en Meulenspie. Voor deze gebieden zijn actuele bestemmingsplannen van kracht. Ook de locatie Heidehof in het noorden van Teteringen is niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat voor deze locatie een apart bestemmingsplan wordt gemaakt, waarin alle (voormalige) woonwagencentrales in Breda worden opgenomen.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het kleinschalige bedrijventerrein aan de Bolderstraat en de Oosterhoutseweg. In het oosten wordt de grens gevormd door de Heiackerdreef, de achterzijde van de woningen aan de Platte Akker, het sportcomplex De Gouwen en de woningen aan de Wildhage. De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs Moleneind, Langelaar, Aanstede en Branderij en gaat vervolgens in het westen over in de Lammertiend, Ganzendreef, Groenstraat, Hoeveneind, Mortelweg en Heistraat en sluit daar aan op de Bolderstraat.

1.3 Huidige planologie

Onderhavig bestemmingsplan Teteringen vervangt een groot aantal bestemmingsplannen in de kom (geheel of gedeeltelijk). In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Voor de bestaande kom van Teteringen (uitgezonderd locatie Heidehof) zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Te vervangen bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon / RvS
1 Buitengebied Teteringen 1983	30-08-1984	16-07-1985	24-06-1988
2 Buitengebied teteringen - Herziening 1990	16-09-1993	24-02-1994	23-09-1994
3 Landhuizegebied Valkenstraat	21-11-1986	16-09-1986	24-06-1988
4 Sportcomplex De Gouwen	16-08-1977	02-08-1978	nvt
5 Sportcomplex De Gouwen Herz. 1979	31-01-1980	12-08-1980	nvt
6 Sportcomplex De Gouwen Herz. 1981	04-06-1981	17-11-1981	nvt
7 Sportcomplex De Gouwen Herz. 1985	21-11-1985	08-07-1986	nvt
8 Sportcomplex De Gouwen, wijz. ex art. 11 WRO	09-04-1996 (B&W)	nvt	nvt
9 Oosterhoutseweg-Heistraat herziening transportbedrijf Van Ham	01-10-1987	10-12-1987	nvt
10 Oosterhoutseweg-Heistraat herziening 1990	30-05-1991	13-01-1992	nvt
11 Noord 1977	26-09-1978	28-03-1979	nvt
12 Omgeving R.K. Kerk 1965	08-04-1965	20-10-1965	nvt
13 Het Kerkeind	30-03-1976	11-05-1977	nvt
14 Het Kerkeind herziening 1978	28-11-1978	15-08-1979	nvt
15 Kerkeind herziening Branderij	29-03-1984	18-07-1984	nvt
16 Kerkeind 4	20-03-1986	25-04-1987	nvt
17 Kerkeind herziening 1989	31-05-1990	31-07-1990	nvt
18 De Haenen	21-05-1992	27-07-1992	nvt
19 De Gouwen II 1986	04-03-1969	11-03-1970	nvt
20 De Gouwen 1979	04-06-1981	22-12-1981	nvt
21 De Gouwen 1979, herziening 1982	25-03-1982	28-09-1982	nvt
22 De Gouwen - herziening Hameie	30-06-1988	07-09-1988	nvt
23 Kruispunt Moleneind-Langelaar	26-09-1978	25-04-1979	nvt
24 Omgeving Rijksweg (bebouwingsvoorschriften herziening uitbr. plan onderdelen)	10-04-1961	18-07-1962	nvt
25 Komplan Teteringen	30-08-1984	20-03-1985	nvt
26 Komplan Teteringen, herziening 1987	03-09-1987	17-11-1987	nvt
27 Komplan Teteringen, herziening 1988	30-06-1988	07-09-1988	nvt
28 Komplan Teteringen, herziening 1989 I	22-02-1990	18-05-1990	nvt
29 Komplan Teteringen, herziening 1989 II	22-02-1990	01-06-1990	nvt
30 Uitbreidingsplan in onderdelen, Herziening	10-10-1953	17-11-1954	nvt
31 Buitengebied 1974	06-08-1974	05-11-1975	nvt
32 Withof	26-04-2001	03-07-2001	nvt
33 Om de Haenen	14-12-2006	24-07-2007	nvt
34 Meulenspie-Valkenstraat	18-10-2007	27-05-2008	nvt
35 Paraplubestemmingsplan parkeernormen	29-06-2006	25-09-2006	nvt
36 Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow- en Headshops en belwinkels	16-07-2009	nvt	nvt
37 Buitengebied Teteringen 1983, uitbreiding sportpark	16-12-2010	nvt	nvt
38 Bouverijen-Woonakker, Heistraat ong.	17-03-2011	nvt	nvt

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

Verleende vrijstellingen obv artikel 19 WRO (oud)

In het verleden is een aantal vrijstellingen verleend op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), zoals bijvoorbeeld voor de locatie aan de Oosterhoutseweg naast café Tramzicht/ 't Zwaantje (4 woningen + garagebedrijf), de 3 woningen aan het Schoolpad en de schuur en garageboxen hierachter en de patiowoningen achter Hoolstraat 57/59. Voor de locaties waar ook bouwvergunning is verleend, worden deze verleende rechten overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De vergunde situatie wordt gezien als 'bestaande situatie', ook al kan het zijn dat het vergunde nog niet gerealiseerd/gebouwd is.

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is grotendeels gericht op behoud van het bestaande karakter. Een deel van de nieuwbouw die inmiddels gerealiseerd is of in aanbouw is, zoals de woningbouw in Om de Haenen Noord, zijn als bestaande situatie in dit bestemmingsplan vastgelegd. De locaties waar besluitvorming (omgevingsvergunning verleend) over heeft plaatsgevonden worden eveneens niet meer in het bestemmingsplan beschreven. Het maakt daarbij niet uit of ze wel of nog niet gerealiseerd zijn. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen.

De herontwikkeling naar woningbouw van de voormalige locatie van de basisschool Helder Camara aan de Langelaar is meegenomen (middels een wijzigingsbevoegdheid), evenals de toevoeging van een extra woning aan het Hofpad. Ook de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf [2.5](#) zijn deze ontwikkelingen beschreven.

De komende periode worden ook ontwikkelingen verwacht wat betreft de verschuiving en uitbreiding van de winkelvoorzieningen (herontwikkeling Scheperij). Deze herontwikkeling verkeert echter in een dergelijk pril stadium dat deze op dit moment niet vertaald kan worden in onderhavig bestemmingsplan en dus niet mogelijk is gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Indien de plannen concreet genoeg zijn, zal hiervoor een apart juridische procedure gestart worden. In paragraaf [2.5](#) wordt wel een korte beschrijving gegeven van deze (toekomstige) plannen. In voorliggend bestemmingsplan is de vigerende regeling daarom overgenomen.

Gelet op het voorgaande is in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Dit betekent dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in tabel 1.1. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de mogelijk toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het (relevante) ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' zijn de sectorale milieu- en landschapsaspecten opgenomen. Daarna volgt in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 7 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten erfgoed, stedenbouw, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Positionering plangebied

Teteringen is gelegen tussen Breda en Oosterhout. Het dorp ligt ruimtelijk nog 'los' van zowel Breda als Oosterhout en heeft daardoor de eigen dorps karakteristiek behouden. De watermachine (Waterkokers) en de noordelijke rondweg zorgt ervoor dat Teteringen aan de zuidzijde ruimtelijk gescheiden blijft van Breda. De Oosterhoutseweg – Bredaseweg vormt de verbinding tussen Oosterhout en Breda en is gelijktijdig de centrale as door Teteringen.

Het dorp is van oorsprong gelegen op de grens van de droge gronden aan de oostzijde en de nattere gronden van de Lage Vucht polder. De Hoolstraat – Hoevenend is de historische lijn in het dorp.

Teteringen is vooral gegroeid vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw. Het woonmilieu (groen, rustig, grotere woningen en dicht bij de stad) bevatte belangrijke aspecten voor deze suburbanisatietendens. Het dorp is te karakteriseren als een forensendorp.

In het dorp wordt hoofdzakelijk gewoond. Voorzieningen die het basisniveau overstijgen, zoals voorgezet onderwijs, winkelcentra, werkgelegenheid, zijn nauwelijks aanwezig. De oriëntatie op Breda en Oosterhout is daardoor nog groot.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel erfgoed

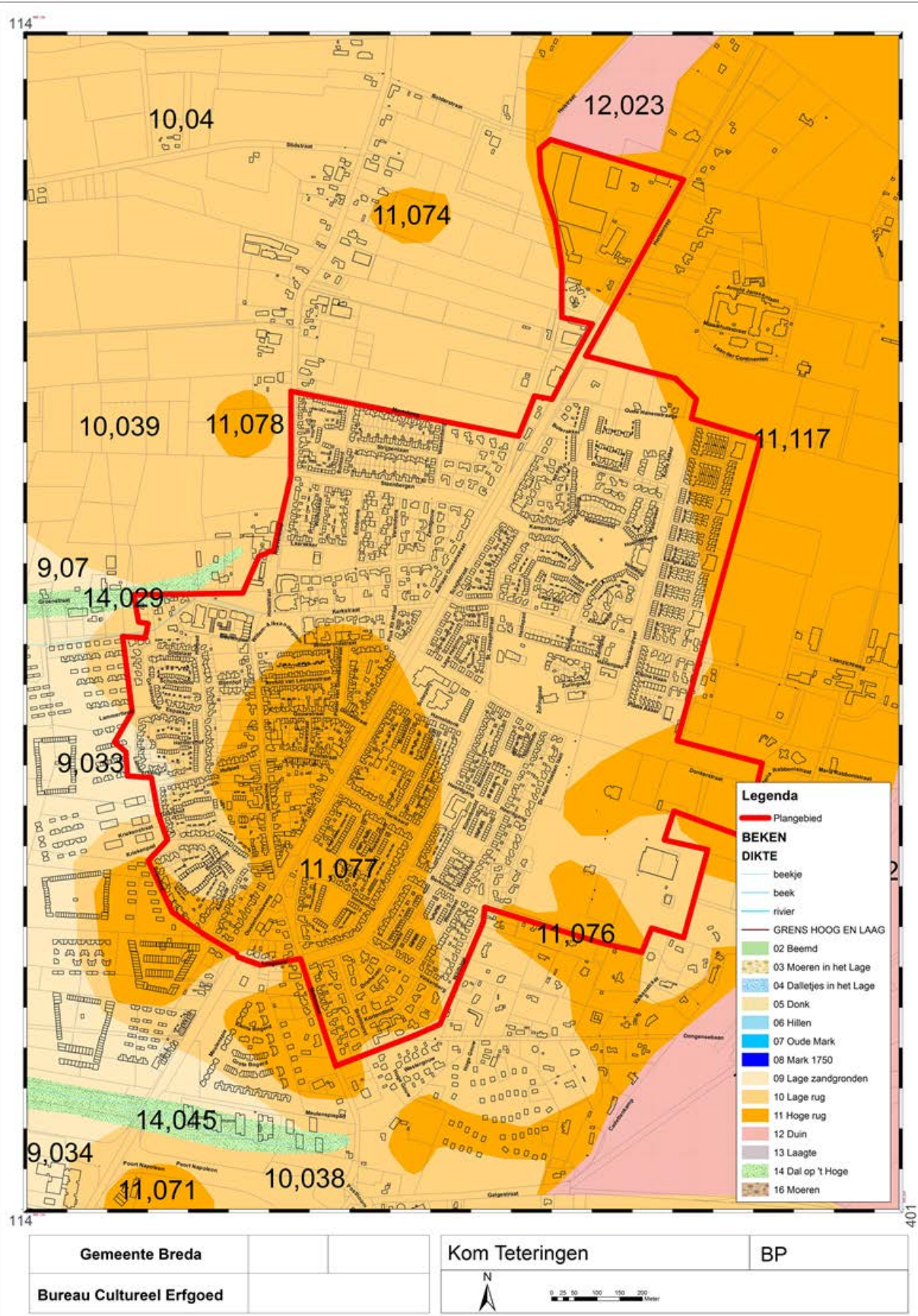
In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk.

In deze paragraaf wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden. Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de bestemming 'Waarde-Archeologie', historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Archeologie

Teteringen ligt op de oostflank van het Dal van Breda en de westflank van de Formatie van Sterksel, waardoor de wegen in het dorpsgebied west-oost georiënteerd zijn. De lage venige gronden lagen in het westen, het cultuurgebied in het midden en de heide in het oosten. De geomorfologie van Teteringen wordt gekenmerkt door een lage dekzandrug die wordt geaccentueerd door een aantal hogere dekzandruggen (figuur 2.1). Hierop zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd.

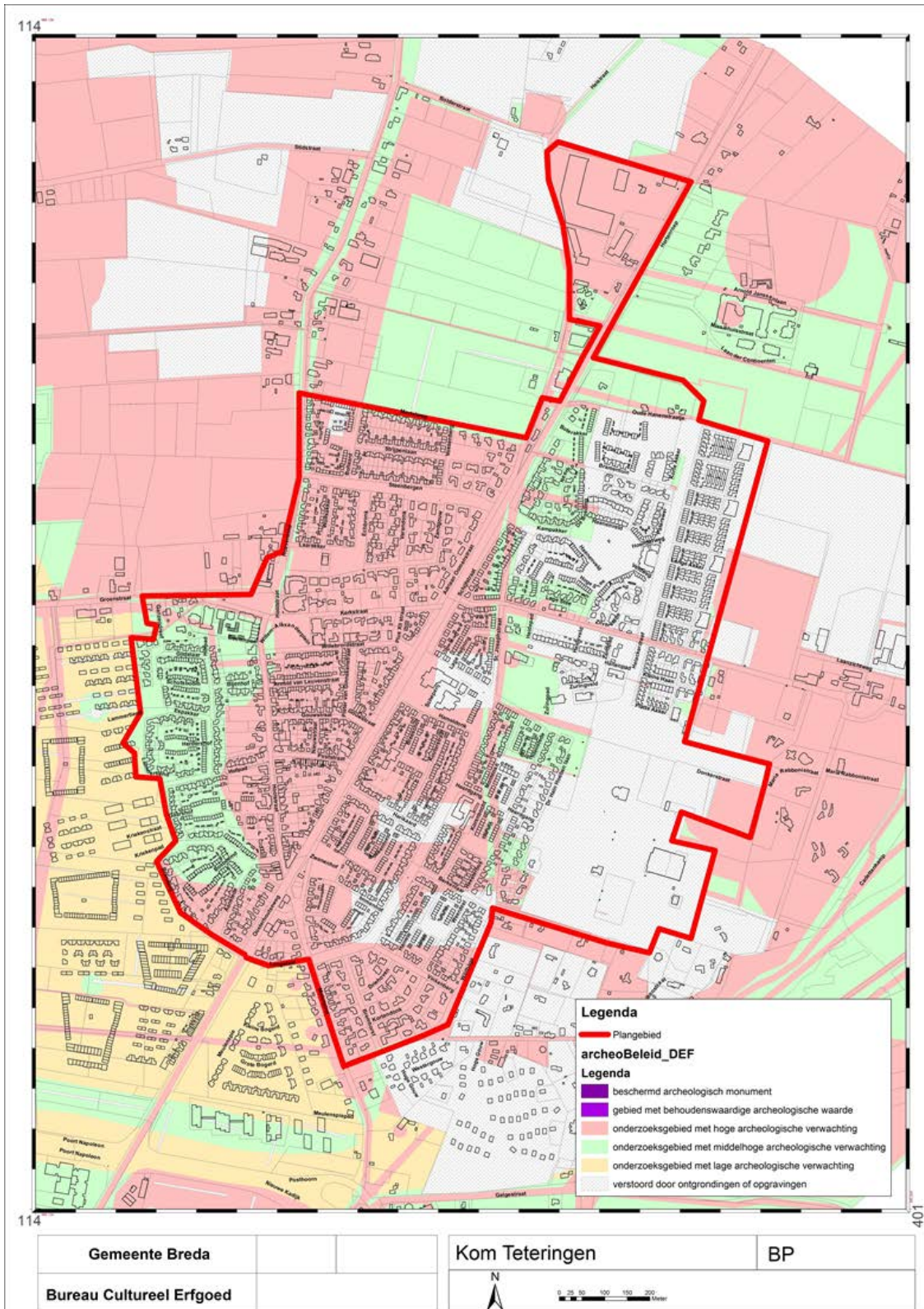
Rond de kruising van de oude heerbaan Heusdenhout-Geertruidenberg en de oude Napoleonweg van de Driesprong naar Oosterhout ligt een grote rug met bolle akkers. Verder ligt bij de Boerenstee een klein zandkopje. Aan de oostkant liggen brede zandruggen tegen het Cadettenkamp aan en rond het landgoed Laanzicht. Ten westen van Teteringen ligt een smalle beekloop. Het gaat om de Teteringse Beek ten zuiden van de Groenstraat die grotendeels lijkt te zijn gegraven en die niet meer op de oorspronkelijke plek in het beekdal ligt. Vanuit archeologisch standpunt, en met name vanuit de nederzettingsproblematiek, zijn deze terreinen bijzonder interessant. Ten westen van Teteringen liggen de veengebieden, "moeren in het lage" geheten omdat de laatmiddeleeuwse kleiafzetting hier heel beperkt bleef of zelfs geheel ontbreekt.



Figuur 2.1 CHI Fysisch Landschap [bron: Leenders 2006]

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg

2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag.



Figuur 2.2 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (plangebied globaal omlind)

Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Omdat de kom van Teteringen is gesitueerd in deze overgangszone kent het voornamelijk zones met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Er zijn echter ook meerdere zones waar wegens ontgroningen of al uitgevoerd archeologisch onderzoek geen archeologische beperkingen meer op rusten. De archeologische beperkingen met betrekking tot de verschillende zones staan in figuur 2.2 weergegeven.

Binnen de kom van Teteringen zijn 9 archeologische onderzoeken uitgevoerd, variërend van een booronderzoek aan de westzijde van de kom tot een proefsleuvenonderzoek gevolgd door een opgraving aan de Wildhage in het zuiden van de kom. Bij al deze onderzoeken zijn voornamelijk sporen van de late middeleeuwen tot de nieuwe tijd aangetroffen. Van enkele van deze onderzoeken zijn selectiebesluiten beschikbaar waarin het gehele plangebied of delen daarvan worden vrijgegeven (selectiebesluiten 2009-34 Zandgouw, 2008-17 St. Josephstraat 43, 2011-18 St. Josephstraat 63, 2008-23 Oosterhoutseweg 129, en 2010-15 Oosterhoutseweg 129 noord). Deze selectiebesluiten overlappen deels met de informatie zoals weergegeven in de Beleidskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, of zijn een aanvulling daarop.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting:

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting:

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een positief selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Verstoorde terreinen:

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

De kern Teteringen is gesticht in de elfde en twaalfde eeuw op de overgang van hoog naar laag gelegen gronden. Het dorp is ontstaan op het kruispunt van twee historische wegen, te weten Hoeveneind en Zwarte Dijk-Groenstraat. De eerste vormde de ontginningsbasis voor het landschap Teteringen, de tweede een oude militaire verbindingroute tussen Teteringen (Cadettenkamp) en de Spinolaschans. Sinds 1500 stond op deze kruising een kapel. De kapel werd uiteindelijk op dezelfde plaats vervangen door een nieuwe kerk, de Antoniuskerk, die van 1820 tot 1927 in gebruik bleef. Hier groeide een kleine nederzetting bij die in de negentiende eeuw "Kerkeind" genoemd werd.

Naast het Kerkeind bestond Teteringen uit de gehuchten Hoolstraat, Steenberg, Hoeveneind en de Heistraat. De Hoolstraat bestond uit een aantal verspreid gelegen huizen en hoeven langs de hoofdweg naar Geertruidenberg. Steenberg bestond in het begin uit één hoeve en pas later uit een nederzetting van verspreide hoeven langs de hoofdweg. De Heistraat bestond uit verspreide en beperkte bewoning langs het zuidelijke deel van de oude baan naar Oosterhout. De benaming Heistraat is negentiende eeuws, maar het ontginningsblok lijkt veel ouder en dateert mogelijk uit de eerste helft van de veertiende eeuw.

De wegenstructuur van Teteringen is opgebouwd rondom de hoofdstraat (tevens de grote weg naar Geertruidenberg) die de bovengenoemde gehuchten verbond, en de Heistraat, met dwars daarop wegen die van de Vuchtpolder door het akkerland naar de heide lopen, zoals het Heistraatje

(tegenwoordig Laanzichtweg) naar het voormalige landgoed Laanzicht en de Hanendreef, die leidde naar het ontginningsblok De Hanen. Dit alles werd later schuin doorsneden door de nieuwe weg naar Oosterhout, een Napoleonweg.

Gebouwd erfgoed

Het gebouwde erfgoed bevindt zich met name langs de historische linten, zoals hierboven beschreven. In het plangebied bevinden zich enkele beschermde monumenten.

Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar het gebouwde erfgoed langs de historische linten. Het resultaat is een ordenkaart. Uit deze kaart is gebleken dat geen aanvullende beschermende maatregelen nodig zijn in dit bestemmingsplan.

2.3.2 Stedebouw

Teteringen kan getypeerd worden als een schoolvoorbeeld van een zogenaamd randdorp, gelegen op het overgangsgebied van de zandgronden naar het rivierkleigebied. Het is een noord-zuid verlopend wegddorp ontstaan uit oorspronkelijk gemengde bedrijven die blijkens de oude akkerbodems tot de middeleeuwen terug gaan. Vooral Hoeveneind geeft nog het oorspronkelijke beeld met verspreide fraaie boerderijen op kavels min of meer loodrecht op de straat. De Hoolstraat heeft het karakter van een dorpskern en bestaat uit lintbebouwing. De 19^e en vroeg 20 eeuwse panden staan met de nok meest evenwijdig aan de straat. Markant is de situatie met kerkgebouw (uit 1927), voormalig gemeentehuis en ommuurd kerkhof.

De oorsprong van Teteringen werd gevormd door een concentratie van bebouwing op de kruising van de historische lijnen Moleneind en Hoeveneind met Zwarte Dijk - Groenstraat. De kruising van Hoeveneind en Groenstraat vormt nu het historische 'dorpshart' met de kerk, begraafplaats, enkele winkels en horecavestigingen aan het Willem Alexanderplein.

Geheel los van de bestaande dorpsstructuur is in 1813 de Oosterhoutseweg aangelegd, als onderdeel van de verbinding Parijs – Breda – Amsterdam. Door de grote verkeersintensiteit en het profiel is de Oosterhoutseweg belangrijker voor de structuur geworden dan de historische route van de Hoolstraat. Na de aanleg van de Oosterhoutseweg is de ruimte tussen de Oosterhoutseweg en het lint Hoolstraat – Hoeveneind ingevuld met bebouwing. Dit gebied vormt in de huidige structuur de kern van vooral het westelijk deel van Teteringen, met de Hoolstraat en het Willem Alexanderplein als concentratie van voorzieningen.

De rest van de huidige bebouwde kom van Teteringen is ingevuld in de jaren na 1960, met achtereenvolgens de wijken Noord, Gouwen, Kerkeind, landhuizingebied Valkenstraat en de Haenen. Deze relatieve nieuwbouw beslaat meer dan de helft van het totale oppervlak van de kom. Het deel ten oosten van de Oosterhoutseweg vindt zijn voorzieningen geconcentreerd in de Scheperij.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke karakteristiek van het dorp wordt bepaald door de samenhang tussen een aantal elementen. Allereerst is dat de structuur die door de Hoolstraat – Hoeveneind en de Groenstraat – Kerkstraat aan het bebouwd gebied gegeven wordt. Aan deze twee linten ligt de meest kenmerkende bebouwing van het dorp, zoals de Willibrorduskerk, het gemeentehuis, oude hofsteden, etc. Ook de begraafplaats speelt een duidelijke rol in de beleving van de dorpskern. Voor de linten is vooral het individuele karakter van de woningen een waardevol thema. Dit is het 'oude dorp'. De rest van het woongebied (het 'nieuwe dorp') heeft als voornaamste kenmerk de ruime opzet van vooral half-vrijstaande en vrijstaande woningen op grote kavels, rond centraal gelegen kleinschalig groen. Er is nauwelijks sprake van hoogbouw, de enige (middel-) hoogbouw in het gebied bestaat uit kleinschalige appartementencomplexen aan de Hoolstraat, in de omgeving van het Willem Alexanderplein en in het woongebied De Haenen. Nergens is hoger gebouwd dan vijf bouwlagen; de kerktoren vormt het hoogste punt van het dorp.

Teteringen maakt als geheel een groene indruk. Door de ligging tussen polder en heide en bos zijn landelijke en recreatieve gebieden altijd binnen handbereik. Ook de vele grote privé-tuinen geven het dorp een groen karakter. Alleen het gebied 'De Haenen' wijkt hierin af en doet meer steenachtig aan. De openbare groenvoorzieningen liggen versnipperd over kleine plukjes plantsoen en binnenterreinen, met beperkte samenhang. Woongebied 'Noord' vormt hierop een uitzondering; hier is sprake van een sterke groenstructuur.

De inrichting van de openbare ruimte is over het algemeen vrij sober te noemen. Met uitzondering van een aantal bijzonder uitgevoerde delen, zoals de Hoolstraat en het Willem Alexanderplein, overheerst een eenvoudige indeling en materiaalgebruik. Over het algemeen wordt de openbare ruimte overheerst door een sterke mate van verharding.

Buurtkarakteristiek

Randen

De relatie van het dorp met het buitengebied is helder en waardevol. Doordat Teteringen nooit is vastgegroeid aan Breda heeft het dorp een open relatie behouden met het omliggende landschap.

De omliggende landelijke gebieden worden aan de westzijde gekarakteriseerd door de Lage Vuchtpolder; aan de oostzijde van het dorp wordt het beeld bepaald door bos- en heidegebieden.

De vrije ligging ten opzichte van Breda en de groene randen geven het dorp een eigen gezicht. Vanuit heel Teteringen zijn de landelijke en recreatieve gebieden en routes van het buitengebied eenvoudig bereikbaar.

De geplande woningbouw in de Bouverijen heeft tot gevolg dat op plaatsen het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied verdwijnt. Bij de inrichting van dit woongebied wordt hiermee rekening gehouden en wordt zoveel mogelijk getracht een kwalitatieve hoogwaardige overgang te creëren.

Historische kern

De oorspronkelijke kern heeft een vrij gesloten karakter. De bebouwing aan de Hoolstraat dateert voor het grootste deel van vóór de Tweede Wereldoorlog en bestaat uit gevarieerde bebouwing, vooral vrijstaande panden op smalle, diepe kavels. Op de diepe achterterreinen is soms bedrijvigheid te vinden.

Noord

Deze buurt ten noorden van de Groenstraat en de Kerkstraat is grotendeels gebouwd in de jaren zestig van de vorige eeuw en bestaat voornamelijk uit vrijstaande huizen op ruime kavels, geschakelde woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Een groene as en royale grasvelden tussen de woonclusters geven de buurt allure en een interne samenhang.

De Gouwen

De “stap” over de Oosterhoutseweg werd eind jaren zestig en begin jaren zeventig gemaakt met de wijk De Gouwen. Deze buurt bestaat uit een aantal clusters woningen rondom een centrale ontsluitingsas, de Langelaar. Deze weg heeft een groene uitstraling door een ruim bemeten profiel met groene middenberm. De buurten zijn steeds gegroepeerd rond een kleine groene binnenruimte.

Sportcomplex De Gouwen

Dit complex werd eind jaren zeventig ingericht en huisvest nu een aantal voetbalvelden, hockeyvelden tennisbanen en een sporthal. Door de ligging aan de rand van de Teteringse heide en de omzoming van de velden met boomschermen heeft het sportcomplex een bosachtige uitstraling.

Kerkeind

Kerkeind is ten westen van de Hoolstraat gebouwd aan het eind van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw. Tussen Kerkeind en de Hoolstraat zijn soms stukken weidegrond opgenomen.

De buurt wordt op dit moment aan de westzijde begrensd door de Lage Vuchtpolder, maar zal door de aanleg van de Bouverijen te zijner tijd niet meer de rand van het dorp vormen.

De wijk bestaat uit een aantal “hofjes”: naar buiten toe gericht een rand met twee-onder-een-kapwoningen, naar binnen toe een aantal woningen in een rij rond een plantsoentje. Deze clusters van bebouwing zijn gekoppeld aan een slingerende ontsluitingsroute die langs de westzijde loopt. Aan de rand liggen ook enkele speelveldjes en groenvoorzieningen. Het meest noordelijke deel van deze wijk is later, in de tweede helft van de jaren tachtig, toegevoegd. Dit deel heeft een afwijkend, meer naar binnen gekeerd karakter.

De Haenen

De Haenen is een gevarieerde buurt met verschillende woningtypen, gebouwd rond een centraal parkje en vele korte bochtige straatjes. Naast deze centrale plek heeft de buurt nog enkele kleinere verblijfsplekken. Hoewel de buurt een dorpse opzet heeft, is de mate van verharding groot.

Om de Haenen Noord

Deze buurt is het meest recent gebouwd. Het is gelegen ten noorden van de buurt de Haenen en tegen de zuidzijde van de golfbaan. De buurt sluit qua karakteristiek en typologie aan bij de Haenen. Er is een grote mate van woningdifferentiatie, de sfeer en typologie van de woningtypen is vrij traditioneel: grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap.

Om de Haenen Zuid

Deze kleinschalige buurt wordt begrensd door de St. Josephstraat, Laanzichtweg, Heiackerdreef en Donkerstraat. Dit deel van Teteringen sluit aan op de functies van het centrumgebied en heeft door de aanwezigheid van multifunctionele accommodatie (MFA) de Stee met daarin een basisschool, buitenschoolse opvang, kinderdagopvang, een gymzaal en gemeenschapshuis 't Web, een gedifferentieerde invulling. In dit gebied zijn grondgebonden woningen aanwezig, maar ook appartementen (gepland). Een deel van de grondgebonden woningen (binnenzijde Zuringveld) zijn gerealiseerd door middel van particulier opdrachtgeverschap.

Golfstrip

Deze witgekleurde buurt is een complexgewijze woningbouwontwikkeling ten oosten van de Heiackerdreef. Aan de noord- en oostzijde wordt dit gebied begrensd door de golfbaan, aan de westzijde door de Heiackerdreef en aan de zuidzijde door het groengebied 'de Heining'. De woningen zijn gebouwd halverwege het vorige decennium (rond 2003-2005). De woningen hebben een eigen zelfstandige architectuur en een planmatige stedenbouwkundige opzet en verschillen daardoor duidelijk ten opzichte van de omringende bebouwing. Op de grens met de golfbaan wordt de woonbuurt gemarkeerd met een viertal woontorentjes van 5 lagen hoog. Binnen in de buurt, aan de korte woonstraatjes, staan patio's en geschakelde woningen in een relatief hoge dichtheid. De overgang tussen de woonbuurt en de groene ruimte en het sportcomplex wordt gemarkeerd door een tweetal appartementengebouwen.

Voorzieningsgebied de Scheperij

De Scheperij is de concentratie van voorzieningen aan de oostkant van de Oosterhoutseweg. Bijzonder aan de ligging is de zichtlijn naar het bosgebied vanuit de noordoosthoek van het plein. Door de verschillende gebouwen en openbare ruimtes is, ondanks de compactheid van het centrum, de samenhang gering. Voor dit gebied is herontwikkeling wenselijk. De ontwikkeling is echter nog niet concreet genoeg om op te nemen in onderhavig bestemmingsplan en daarom is een regeling overeenkomstig de vigerende regeling uit bestemmingsplan 'De Gouwen 1979' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan in afwachting van een separate procedure (zie paragraaf [2.5](#)).

2.3.3 Openbare ruimte en groen

Visie Openbare Ruimte 2020

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. Gekozen is voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is zo min mogelijk opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het totale netwerk van openbare ruimten. De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De

strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

De herkenbare, gedeelde en duurzame openbare ruimtes van de kom van Teteringen

De brede Oosterhoutseweg met zijn laanbeplanting is misschien wel de meest herkenbare openbare ruimte van Teteringen. Toch is deze Napoleonsweg uit het begin van de 19e eeuw niet de oudste openbare ruimte van het dorp. Dat is het lint Hoolstraat-Hoeveneind met een belangrijke knoop op de kruising met de Groenstraat. Hier ligt de oude dorpskern met de kerk, plein en winkels. Bijzonder is de begraafplaats, die los ligt van de kerk. Vanuit de openbare ruimte kijkt men direct over de lage muur op deze bomenrijke open plek.

Verder bestaat Teteringen uit een aantal buurtjes die ieder een eigen structuur en karakter hebben. De wijk Noord, uit de jaren '60 van de vorige eeuw, is traditioneel van opzet en georganiseerd rond een groene as met aan de uiteinden twee groene hofjes. De Gouwen, uit de jaren '70, bestaat uit woonerven en hofjes in een rechthoekig patroon, parallel aan de Oosterhoutseweg. De buurt Kerkeind, uit de jaren '80 van de vorige eeuw, heeft ook hofjes, maar dan gelegen aan een sterk slingerende ontsluitingsweg. De Haenen uit de jaren '90 heeft een organisch stratenpatroon rondom het centraal gelegen park Haenenveld. De meeste recente buurt Om de Haenen is juist weer rechthoekig en langgerekt, als een ladder tussen twee lange rechte wegen. De buurten zijn allemaal heel anders. Toch zijn er ook overeenkomsten. Terugkerende motieven in Teteringen zijn de lange rechte assen met sterke boomstructuren (Oosterhoutseweg, Langelaar, Heiackerdreef). Ook heeft Teteringen veel woonerven met besloten groene hofjes. De straatprofielen zijn vaak vlak, of met schuine stoepanden. Ook kenmerkend voor Teteringen zijn de veelvuldig toegepaste beukenhagen.

Het Willem Alexanderplein is de centrale ontmoetingsplek voor het dorp. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003. Nieuw beleid op dit gebied is in voorbereiding. De groene hofjes hebben een ontmoetingsfunctie op buurtniveau. De woonerven zonder verdere indeling voor parkeren, fietsen of wandelen zijn bij uitstek voorbeelden van gedeelde openbare ruimte. Wandelende en spelende mensen hebben voorrang.

De duurzaamheid van de openbare ruimte komt in de kom van Teteringen vooral tot uitdrukking in de duurzame boomstructuren van de lange rechte assen. Teteringen heeft ook een aantal waardevolle houtwallen, langs het Heidepad en Laanzichtweg, en de Donkerstraat. Langs de Donkerstraat ligt ook een klein natuurgebied, dat vanuit het bosgebied de kom inprijkt. Op het boerderijerf aan de St. Josephstraat staan waardevolle heggen en bomen. De woonerven in Teteringen zijn flexibel in gebruik, dat is ook duurzaam.

2.3.4 Verkeer

Algemeen

Het beleid voor het verkeer in Teteringen is in grote lijnen vastgesteld in het structuurplan Breda Noordoost Teteringen (1999), het verkeersplan Breda (2003) en de MER-studie en de bijbehorende planologische vertaling (2005/2006). Het beleid is verder uitgewerkt in "Verkeerscirculatieplan Teteringen" uit 2007. De wegenstructuur in de kom van Teteringen is hiërarchisch opgebouwd. De drager van de structuur is de Oosterhoutseweg. De algemene uitgangspunten in Teteringen zijn:

- De Oosterhoutseweg heeft de functie van dorpsontsluitingsweg.
- Over de Oosterhoutseweg rijdt de HOV-verbinding Breda vv. Oosterhout (Volans).
- Het doorgaand verkeer wordt beperkt.
- De woonwijken zijn ingericht als 30 km/uur-zones.

Autoverkeer

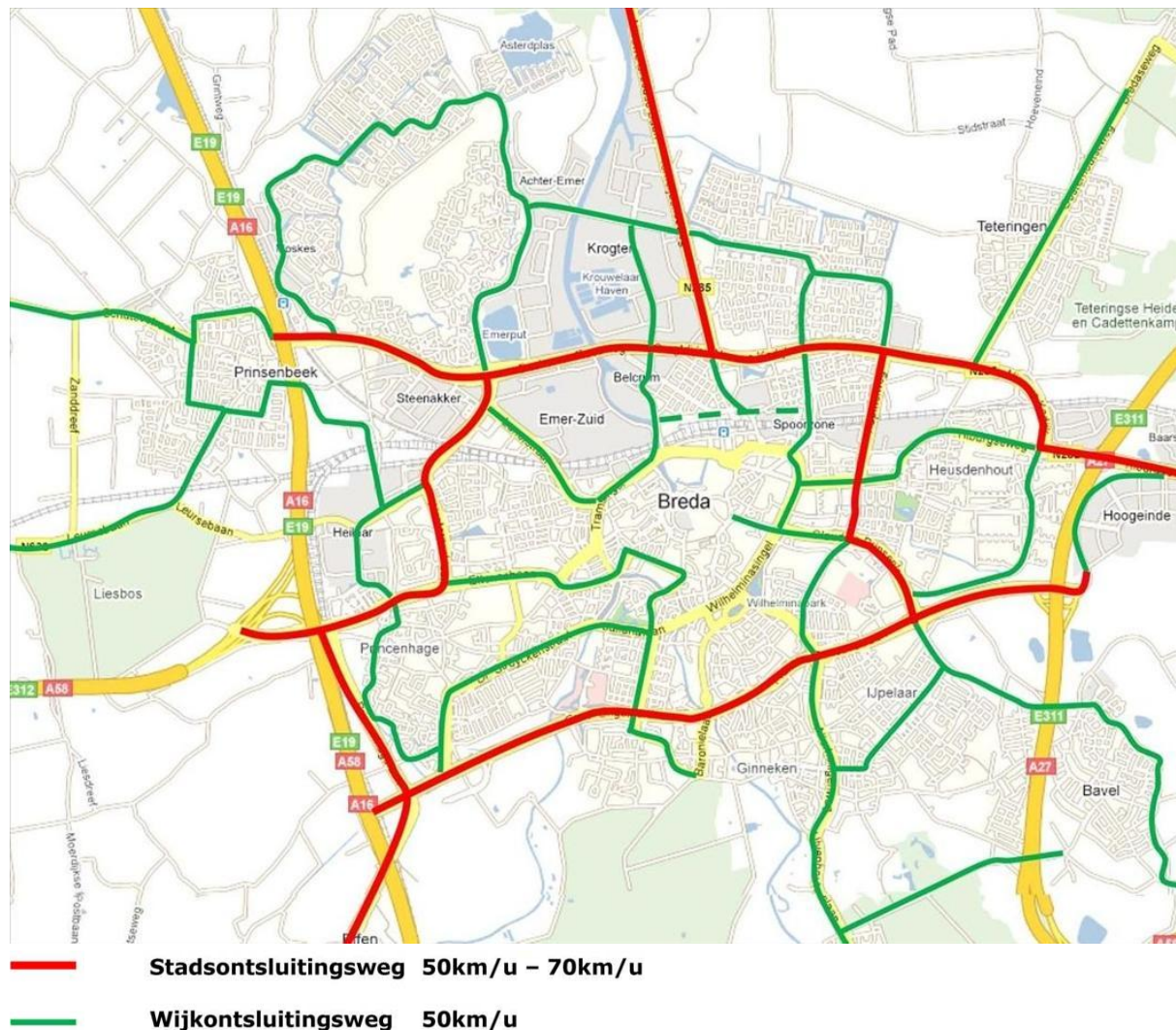
In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda en dus ook voor Teteringen de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 2.3):

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijk- of dorpsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km/uur-gebied, verblijfsgebied).

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegenstructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Ze zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer.

Om de hoofdwegen maximaal te benutten, is doorstroming nodig en een betere benutting van bestaande wegen. Dit gebeurt door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en, indien noodzakelijk, uitbreiding van de infrastructuur. Voor Teteringen geldt dat de wijk- of dorpsontsluitingswegen uitkomen op de noordelijke rondweg (Nieuwe Kadijk). Deze weg geldt voor Teteringen als meest belangrijke stadsontsluitingsweg richting Breda.



Figuur 2.3 Wegencategorisering Breda

Wijk- of dorpsontsluitingswegen

Wijk- of dorpsontsluitingswegen brengen het autoverkeer vanaf stadsontsluitingswegen naar de wijken en zijn vaak hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen.

De Oosterhoutseweg vormt de belangrijkste toegangsweg van Teteringen en is ingericht als dorpsontsluitingsweg, busroute en regionale fietsverbinding. Het doorgaand verkeer door Teteringen moet volgens afspraken uit de MER en de planologische vertaling worden beperkt. Voor een deel is dit bereikt door de route Breda – Oosterhout buiten Teteringen om (via de A27) aantrekkelijker te maken (o.a. verbeteren oprit A27, verbeteren kruispunt noordelijke rondweg–Tilburgseweg, aanleg tunnel bij kruispunt noordelijke rondweg - Oosterhoutseweg).

Voor een ander deel wordt het doorgaand verkeer beperkt door het onaantrekkelijker maken van de Oosterhoutseweg voor dit type verkeer (voorrang voor HOV-bussen en extra groen bij verkeerslichten voor verkeer uit zijstraten). Een andere belangrijke maatregel om het verkeer op de Oosterhoutseweg te beheersen is het doseren. Het doseren vindt plaats bij de twee ingangen van Teteringen. Dit zijn het

verkeerslicht bij de Heiackerdreef in het noorden en het verkeerslicht bij de aansluiting op de noordelijke rondweg in het zuiden. Bij het bereiken van een bepaalde intensiteit (1200 voertuigen/uur in 2 richtingen) krijgen de voedende richtingen minder groen bij het verkeerslicht. De intensiteiten worden continu gemeten. Dit systeem van doseren heeft tot gevolg dat het doorgaand verkeer een andere (snellere) route kiest.

De reconstructie van de Oosterhoutseweg, inclusief de aanleg van een tunnel op de kruising met de Nieuwe Kadijk, is afgerond. Hierdoor is de kwaliteit van de weg verbeterd en veiliger geworden voor fietsers en voetgangers. De tunnel op de kruising Oosterhoutseweg/Nieuwe Kadijk zorgt voor een betere doorstroming op deze weg, en stimuleert het verkeer richting Oosterhout om van de A27 gebruik te maken in plaats van door Teteringen.

Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)

Alle overige straten in het dorp hebben het karakter van erftoegangswegen. De verblijfsfunctie staat hier voorop. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten. In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofd fietsroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. De erftoegangswegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. Al deze wegen binnen de kom maken sinds enige jaren onderdeel uit van een 30 km/uur zone.

Openbaar vervoer

Op dit moment wordt Teteringen ontsloten door de buslijn Breda-Oosterhout die zijn route heeft over de Oosterhoutseweg:

- Lijn 126: van Geertruidenberg naar Breda via Oosterhout en Teteringen en vice versa.
- Lijn 127: van Tilburg naar Breda via Oosterhout en Teteringen en vice versa.

De frequentie overdag is vier bussen per uur per richting. Het bestuurlijk platform van de toenmalige Vervoersregio Breda heeft in 1993 besloten tot de realisering van een Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding (HOV) tussen Etten Leur, Breda en Oosterhout.

Bij de ontwikkeling van de Vinex-locatie "Breda Noordoost – Teteringen" is dan ook vanaf het begin rekening gehouden met een HOV over de Oosterhoutseweg. In het structuurplan Breda Noordoost – Teteringen is in de opgave opgenomen "het realiseren van een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Breda en Oosterhout". Dit betekent ook dat Teteringen meeprofiteert van deze verbinding. Er zijn drie bushaltes in Teteringen te weten, aan de Heiackerdreef, Donkerstraat en Meulenspie. Dit geeft een aanvaardbare dekking terwijl de onderlinge halteafstanden nog voldoen aan de eisen die een HOV stelt. Door de hoge kwaliteit van de HOV is er geen markt voor aanvullend stadsvervoer. De Oosterhoutseweg is reeds op een zodanige wijze ingericht dat de bussen zonder oponthoud door het overig verkeer door Teteringen rijden.

Fietsverkeer

Onderscheid wordt gemaakt in een hoofd fietsnetwerk (voornamelijk utilitair) en een aanvullend net van recreatieve en aanvullende utilitaire routes. Het hoofd fietsnetwerk is beschreven in de nota "Fietsen, net zo makkelijk", die in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit netwerk maakt ook deel uit van het Provinciale fietsnetwerk. In Teteringen bestaat de hoofd fietsstructuur uit twee verbindingen:

- de fietsvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg;
- de verbinding tussen Teteringen en Waterdonken en Hoge Vucht.

Het hoofdnetwerk verzorgt op de eerste plaats de verbinding van Teteringen naar Breda en Oosterhout. De voorziening langs de Oosterhoutseweg bestaat uit vrijliggende fietspaden (deels in twee richtingen) en zogenaamde fietsstraten. De fietsstraten zijn meegenomen in de reconstructie van de Oosterhoutseweg in plaats van de oude parallelwegen. Deze parallelwegen zijn 'geknipt', dat wil zeggen dat ze voor autoverkeer niet meer in een lange doorgaande route voorzien. De fietsvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg hebben zowel een lokale als regionale functie. Daarnaast worden de verschillende buurten onderling en met de belangrijkste bestemmingen (scholen, winkels, sport, HOV-haltes, natuurgebieden) verbonden.

Een tweede belangrijke drager van de fietsstructuur is het fietspad tussen Teteringen en de Hoge Vucht, midden door Bouverijen en oude dorpsrand, Waterdonken en de Waterkokers. Deze verzorgt de verbinding tussen Teteringen en Waterdonken en de veelheid aan functies in de wijk de Hoge

Vucht. Vanuit de verschillende buurten van Teteringen moeten de beide dragers goed bereikbaar zijn, met andere woorden de overige fietspaden sluiten hier goed op aan.

Beide fietsverbindingen sluiten op veel plaatsen aan op de hoofdfietsnetwerken van Oosterhout en Breda, zodat alle belangrijke verkeersaantrekkende voorzieningen in de regio goed per fiets bereikbaar zijn. Andere belangrijke fietsroutes zijn:

- De Groenstraat-Zwarte Dijk;
- route via Teteringse heide;
- Laanzichtweg, Dongensebaan en Tilburgsebaan;

Daarnaast is een recreatief fietsnetwerk aanwezig. Het betreft de fietsroute over de Laanzichtweg tussen Teteringen en de bossen van de Teteringse Heide.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid (Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en -uitbreiding geldt de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.

2.4 Functionele structuur

In Teteringen is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Teteringen aanwezig, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en sportfaciliteiten. Hierna wordt op de verschillende functies ingegaan.

2.4.1 Wonen

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 van december 2007 (zie ook paragraaf 3.4.1) is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogramma opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de bevolkingsgroei minder zal zijn dan verwacht. Gevolg is dat tot 2020 minder woningen gebouwd hoeven te worden dan gedacht. Deze conclusie heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020. Deze programmadoeleinden zijn dus niet meer actueel en zijn aan herziening toe. Inmiddels is een herziening van de gehele structuurvisie in voorbereiding.

Vooruitlopend op een nieuwe structuurvisie heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 de nota '**Stedelijke programmering 2020, Koers gezet**' vastgesteld. De nota 'Koers gezet' stelt, op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen, onder andere vast dat sprake is van 1. een overprogrammering aan woningen en 2. een kwalitatieve 'mismatch' in woningbouwplannen:

- ad 1: op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen is in regionaal verband bepaald dat tot 2020 in Breda een maximum aantal woningen gebouwd mag worden. Er zijn in Breda echter meer nieuwbouwplannen in voorbereiding tot 2020 dan regionaal is afgesproken. Dit wordt 'overprogrammering' genoemd.
- ad 2: daarnaast is sprake van een (gepland) woningbouwaanbod dat niet of niet geheel aansluit op de vraag van de consument. Zo zijn bijvoorbeeld (te) veel appartementen gebouwd in Breda terwijl daar nu en in de toekomst geen vraag meer voor zal zijn. Er moet dus beter zicht komen naar welke woningen in de toekomst vraag is, om zo de ontstane 'mismatch' op te heffen.

Vraag en aanbod zullen dus beter op elkaar afgestemd moeten worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Doel van 'Koers gezet' is te komen tot een realistisch programma dat door de markt uitgevoerd wordt. Met 'Koers gezet' zijn de kaders hiervoor vastgesteld en is ingestemd met locatiekeuzes voor ontwikkelingen die zo mogelijk in de periode tot 2020 tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarvoor is het noodzakelijk een proces aan te gaan van realisatie, heroverweging, verdunning en fasering. Met vaststelling van 'Koers gezet' is geen eindbeeld neergezet ten aanzien

van de stedelijke programmering; het is het begin van een aangepaste koers bij gewijzigde omstandigheden.

Ter uitvoering van het beleid zoals verwoord in 'Koers gezet' heeft het college in 2010 het regie- en actieplan "Koers gezet en acties Stedelijke programmering" vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

Op 8 mei 2012 heeft het college de '**2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering**' vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Eén van de genoemde acties uit het Regie- en Actieplan is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Dit geldt onder meer voor de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen van bestemmingen die, al dan niet exclusief, voorzien in realisering van woningen, of in het gebruik van gronden of gebouwen voor woondoeleinden. Ter uitwerking van 'Koers gezet' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen komen. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels wijzigingsplan (indien die zijn opgenomen in het zogeheten moederplan), bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt dus kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan

Voor Teteringen is in 'Koers gezet' opgenomen dat ingezet wordt op de realisatie van de vastgestelde woningbouwopgave in en rond de kom. Wel wordt voor Bouverijen (buiten onderhavig plangebied) gekeken of verdunning van het aantal te bouwen woningen mogelijk is en wordt de eerder geplande woningbouw op Woonakker heroverwogen. In overeenstemming met Koers gezet en de 2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering, is in onderhavig bestemmingsplan (de kom) woningvermeerdering in het hele plangebied uitgesloten. Voor een aantal locaties is een uitzondering gemaakt, te weten:

- de vier nog resterende woningbouwkavels aan de Laanzichtweg;
- de vier woningbouwkavels aan de Oosterhoutseweg / Schijfstraat;
- de woningbouwlocatie naast brede school De Stee;
- de woningbouwlocatie gelegen in de hoek Zuringveld / Heiackerdreef;
- de overgebleven woningbouwkavels aan de Heiackerdreef / Bramentuin;
- de twee woningbouwmogelijkheden op het perceel Oosterhoutseweg 172.

Al deze locaties zijn reeds onderdeel van het totale woningbouwprogramma in en rond Teteringen, zoals in het Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen (1999) en in de bijbehorende MER (2005) zijn opgenomen. Ze zijn daarom in 2006 reeds juridisch-planologisch verankerd in het vastgestelde bestemmingsplan 'Om de Haenen'. Het totaal aantal woningen in en rond Teteringen is onderdeel van de harde plancapaciteit. Om die reden zijn bovengenoemde bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Om de Haenen' overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is voor de voormalige locatie van de school Helder Camara aan de Langelaar 31 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 13 grondgebonden woningen te realiseren. Van deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt als is aangetoond dat het aantal te bouwen woningen past binnen de kaders van de stedelijke programmering.

Voor de bouw van maximaal één woning aan het Hofpad, achter Hoolstraat 38 en 40, is eveneens een uitzondering gemaakt op de regel van uitsluiten van woningvermeerdering. Per brief van 9 mei 2012 heeft het college besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het verzoek voor de bouw van één woning aan het Hofpad, achter Hoolstraat 38/40.

Mocht er te zijner tijd nog aanvullende woningbouw wenselijk en noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld in combinatie met de herontwikkeling van de Scheperij, dan zal hiervoor een aparte juridische procedure doorlopen worden. Hierin wordt dan onder andere gemotiveerd waarom woningbouw passend is binnen de kaders van de stedelijke programmering.

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota 'Koers Gezet'. De woonagenda is onder andere opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. project 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod te kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² alleen in de binnenstad;
- Buiten het centrum: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen groter dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten het centrum faciliteren.

Voor de kom van Teteringen betekent dit concreet dat binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op termijn beter ingespeeld zal moeten worden op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt als geheel en die voor Teteringen in het bijzonder. In het plangebied is nog een beperkt aantal nieuwbouwplannen mogelijk. Hier zal vooral aandacht kunnen worden besteed aan kansen voor wonen en zorg en specifiek meer levensloopgeschikte woningen. Dit levert ook een bijdrage aan de doorstroming in het dorp. Voor de richtlijn appartementen (maximaal 40%) wordt ook de uitbreiding van Teteringen in andere bestemmingsplannen zoals de Bouverijen meegenomen.

Echter, ook voor Teteringen geldt dat de toekomst voor het wonen niet alleen bepaald wordt door wat gesteld is in de Woonagenda, maar ook binnen de kaders van de stedelijke programmering. De afspraken uit de Woonagenda zullen worden meegenomen bij de herijking van de prestatieafspraken "Alliantie voor wonen in Breda".

2.4.2 Bedrijven en kantoren

Om inzicht en afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda te krijgen, is de '**Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020**' vastgesteld (december 2008). De gemeente Breda wil in de periode tot 2020 over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Bij ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar vier typen gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

In het noorden van Teteringen aan de Oosterhoutseweg-Heistraat bevindt zich een kleinschalig bedrijventerrein. Hier bevindt zich een aantal bedrijven, waaronder een groot transportbedrijf. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen is dit bedrijventerrein aangegeven als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Bij consolideren van bedrijvigheid gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Het handhaven van de functie en kwaliteit is van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Om die reden is het bedrijventerrein positief bestemd.

Het nieuwe bedrijventerrein (Werkdonken) rond Teteringen bevindt zich ten zuiden van het dorp, buiten het plangebied. Dit gebied is op ruime afstand gelegen van de kom van Teteringen en wordt om die reden niet verder beschreven in onderhavig bestemmingsplan.

Van grootschalige kantoren is in de kom van Teteringen geen sprake. Er is wel een aantal dienstverlenende activiteiten gehuisvest in het dorp, zoals een notaris en financiële en juridische dienstverlening.

2.4.3 Detailhandel

In de door de raad vastgestelde '**Detailhandelsnota 2010-2020, actualisatie detailhandelsbeleid**' (15 juli 2010) is de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel voor de gehele stad tot 2020 beschreven.

Uitgangspunt voor de dorpscentra (waaronder Teteringen) is in eerste instantie de verzorging van de eigen inwoners. Vanouds hebben dorpen vaak een eigen karakter, ook wat betreft de winkelstructuur. Zo is het aanbod vaak meer verspreid aanwezig. Daar waar mogelijk wordt de beleidslijn van het streven naar clustering ook toegepast op de dorpen. Het handhaven van een basispakket aan keuzemogelijkheden voor de consument binnen de bestaande ruimtelijke structuur prevaleert boven de concentratiegedachte. Het detailhandelsbeleid met betrekking tot de dorpen is gestoeld op het handhaven en waar mogelijk versterken van de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Het handhaven en waar mogelijk versterken van de lokale consumentenverzorging staat hierbij voorop. De nadruk ligt hierbij op het handhaven of realiseren van een zo compleet mogelijk dagelijkse artikelaanbod passend bij het consumentendraagvlak in het dorp.

In zijn algemeenheid wordt een concentratie van detailhandel in de dorpskern nagestreefd. Maar in het geval dat dit de leefbaarheid van de kern doorkruist, bijvoorbeeld door ongewenste verkeerstoename, of als de historisch gegroeide ruimtelijke structuur aangetast wordt, zal individueel bezien worden of uitbreiding van bestaand aanbod of nieuwvestiging buiten het centrum aanvaardbaar is. Toetsingscriteria daarbij zijn de bijdrage aan de versterking van de lokale consumentenverzorging en de effecten op andere winkelgebieden.

Door de beoogde woningbouw aan de randen van Teteringen ontstaat voldoende draagvlak in het dorp om te komen tot een uitbreiding en herstructurering van het winkelaanbod. Er zijn hiervoor plannen in ontwikkeling, waarbij ingestoken wordt op een concentratie van het winkelaanbod op de Scheperij (zie paragraaf [2.5](#)). De haalbaarheid en effecten van de plannen moet nader worden onderzocht. Door de beoogde versterking zullen de inwoners voor langere termijn over een redelijk compleet eigen winkelaanbod beschikken.

In Teteringen zijn de meeste detailhandelsvestigingen gelegen op de Scheperij (o.a. supermarkt) en aan het Willem Alexanderplein (onder andere optiek, bakker) en Hoolstraat (bloemist, een winkel voor huishoudelijke artikelen en een interieurzaak). Aan het oude dorpslint (Hoolstraat) is momenteel een aantal detailhandelzaken gelegen. In vroegere tijden waren in deze straat meer winkelvoorzieningen geconcentreerd, omdat dit de dorpskern van het vroegere dorp was. Om deze winkelvoorzieningen te kunnen continueren, mag de detailhandel worden voortgezet waar nu detailhandel aanwezig is. Daarnaast is een aantal solitair gelegen (volumineuze) detailhandelsvestigingen aanwezig aan de noordzijde van het dorp, zoals de Boerenbond en een golf- en fietsenzaak.

2.4.4 Horeca

Het horecabeleid ligt vast in het '**Horecabeleidsplan 2005**'. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling' (**Aanvulling Horecabeleidsplan 2011**). Gebleken is dat de indeling uit 2005 verouderd was en onvoldoende rekening hield met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordoen. In het oude model was

sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In Teteringen zijn diverse lichte horecagelegenheden aanwezig, zoals een aantal snackbars, restaurants en een café-lunchroom. Deze horecavoorzieningen zijn verspreid gelegen door het dorp. De huidige horecabedrijven hebben vooral een lokaal verzorgende dorpsfunctie. Er is in Teteringen geen sprake van enige clustervorming.

Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten de winkelcentra, dat wil zeggen in de bestaande woongebieden, horecabedrijven worden toegevoegd of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd of het aantal vestigingen wordt uitgebreid. Ook winkelondersteunende horeca (horeca 1) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelend publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden. Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan. Op het moment dat geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofdoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse valt het bedrijf binnen een andere horeca categorie, te weten categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel

Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca 1 vestiging. Om die reden is in het geactualiseerde horecabeleid aangegeven wanneer een functie zelfstandig wordt uitgeoefend en wanneer deze ondergeschikt is.

Ondergeschikte horeca bij detailhandelsvestigingen is het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).
- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij winkels met ondergeschikte horeca niet toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.
- Ondergeschikte horeca is ook toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in en net buiten het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor.

Wijk- en buurtcentra

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het college verzocht om 1,5 miljoen euro te bezuinigen door de kosten te verminderen en de inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra (hierna: wijkcentra) in Breda en betekent dat een deel van de wijkcentra in gemeentelijk eigendom moet sluiten. Er blijven voldoende andere (wijk-)accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

In de notitie '**Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra**' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigt wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald. Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijker beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

Specifiek voor Teteringen geldt het volgende:

- de functie van 't Web wordt c.q. is overgeheveld naar de wijkcentrumfunctie in de brede scholen de Mandt (buiten plangebied gelegen) c.q. De Stee.

In Teteringen blijft na de verplaatsing van 't Web de wijkcentrumfunctie die 't Web verzorgt in stand. Daarnaast zijn ook alternatieve locaties in en rond de kom van Teteringen aanwezig waar wijkcentrumfuncties kunnen worden uitgeoefend, te weten:

- primair onderwijs: Wegwijzer, Springplank, Helder Camara;
- voortgezet onderwijs: Scala (buiten plangebied);
- zorgvoorzieningen: Zuiderhout (buiten plangebied).

Voor onderhavig bestemmingsplan krijgt de in het plangebied gelegen brede school De Stee een zodanige bestemming waardoor de aanwezige dorpscentrumfunctie en andere maatschappelijke functies mogelijk zijn.

Onderwijs en jeugd

In en rond Teteringen is een aantal basisscholen aanwezig: De Wegwijzer en De Springplank in brede school De Mandt (buiten het plangebied), Helder Camara in brede school De Stee en de nutsbasisschool aan de Breeschot 18.

Daarnaast zijn in en rond het plangebied een peuterspeelzaal, verschillende kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang aanwezig. Binnen het plangebied is kinderopvang en buitenschoolse opvang alleen in De Stee aanwezig. Deze genoemde kindvoorzieningen zijn in in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In de nutsschool aan de Breeschot zijn deze functies voorzien en mogelijk gemaakt.

Zorg

Specifieke zorg en dienstverlening ten behoeve van ouderen wordt momenteel aangeboden door zorgcentrum Zuiderhout en de Regionale Stichting Welzijn Ouderen (RSWO). De voorzieningen voor ouderen dienen met betrekking tot zowel zorg (wijksteunpunt) als ontmoeting te worden uitgebreid. Door de perifere ligging van het verzorgingstehuis Zuiderhout (buiten het plangebied) kan dit tehuis alleen een zorgfunctie vervullen. Het is de wens om nabij het winkelcentrum de Scheperij te bouwen ten behoeve van ouderen.

Teteringen heeft een beperkt aantal huisartsen. Een huisartsenpraktijk is gehuisvest in de Willebrordstraat. Het betreft hier een huisartsenpraktijk van meerdere huisartsen, een apotheek, het kruiswerk en fysiotherapie. Door de nieuwbouw zal ook behoefte ontstaan aan enkele nieuwe huisartsen en andere gezondheidszorgaanbieders. Zo mogelijk wordt de gezondheidszorg gebundeld aangeboden in een gezondheidscentrum.

De tandartsen in Teteringen zijn met name (aan huis) gesitueerd in het zuidoosten van Teteringen. Kwantitatief zijn dit er voor Teteringen voldoende.

Religie

In het plangebied is één religieuze instelling aanwezig: de katholieke Heilige Willibrordus-kerk op de hoek van de Kerkstraat en Hoolstraat.

2.4.6 Sport en recreatie

Sport

In Teteringen zijn verschillende sportverenigingen aanwezig, zoals een voetbal-, hockey-, tennis- en schuttersvereniging. Deze sportverenigingen maken allen gebruik van sportcomplex De Gouwen.

Naast de buitenvelden en de bijbehorende sportkantines is op het sportpark ook een sporthal aanwezig voor de indoorsporten tennis, badminton en zaalvoetbal.

Met het oog op de geplande woningbouw in Teteringen is medio 1998 een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het ledenaantal van de voetbal-, hockey- en tennisvereniging die gebruik maken van het sportcomplex de Gouwen in Teteringen. Op basis van die prognoses is een vertaling gemaakt naar het aantal benodigde velden c.q. banen. Voor tennis werd de conclusie getrokken dat de reeds aanwezige 14 tennisbanen ook in de pieksituatie toereikend zouden zijn.

Voor hockey is door de vereniging reeds voorzien in een capaciteitsuitbreiding door de ombouw van een natuurgrasveld naar een kunstgrasvoetbalveld.

Recentelijk heeft een uitbreiding plaatsgevonden van het voetbalcomplex. Deze uitbreiding is reeds geheel gerealiseerd. Met deze grootte van het sportcomplex wordt op dit moment voldaan aan de vraag.

Recreatie

Het gebied ten noorden en oosten van het plangebied vervult een belangrijke rol als recreatief uitloophoek (wandelen, fietsen, hardlopen, skaten, etc.), zoals het Cadettenkamp, de Teteringse Heide en de bossen richting Oosterhout. In de kom zelf zijn weinig recreatieve voorzieningen aanwezig, anders dan de sportvelden, de speelvoorzieningen voor kinderen op verschillende plekken in de openbare ruimte en het kleinschalige volkstuintencomplex achter de woningen aan de Bollaard/Hoeveneind/Mortelweg.

2.5 Ontwikkelingen

De locaties die (recent) zijn opgeleverd, in aanbouw zijn of waar besluitvorming (omgevingsvergunning verleend) over heeft plaatsgevonden worden hier niet meer beschreven. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen.

In het plangebied zijn in de toekomst (mogelijk) enkele ontwikkelingen te verwachten. Voor deze initiatieven wordt in deze paragraaf een 'doorkijk naar de toekomst' gegeven en wordt aangegeven hoe daar in het bestemmingsplan mee is omgegaan.

Woningbouwkavels Laanzichtweg en Oosterhoutseweg/Schijfstraat

Aan de Laanzichtweg zijn zeven woningbouwkavels aanwezig. Drie van deze kavels zijn verkocht en de woningen zijn in aanbouw (1e kwartaal 2013). Aan de Oosterhoutseweg/Schijfstraat zullen binnenkort 4 woningbouwkavels in verkoop worden gebracht. Dit aantal woningbouwkavels op beide locaties is onderdeel van het totale woningbouwprogramma in en rond Teteringen, zoals opgenomen in het Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen (1999) en in de bijbehorende MER (2005). Deze woningbouwontwikkelingen zijn daarom opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Om de Haenen' uit 2006. Deze woningbouwkavels zijn daarmee onderdeel van de harde plancapaciteit. De reeds aanwezige bouwmogelijkheden voor de woningbouwkavels die nog niet verkocht zijn, zijn derhalve overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Woningbouw Zuringveld / Heiackerdreef

Tussen de Heiackerdreef en Zuringveld is op dit moment (1e kwartaal 2013) een tweetal locaties aanwezig die nog niet bebouwd zijn: in de hoek Heiackerdreef en naast brede school De Stee. Op beide locaties was altijd woningbouw (appartementen) voorzien. Deze woningen zijn reeds onderdeel van het totale woningbouwprogramma in en rond Teteringen, zoals opgenomen in het Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen (1999) en in de bijbehorende MER (2005). Ze zijn daarom opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Om de Haenen' uit 2006. De woningen zijn daarmee onderdeel van de harde plancapaciteit. Om die reden zijn de bouwmogelijkheden voor deze woningbouw uit het

vigerende bestemmingsplan 'Om de Haenen' op gelijke wijze overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor de locatie naast De Stee wordt in het kader van realisatie wel bezien om het oorspronkelijke plan bij te stellen (ander woningtype en minder woningen). Gekeken wordt of het haalbaar is om in plaats van appartementen een kleiner aantal grondgebonden woningen te realiseren. Hierdoor zou het parkeren beter opgelost kunnen worden, omdat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, en zal ook het aantal verkeersbewegingen minder zijn.

Locatie voormalige basisschool Helder Camara, Langelaar

Binnen het plangebied ligt de voormalige locatie van de basisschool Helder Camara aan de Langelaar 31 waar eveneens woningbouw voorzien is. De Helder Camara school heeft zijn intrek genomen in brede school De Stee. Op de achterblijvende gronden (in eigendom van gemeente) is grondgebonden woningbouw gepland. Op dit moment wordt hiervoor een locatiestudie gedaan. Een eerste verkenning geeft aan dat circa 13 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. De concrete invulling en inrichting van de locatie moet na de locatiestudie duidelijk zijn. De verwachting is dat medio 2013 hierover meer bekend is.

De invulling van deze locatie is nog niet concreet genoeg om direct op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Wel is deze ontwikkeling in een dusdanig stadium dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Hieraan is een aantal wijzigingscriteria gekoppeld die rechtszekerheid voor omwonenden bieden. Zodra het plan concreter is, kan een wijzigingsplan gemaakt worden wat voldoet aan de randvoorwaarden om de herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken. De randvoorwaarden/uitgangspunten voor de locatie Helder Camara betreffen in ieder geval:

- Er mogen niet meer dan 13 grondgebonden woningen gebouwd worden.
- De woningen krijgen bij voorkeur een kap in aansluiting op de omringende woningen en het beeld van de Langelaar. Dit betekent dat de goothoogte maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen.
- Het huidige bouwvlak van de school mag gewijzigd worden om de woningen mogelijk te maken.
- De waardevolle bomen dienen waar mogelijk gehandhaafd te blijven. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden.
- In het wijzigingsplan wordt aangetoond dat het aantal te bouwen woningen past binnen de kaders van de stedelijke programmering. De locatie is in eigendom van de gemeente. De gemeente moet hierin dus haar verantwoordelijkheid nemen bij het toekennen en verantwoorden van het woningbouwaantal op deze locatie.
- In het kader van het wijzigingsplan moet uit de benodigde milieuonderzoeken blijken dat vanuit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisatie van de woningen en de bijbehorende inrichting van de locatie.
- Voor wat betreft geluid geldt dat gezien de ligging van de locatie geen akoestisch onderzoek wettelijk verplicht is (zie ook paragraaf [4.6.3](#)). Bovendien worden voorsnog geen geluidniveaus verwacht die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen zodat het, ook al niet wettelijk verplicht, toch wenselijk zou zijn een akoestisch onderzoek te doen. Een akoestische verkenning uitvoeren op dit moment is dus niet nodig. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgewerkt, wordt bekeken hoe de locatie akoestisch gezien het meest gunstig kan worden ontwikkeld.
- In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan moet aangetoond zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- Conform het gemeentelijke parkeerbeleid moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor parkeervoorzieningen.

Een aantal van deze randvoorwaarden kan worden opgenomen in een bestemmingsplan en is in casu opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' van de planregels.

Scheperij en Willem Alexanderplein

Scheperij

Gedurende de afgelopen jaren zijn meerdere partijen bezig geweest met de herontwikkeling van de winkelvoorzieningen in Teteringen. Door de woningbouw en de daarbijhorende bevolkingstoename is het wenselijk dat de winkelvoorzieningen meegroeien. Hiervoor zijn diverse locaties onderzocht.

In 2010 is definitief gekozen voor herontwikkeling van de Scheperij en concentratie van de winkelvoorzieningen aldaar. Daarna is een studie verricht naar mogelijke varianten voor herontwikkeling op de Scheperij.

De herontwikkelingsplannen zijn echter niet concreet genoeg om mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Er zijn nog te veel onzekerheden. Onderhavig bestemmingsplan is bovendien een consoliderend bestemmingsplan, waarin dergelijke grootschalige ontwikkelingen niet passend zijn. Indien de nieuwe plannen doorgang vinden, dan zal hiervoor een afzonderlijke procedure gevolgd moeten worden. De rechtszekerheid van omwonenden wordt hierdoor niet aangetast, omdat in deze procedure op verschillende momenten ook voorzien is in de mogelijkheid om te reageren op de plannen en hiertegen in het geweer te komen.

Voor de locatie is daarom in voorliggend bestemmingsplan de bestaande en vigerende situatie vastgelegd. Er is een bestemmingsregeling ('Centrum' en 'Maatschappelijk') opgenomen die qua inhoudelijke regels vrijwel geheel hetzelfde is als de vigerende regeling uit bestemmingsplan 'De Gouwen 1979'.

Willem Alexanderplein

In 2010 is definitief gekozen voor concentratie van de winkelvoorzieningen op de Scheperij. Het Willem Alexanderplein is hiermee vervallen als te ontwikkelen winkelgebied. Uitgangspunt is het dorpsplein te handhaven. Om die reden is de feitelijke situatie vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan, zonder ontwikkelmogelijkheden.

Nutsbasisschool Teteringen, Breeschot 18

In januari 2010 heeft de gemeentelijke directie Stadsbedrijven een plan ingediend voor de vestiging van een Nutsbasisschool aan de Breeschot 18. Tot dat tijdstip was ter plaatse basisschool de Springplank gevestigd, die inmiddels verhuisd is naar de nieuwe locatie in De Mandt. Het verzoek voldeed gedeeltelijk niet aan het geldende bestemmingsplan omdat een deel van het terrein geen onderwijsbestemming had. Om die reden is voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht: bestemmingsplan De Gouwen, Breeschot 18. Dit bestemmingsplan is op 17 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plan maakte de vestiging en uitbreiding van de Nutsbasisschool mogelijk aan de Breeschot 18. Sinds het schooljaar 2011-2012 is deze school daar ook al daadwerkelijk gevestigd in een gebouw met 6 lokalen. In het voornoemde plan was een uitbreiding mogelijk gemaakt tot maximaal 11 lokalen.

Bouwplan

Het plan gaat uit van sloop van enkele noodlokalen op het voormalige gemeenteterrein en de legalisering van een van de noodlokalen aan de Breeschot 18. Beide resterende gebouwen worden vervolgens aan elkaar gebouwd. Om een en ander op elkaar aan te laten sluiten wordt voor het noodlokaal een voorzetgevel geplaatst. Ook wordt de hoofdingang verplaatst en wordt er een nieuwe entree gebouwd. De school zal aanvankelijk uit zes lokalen bestaan.

'Zoen en zoef'

Het terrein van de voormalige gemeentewerf wordt na sloop van de daarop staande gebouwen deels bestemd tot speelplaats en uitbreidingsruimte voor de school. Daarnaast zal een gedeelte ingericht worden als parkeerplaats voor de werknemers en zogenoemde zoen-en-zoefplaats voor het brengen en halen van de kinderen. In de oude situatie vindt dit nog op de openbare weg plaats. Op eigen terrein wordt ten behoeve van het parkeren en halen en brengen van de kinderen een éénrichtingssituatie gecreëerd vanuit de Herikaard richting de Schijfstraat. Het eenrichtingsverkeer voor het 'zoen en zoef' via het binnenterrein houdt in dat de ouders aan de zijde van de Herikaard het terrein oprijden en aan de zijde van de Schijfstraat het terrein weer verlaten. De Schijfstraat en de Herikaard zullen in beide richtingen berijdbaar blijven.

Bovendien zal het binnenterrein alleen gebruikt worden en open zijn tijdens de openingstijden van de school. In de avond- en nachturen, de weekenden en de vakanties zal het terrein via poorten zijn afgesloten zodat niemand buiten de schooltijden het terrein kan betreden hetgeen met name de (sociale) veiligheid naar de omgeving zou moeten vergroten en de geluidoverlast naar de omgeving moet beperken.

Parkeren

Voor wat betreft het binnenruimte zal een gedeelte ingericht worden als parkeerplaats voor de werknemers en de zogenoemde zoen-en-zoefplaats voor het brengen en halen van de kinderen.

Voor wat betreft het minimale aantal aan te leggen parkeerplaatsen geldt dat formeel op eigen terrein in een aantal parkeerplaatsen moet worden voorzien. Het aantal wordt op grond van de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda (2004) afgeleid van het maximum aantal leslokalen. Uitgaande van maximaal 11 leslokalen moet op het moment dat alle bouwmogelijkheden zijn benut op het binnenterrein minimaal 22 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Op dit moment zijn slechts 6 leslokalen nodig terwijl op

het terrein al wel het maximum aan parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan dus aan de genoemde parkeernorm uit de nota. Nu het parkeren op eigen terrein kan worden gerealiseerd en ook het zogenaamde 'zoen en zoef' via het binnenterrein wordt gerealiseerd, zal met deze ontwikkeling de parkeerdruk op de bestaande woonomgeving niet onevenredig toenemen. (In de oude situatie vindt dit nog op de openbare weg plaats). Het terrein wordt omwille van de sociale veiligheid en beperking van geluidsoverlast buiten de openingstijden van het schoolgebouw middels poorten afgesloten.

Procedure

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18', waarin bovenstaande is verwoord, is beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een groot deel van de ingebrachte beroepsgronden, ten aanzien van beleid en verordening onderwijshuisvesting, verkeer en parkeren, water, bouwhoogte, privacy en alternatieven, zijn door de Afdeling bestuursrechtspraak ongegrond verklaard.

Een deel van de beroepsgronden is gegrond verklaard. Het betrof bezwaren ten aanzien van de luchtkwaliteit en de geluidssituatie. Deze gegrondverklaring was voor de Afdeling bestuursrechtspraak aanleiding het gehele plan te vernietigen. Vanwege het feit dat de gemeente nog steeds de wens heeft de Nutsbasisschool ter plaatse gevestigd te houden, dient dit voor de locatie opnieuw planologisch geregeld te worden. De onderwerpen die hebben geleid tot de vernietiging van het bestemmingsplan zijn echter wel oplosbaar. Zo blijkt uit berekeningen dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert zodat geen nader onderzoek naar de toename van fijnstof noodzakelijk is. In het bestemmingsplan dat is vernietigd was geen berekening hiervan opgenomen. Ook de onvolkomenheden in het kader van geluid zijn op te lossen. Hiertoe is de akoestische rapportage aangepast aan de opmerkingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (in het oorspronkelijke akoestische rapport waren de waarneempunten niet op de juiste plaats gelegd, zodat geen goed beeld werd verkregen van de mogelijk overlast) en is een inzicht gegeven in de te nemen maatregelen om een afdoende woon- en leefklimaat voor de omgeving te kunnen garanderen.

Nu een en ander kan worden hersteld, is deze locatie, op basis van de herziene onderzoeken, meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. De resultaten van de vernieuwde onderzoeken zijn opgenomen in paragraaf [4.6](#) en [4.7](#).

Bouw extra woning aan Hofpad, achter Hoolstraat 38/40

In 2010 is aan het college gevraagd wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn van de percelen Hoolstraat 38 en 40 in verband met verkoop van de percelen vanwege de verplaatsing van het bedrijf Snoeren naar de Oosterhoutseweg/Heistraat. Op 10 februari 2010 heeft het college aangegeven dat aan de Hoolstraat een herverdeling en vergroting van bouwmassa's kan plaatsvinden, zodat er één extra woning mogelijk is. In februari 2012 is een principeverzoek ingediend waarin is gevraagd of die extra toegestane woning niet aan de Hoolstraat gesitueerd hoeft te worden, maar of dat een vrijstaande woning aan het Hofpad mag zijn (ter plaatse van de huidige achtertuin van het pand Hoolstraat 40).

Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan 'Komplan Teteringen', waarin het perceel deels de bestemming 'Gemengde doeleinden' en deels de bestemming 'Tuin en erf' heeft. Het college heeft derhalve het initiatief beoordeeld.

Afweging en randvoorwaarden

De Hoolstraat kent een mengeling van grotere en kleinere panden. Deze ritmiek is kenmerkend en het behouden waard. De extra woning aan de Hoolstraat zou de afwisseling minder sterk maken omdat een brede, lage woning dan opgedeeld/vergroot wordt naar twee smallere woningen. Om die reden heeft het college geoordeeld dat een extra woning aan het Hofpad aanvaardbaar is in plaats van extra massa aan de Hoolstraat.

Vanwege de situering ten opzichte nabijgelegen woningen en het karakter van woningen aan de Hoolstraat is bepaald dat de nieuwe woning aan de zuidzijde van het Hofpad mag bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap (zoals aan de noordzijde van het Hofpad ook het geval is). Op eigen terrein dienen minimaal twee parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Het college heeft zich uitgesproken om onder bovengenoemde randvoorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek (9 mei 2012) en de ontwikkeling mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Het verzoek wordt derhalve in voorliggend bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt. Op de verbeelding zal op het perceel een bouwvlak worden opgenomen, evenals een aanduiding waarmee de bouw van een extra woning mogelijk is. Ook wordt op de verbeelding een

specifieke hoogteaanduiding opgenomen, zijnde een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Verder gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

Voor de bouw van de extra woning is in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen aanvullend onderzoek nodig. Wel zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangetoond moeten zijn, op basis van een archeologisch onderzoek, dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn of dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen. Het perceel is namelijk gelegen in een onderzoeksgebied met een hoge archeologische verwachting, waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is opgenomen. Daarnaast dient, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, door de initiatiefnemer aangetoond te zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie en voldaan wordt aan binnenwaarde (wat betreft geluid) conform Bouwbesluit.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante (integrale) ruimtelijke beleid samengevat. Het sectorale beleid is niet in dit hoofdstuk opgenomen, maar is genoemd in hoofdstuk [2](#) en [4](#).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (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.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

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:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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 (paragraaf 3.2.2) 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 ontkent, 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 en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo.

Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Plangebied

Onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in lijn met de structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 1 oktober 2012) geborgd. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken;
6. veiligheid rond rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid en bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
11. toekomstige rivierversluiting langs de Maas;
12. verstedelijking in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2.1). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Plangebied

In het Barro zijn regels ten aanzien van radarverstoringsgebieden van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Het betreft het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. In dergelijke gebieden gelden beperkingen ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Deze beperkingen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied.

Het plangebied is gelegen op circa 37 kilometer van de radarantenne. In de regels vanuit het Barro/Rarro is bepaald dat in het gebied vanaf 15 tot 75 kilometer van de radarantenne de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de antenne ten opzichte van NAP vermeerderd met 65 meter. De hoogte van de antenne van vliegbasis Woensdrecht bedraagt 45,2 meter + NAP. De maximale bouwhoogte in het voornoemde gebied mag dus niet meer bedragen dan 110,2 meter + NAP. Het bestemmingsplan staat geen bouwhoogtes toe die hoger zijn dan deze maat. De hoogst toegelaten bouwhoogte binnen de planregels bedraagt 50 meter voor zendmasten en dergelijke, nadat burgemeester en wethouders gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid.

Er hoeven dus op grond van het Barro geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

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 (juni 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 (paragraaf [3.3.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Plangebied

Het grootste deel van het plangebied is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als stedelijk concentratiegebied (figuur 3.1). In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking.

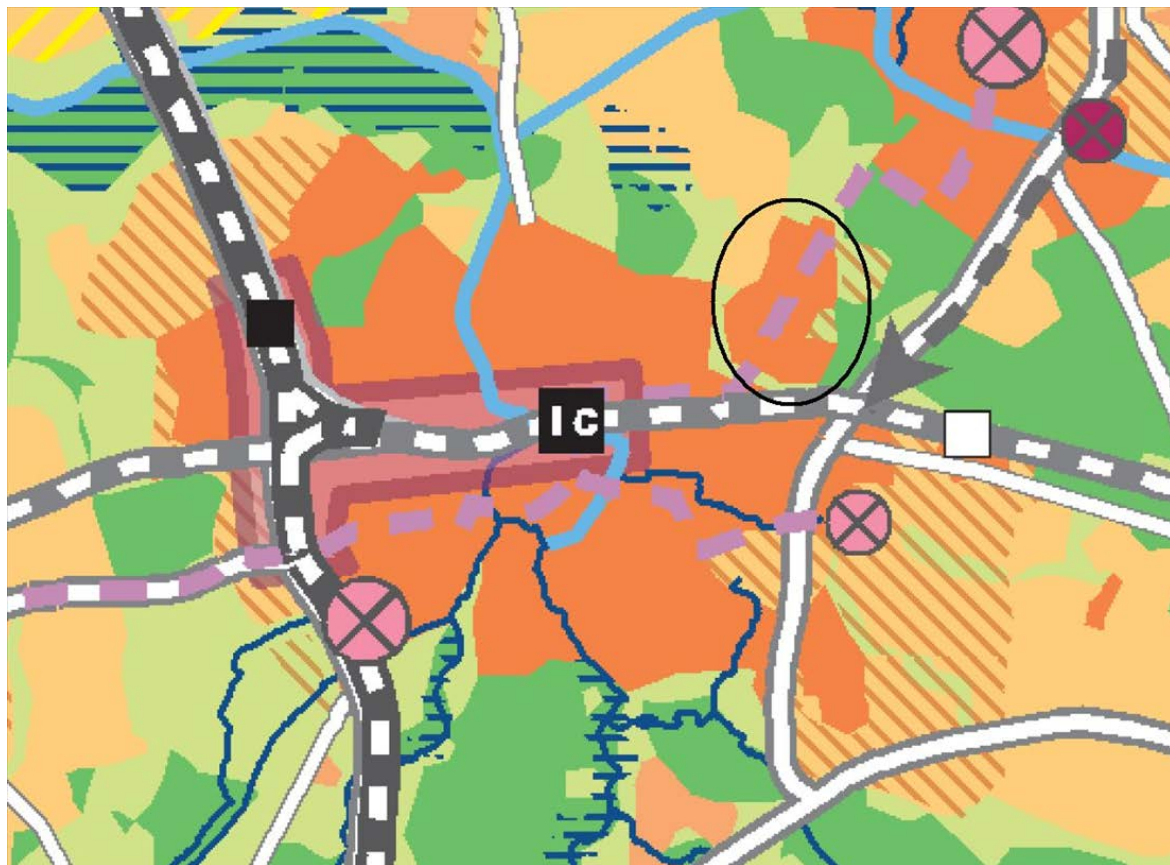
De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen.

Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied. Op een enkele plek in het gebied is woningbouw nog mogelijk. Dit woningbouwprogramma is onderdeel van de VINEX-opgave en reeds in vigerende bestemmingsplannen verantwoord en mogelijk gemaakt (onderdeel harde plancapaciteit). Andere (woningbouw)ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie.

Een klein deel van het plangebied, namelijk sportpark De Gouwen, is gelegen in de groenblauwe mantel en in het zoekgebied voor verstedelijking. De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan

het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.



Legenda

Groenblauwe structuur				Infrastructuur		bestaand	in studie	of te waarden
	Kerngebied groenblauw			Wegennet	Hoofdweg			
	Groenblauwe mantel				Onderliggende weg			
	Waterbergingsgebied			Spoornet	Hogesnelheidslijn			
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied				OV-netwerk Brabantstad			
	Accentgebied agrarische ontwikkeling				OV-netwerk HOV regionaal			
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied				Intercitystation			
	Hoogstedelijke zone				Stations			
	Stedelijk knooppunt				Overig spoor			
	Goederenknooppunt				Goederen spoor			
	Zoekgebied verstedelijking			Vaarwegennet	Vaarweg			
	Kernen in het landelijk gebied			Luchthavens	Knooppunt Eindhoven Airport			
	Agrofood-cluster West-Brabant				Luchthaven			
	Logistiek Park Moerdijk			Buisleidingennet	Buisleiding			
	Regionaal bedrijventerrein			Plangrens	Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (binnen en buiten de provincie)			
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied							
	Bos en heide							

Bron: Provincie Noord-Brabant. Copyright (c) Achtergrond: Dienst voor het kadaster en de openbare registers Apeldoorn. Tek. nr. 26.037, juli 2010. Opmaak: Bureau ISP, Provincie Noord-Brabant

0 5 10km

N
schaal 1:360.000

Figuur 3.1 Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied is globaal met zwart omcirkeld)
[bron: www.brabant.nl]

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van de stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dicht bij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen, de gebieden zijn de groenblauwe dragers van het "stadteland". In dit deel van het plangebied worden in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het sportpark blijft als 'Sport' bestemd. De beperkte ontwikkelingsruimte die binnen dit bestemmingsplan mogelijk is, past binnen het provinciale beleid. Zodoende is ook dit deel van het bestemmingsplan niet in strijd met de Structuurvisie.

3.3.2 Verordening ruimte 2012

De 'Verordening ruimte 2012' (vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden) is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

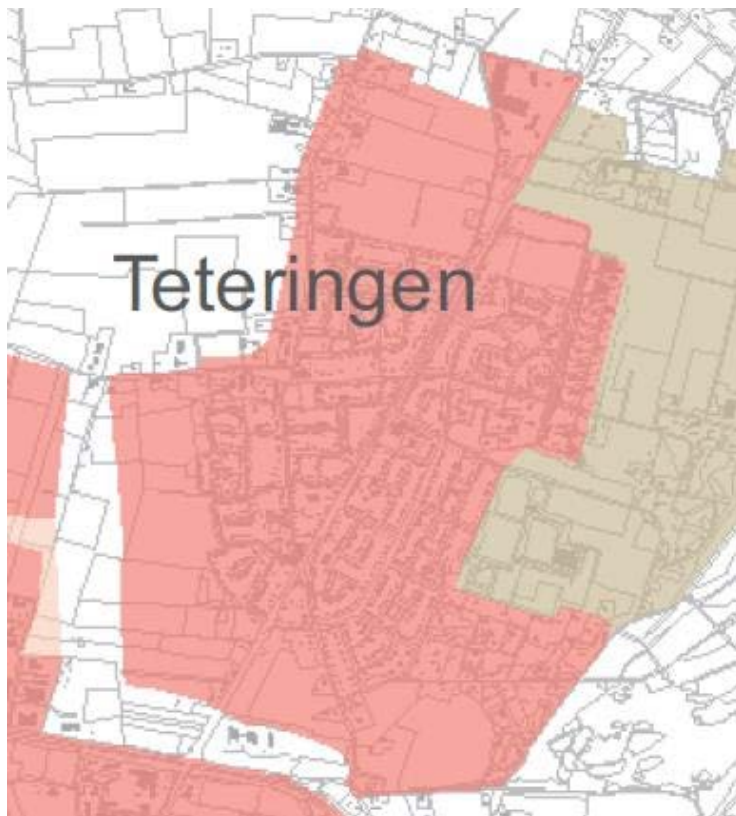
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regels van de Verordening ruimte zijn, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. In de Verordening zijn voor de verschillende onderwerpen gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Hieronder wordt per onderwerp aangegeven of voor het plangebied regels gelden en zo ja, welke.

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is grotendeels gelegen in bestaand stedelijk gebied. Alleen sportpark De Gouwen is gelegen in de zone 'gebied integratie stad-land' (figuur 3.2).



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein

Figuur 3.2 Uitsnede Verordening ruimte 2012, kaart 'stedelijke ontwikkeling' [bron: www.brabant.nl]

De Verordening zegt over gebieden in stedelijk gebied dat 'bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied'. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover.

Voor wat betreft het sportpark schijft de Verordening voor dat een bestemmingsplan, gelegen in het gebied integratie stad – land, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze stedelijke ontwikkeling:

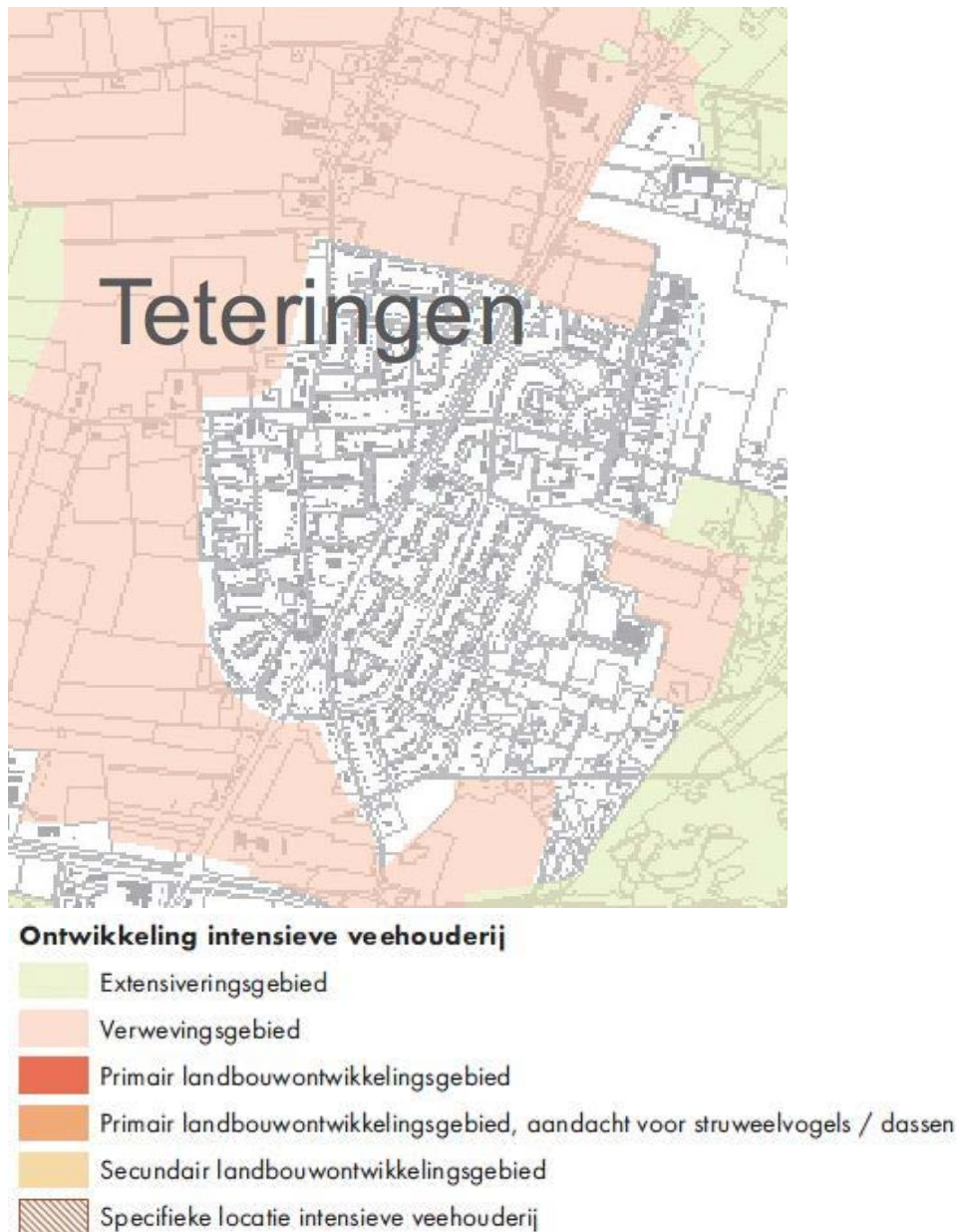
- a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt waarover afstemming nodig is. Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied. Op een enkele plek in het gebied is woningbouw nog mogelijk. Dit woningbouwprogramma is onderdeel van de VINEX-opgave voor Teteringen en is reeds in vigerende bestemmingsplannen verantwoord en mogelijk gemaakt (onderdeel harde plancapaciteit) (zie ook paragraaf [2.5](#)).

Voor wat betreft de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 worden in de Verordening ruimte geen specifieke regels genoemd. Het sportpark de Gouwen, dat is gelegen in het gebied 'integratie stad-land', wordt niet uitgebreid met een stedelijke voorziening.

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Een deel van het plangebied is gelegen in het zogenoemde 'verwevingsgebied' (figuur 3.3). Dit betekent dat nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet is toegestaan en dat hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij alleen zijn toegestaan op een duurzame locatie. De betreffende gebieden zijn echter een bestaand woongebied en een bestaand bedrijventerrein, waar intensieve veehouderij al niet mogelijk is en ook niet wenselijk is. Het bestemmingsplan gaat namelijk voor die gebieden uit van het vastleggen van de bestaande situatie.



Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte 2012, kaart 'ontwikkeling intensieve veehouderij' [bron: www.brabant.nl]

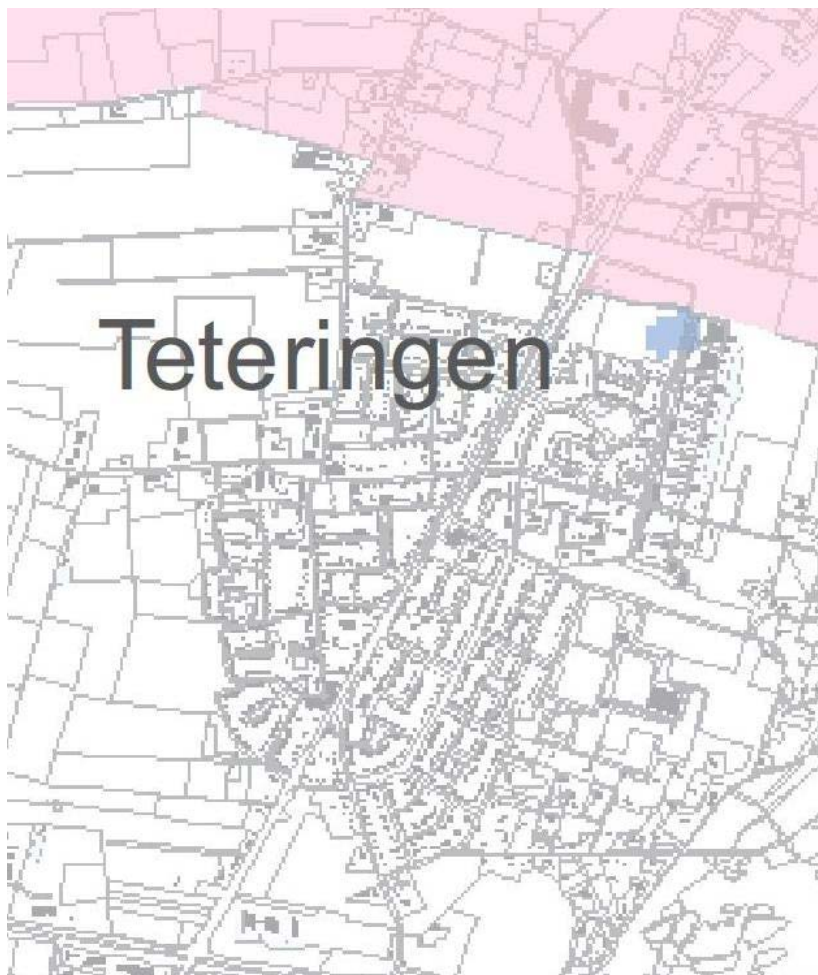
Water

De Verordening ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (PWP) en de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) is een aantal wateronderwerpen genoemd die in de Verordening ruimte zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is het volgende van belang:

Het noordelijk deel van het plangebied (deel bedrijventerrein en deel woongebied) is gelegen in de '25-jaarszone kwetsbaar' voor een grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is een klein deel van het woongebied aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging' (figuur 3.4).

'25-jaarszone kwetsbaar'

In de Verordening ruimte worden de gebieden aangewezen en beschermd die in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn benoemd als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening', in de volksmond beter bekend als 'grondwaterbeschermingsgebieden'. In de Verordening ruimte is voor deze gebieden de begrenzing uit de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) overgenomen. De regeling in de Verordening ruimte is aanvullend op de regeling in de PMV en richt zich specifiek op de regulering van ruimtelijke ontwikkelingen. Via de PMV wordt met name het milieuspoor (kwalitatieve aspecten van grondwaterbescherming) gereguleerd. Voor de '25-jaarszone kwetsbaar' geldt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk moeten blijven. In het betreffende deel van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en dus blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater nagenoeg geheel gelijk. Op de verbeelding en in de regels is voor deze zone de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.



Water



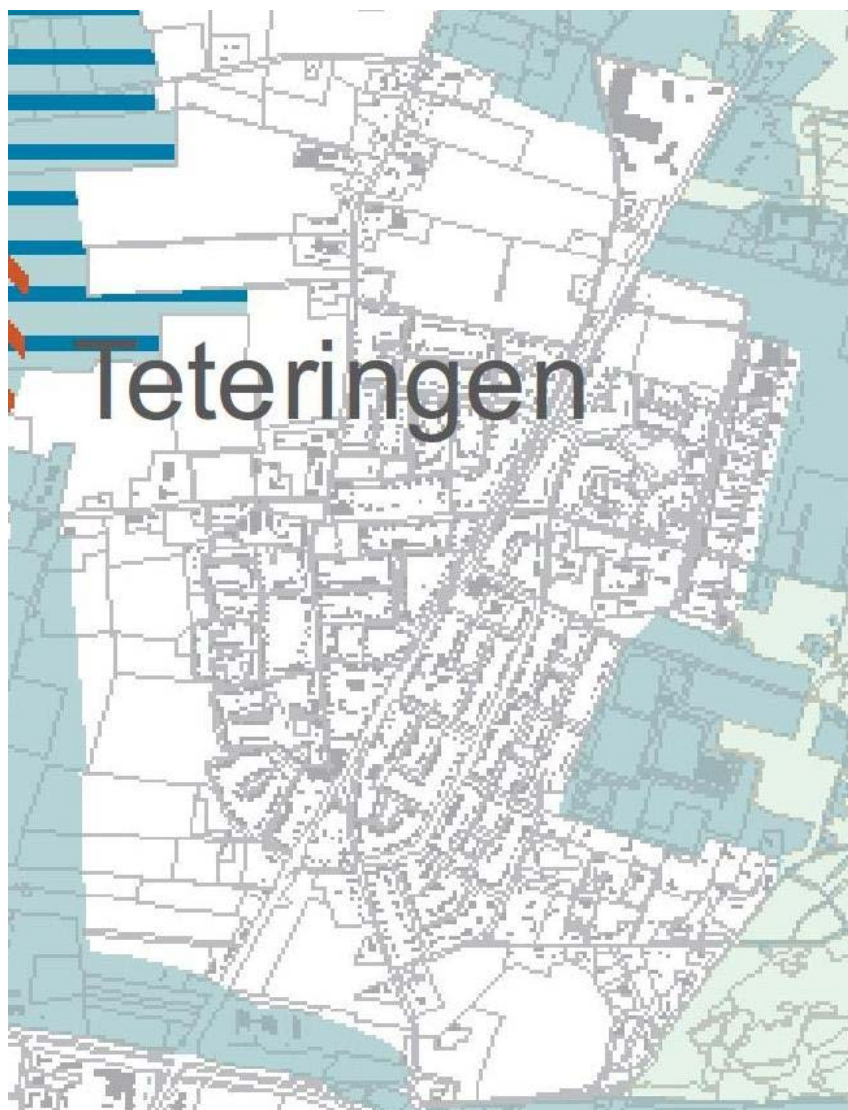
Figuur 3.4 Uitsnede Verordening ruimte 2012, kaart 'water' [bron: www.brabant.nl]

'Reserveringsgebied waterberging'







Voor een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'reserveringsgebied waterberging' geldt dat deze mede moet strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Echter, het deel van het plangebied waar de aanduiding 'reserveringsgebied waterberging' is opgenomen, is grotendeels bebouwd met woningen en zal dus nauwelijks gebruikt kunnen worden als waterbergingsgebied. Daarnaast worden in het bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkelingen, intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, grondgebonden agrarische bedrijven, VAB-vestigingen of nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Er zijn dus geen activiteiten aanwezig en mogelijk die een negatief effect hebben op het waterbergend vermogen. De aangrenzende categorie A-waterlopen zullen wel als zodanig bestemd worden.

Natuur en landschap

Een klein deel van het plangebied, namelijk sportpark De Gouwen, is gelegen in de groenblauwe mantel (figuur 3.5). Binnen deze bestemming zijn uitsluitend sportgerelateerde voorzieningen toegestaan, zoals sportvelden, bestaande kantines en kleedlokalen met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Figuur 3.5 Uitsnede Verordening ruimte 2012, kaart 'natuur en landschap' [bron: www.brabant.nl]

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden, complexen of objecten aanwezig (figuur 3.6).



Cultuurhistorie

-  Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie
-  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardevol gebied
-  Cultuurhistorisch vlak

Figuur 3.6 Uitsnede Verordening ruimte 2012, kaart 'cultuurhistorie' [bron: www.brabant.nl]

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de regels van de Verordening ruimte en is dus niet in strijd met een provinciaal belang.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de 'Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht' vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de

programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen (zie paragraaf [2.4.1](#)). Een nieuwe Structuurvisie voor 2030 is daarom in voorbereiding.

Plangebied

De kom van Teteringen is in de structuurvisie uit 2007 aangegeven als een consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke woon- en GWI-doelen (Geschikt Wonen voor Iedereen). De toekomstige herontwikkeling van bijvoorbeeld de Scheperij in combinatie met de bouw van woningen is vanuit het GWI-beleid wenselijk en ook vanuit financieel oogpunt noodzakelijk om een nieuw winkelvoorziening te kunnen ontwikkelen. Eventuele nieuwe toekomstige ontwikkelingen die om extra woningprogramma vragen (met uitzondering van de locaties genoemd in paragraaf [2.5](#)), zullen in het licht van de nieuwe Structuurvisie beoordeeld worden.

3.4.2 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Teteringen

Het 'Integraal Dorpsontwikkelingsplan Teteringen' (IDOP), waar het college van burgemeester en wethouders op 13 oktober 2009 mee heeft ingestemd, geeft weer hoe het dorp Teteringen en de gemeente Breda de leefbaarheid in het dorp, vooral op sociaal-maatschappelijk vlak, in de toekomst denken te behouden.

De belangrijkste reden voor het opstellen van het IDOP was de voorgenomen sterke uitbreiding van het woongebied rondom Teteringen, waarvan een deel inmiddels is gerealiseerd (plan Om de Haenen). Het is de wens van veel bewoners om tijdens en na de uitbreiding de leefbaarheid en de sociale samenhang in het dorp te behouden.

Met het IDOP is gekozen om, binnen de kaders van het gemeentelijke programma, vooral de aansluiting te zoeken bij het sterke sociale en culturele leven en bij de ontwikkelingen in de zorg (rond zorgkruispunt).

Het doel van het IDOP met de nadruk op de sociale paragraaf was en is het in gang zetten van een proces voor (tenminste) 5 jaar, tot en met 2014, waarin activiteiten worden geïnitieerd en uitgevoerd die leiden tot behoud van de leefbaarheid in het dorp. In het IDOP is dan ook vooral veel aandacht besteed aan maatregelen om de gewenste integratie tussen oude en nieuwe bewoners van Teteringen tot stand te brengen. Het behoud van leefbaarheid is in het IDOP Teteringen vertaald in een drieledige doelstelling:

1. Een zo goed mogelijke integratie tussen oud en nieuw Teteringen.
2. Het behoud van het sterke en gevarieerde verenigingsleven.
3. Het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren en mensen met beperkingen.

Onder het IDOP is een uitvoeringsprogramma gemaakt. De volgende punten uit het IDOP worden sindsdien verder uitgewerkt of zijn uitgevoerd:

- De oprichting van een Teterings Verenigingsplatform.
- Samen met de jongeren een activiteitenplan opstellen en uitvoeren in samenwerking met de Teteringse organisaties.
- Realisatie van veilige en toegankelijke routes voor met name kinderen, jongeren, ouderen en mensen met beperkingen en een veilige inrichting rondom scholen en andere maatschappelijke voorzieningen.
- Het inrichten van een breed en centraal gelegen Dorpsinformatiepunt, ondergebracht in een accommodatie met andere voorzieningen waar veel mensen gebruik van maken.
- Het bieden van voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met beperkingen volgens de GWI-normen en voor de ligging ten opzichte van de voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften, welzijn en zorg. Het bieden van voldoende kansen voor starters, met nadruk op kinderen van de huidige bewoners en instromende startende gezinnen.
- Sociale thermometer: Uitwerken en uitvoeren van een methode waarbij periodiek in beeld wordt gebracht wat men vindt van het wonen in Teteringen, wat de wensen zijn en of hier voldoende op wordt ingespeeld, wat de mensen zelf kunnen en willen bijdragen en hoe het staat met de integratie tussen oud en nieuw.
- Een aantrekkelijke en sociaal veilige woonomgeving in het oude en nieuwe Teteringen met verblijfskwaliteit voor alle leeftijdsgroepen (groen, speel- en 'rommel'ruimte, plekken voor jeugd en jongeren, ontmoeting voor volwassenen).

- Gebiedsconvenant Geschikt Wonen voor Iedereen Teteringen: het opstellen van een uitvoeringsplan 'Geschikt Wonen voor Iedereen in Teteringen', het vastleggen van de samenwerkingsafspraken in een convenant en het uitvoeren van het plan.
- Het creëren van mogelijkheden voor een nieuw centraal gelegen gezondheidscentrum (met huisarts, apotheek en wellicht nog andere dienstverleners) of twee kleinere, goed gespreide centra binnen de nieuwe voorzieningenstructuur in Teteringen.
- Realisatie van de functies van het zorgkruispunt op een centraal gelegen, en voor ouderen en mensen met beperkingen, bereikbare locatie.

IDOP in relatie tot bestemmingsplan

Een groot deel van het uitvoeringsprogramma kan los van een bestemmingsplan uitgevoerd worden. Voor het bieden van voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met beperkingen, kan een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om dit makkelijker te faciliteren.

Binnen het plangebied is extra woningbouw echter niet toegestaan, met uitzondering van de 'bekende' ontwikkelingslocaties die op de verbeelding zijn aangegeven (met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'). Zo is er de wens om de Scheperij te herontwikkelen tot een nieuw winkelplein met woningen (voor ouderen) en gezondheidsfuncties. Echter, deze herontwikkeling is deels afhankelijk van marktpartijen en op dit moment niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan juridisch te verankeren.

HOOFDSTUK 4 Milieu en landschap

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Onderhavig bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de veranderingen beperkt zijn en de impact op de leefomgeving derhalve eveneens beperkt zal zijn. De milieueffecten van specifieke ontwikkelingen worden in het kader van de te volgen separate procedures onderzocht, met uitzondering van de locatie Breeschot 18 (zie ook de randvoorwaarden genoemd in paragraaf [2.5](#) en opgenomen in de planregels).

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Het belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak van bodemverontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie of het gebruik van de locatie. De belangrijkste criteria voor de keuze van saneringsmaatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen.

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen, is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan worden getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb), landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Daarnaast is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie.

4.2.3 Onderzoek

Teteringen is in het verleden een voornamelijk agrarisch dorp geweest. Grootschalige bedrijfsactiviteiten hebben hier niet plaats gevonden. Naar verwachting zullen binnen het plangebied dan ook geen verontreinigingen aanwezig zijn die eventuele toekomstige ontwikkelingen frustreren. Wel kunnen plaatselijk verontreinigingen aanwezig zijn ten gevolge van activiteiten in het verleden. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten, maar ook aan huisbrandolietanks.

Bovenstaand beeld wordt bevestigd door de onderzoeken die in het verleden binnen de bebouwde kom van Teteringen zijn verricht. Bij de meeste onderzoeken zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor toekomstige ontwikkelingen. In een aantal gevallen zijn verontreinigingen van beperkte omvang aangetroffen.

Op verschillende locaties zijn bodemonderzoeken verricht. Bij deze onderzoeken zijn geen verontreinigingen aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18, zal indien nodig in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara), wordt in dat kader een bodemonderzoek verricht. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal per situatie bekeken worden hoe hiermee moet worden omgegaan. Naar verwachting zullen geen verontreinigingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de mogelijke ontwikkelingen.

4.2.4 Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld de bouw van de extra woning aan het Hofpad, dient voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend door de initiatiefnemer een bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarin aangetoond is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de betreffende functie.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

4.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is.

Voor het beleid van het waterschap zijn twee beleidsstukken van belang, te weten het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Keur waterschap Brabantse Delta.

In het Waterbeheerplan wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het Waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel). Afkoppelen van regenwater van gemengde rioolstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen. Tenslotte geeft het Waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel- en fietspaden te willen vergroten.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m².

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechteringen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater

afgevoerd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlopende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het (verbeterd) gescheiden stelsel minder wordt belast. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel als mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten.

In de Waterwet (22 december 2009) wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Eén van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorzieningen op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken en waterdoorlatende verharding.

4.3.3 Onderzoek

Teteringen ligt op de overgang van het hooggelegen zandgebied ten oosten van de kom en de laaggelegen Hoge Vucht polder ten westen van de kom. Van nature stroomt het (grond)water dan ook van oost naar west.

In figuur 4.1 staan de waterlopen die in de keur van het waterschap zijn opgenomen als categorie A- en B-waterlopen. Deze waterlopen zijn van belang voor het functioneren van de waterhuishouding met name ten behoeve van de afvoer van het water. Deze waterlopen dienen in stand gehouden te worden. De categorie A-waterlopen (voorheen genaamd: leggerwatergangen) zijn in onderhoud bij het waterschap. In de Keur is bepaald dat langs deze waterlopen een onderhoudsstrook van minimaal 5 meter breed aanwezig moet zijn, waarbij de eerste 4 meter geheel obstakelvrij moet blijven en op de 5e meter geen obstakels hoger dan 1,2 meter aanwezig mogen zijn.

Uit figuur 4.1 blijkt dat binnen de plangrens alleen door het bedrijventerrein in het noorden een categorie A-waterloop aanwezig is. Daarnaast is een beperkt aantal categorie B- waterlopen binnen het plangebied aanwezig. De categorie A-waterloop in het noorden van het plangebied is op de verbeelding opgenomen. Aan weerszijden van deze waterloop zijn de gronden bestemd als groen, wat een openbare bestemming betreft, waarmee het onderhoud van de waterloop gegarandeerd kan worden.

Het grondwater binnen het gebied staat over het algemeen diep (>1 meter). Wel kunnen in natte perioden plaatselijk hoge grondwaterstanden voorkomen. Er is in Teteringen dan geen sprake van structurele wateroverlast.

Het regenwater dat op de verharde oppervlakten valt, stroomt voor het grootste gedeelte via de riolering weg. Een uitzondering hierop zijn de straten in de omgeving Mortelweg, Hoeveneind, Zandgouw en Vossenbergh. Hier zijn infiltratiekolken geplaatst waardoor de kleine buien in de bodem infiltreren. Het water dat op de onverharde oppervlakten valt, infiltreert naar het grondwater.

Behalve in de wijk 'De Haenen' en het bedrijventerrein in het noorden, bestaat de riolering uit een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en het regenwater via hetzelfde buizenstelsel worden afgevoerd. Het rioolwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer, gelegen aan de rijksweg A16.

In De Haenen en het noordelijk gelegen bedrijventerrein is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het afvalwater wordt afgevoerd naar Nieuwveer. Het schone regenwater in 'De Haenen' wordt afgevoerd naar een infiltratievijver ten oosten van deze wijk. Het regenwater van het bedrijventerrein wordt afgevoerd naar de omliggende sloten.

Bij extreme regenbuien kan het riool de watertoevoer niet verwerken. In de omgeving van Lammertiend is in het verleden water op straat geconstateerd. Om het rioleringsstelsel te ontlasten, zijn zogenaamde overstorten aanwezig, waar het rioolwater bij hevige regenbuien ongezuiverd op het oppervlaktewater wordt geloosd.



Legenda

- Waterloop (Categorie A)
- Waterloop (Categorie B)

Figuur 4.1 Ligging waterlopen

In Teteringen zijn op dit moment twee gemengde overstorten aanwezig: bij de Groenstraat en bij de Langelaar. De Groenstraat is in de huidige situatie een overstort van twee transportsystemen, waaronder de omgeving van Lammertiend. Om water op straat te voorkomen, krijgt Lammertiend in de aanleg van Bouverijen een eigen overstort. De Groenstraat én de Lammertiend worden via bergbezinkvoorzieningen via het rioolstelsel van de Bouverijen aangesloten op het helofytenfilter van de Waterakkers. De overstort Langelaar is enkele jaren geleden voorzien van een bergbezinkvoorziening en gaat via de waterpartijen in Meulenspie ook lozen op het helofytenfilter. Door deze combinatie van maatregelen zal de negatieve invloed van de overstorten grotendeels opgelost zijn.

Het uiteindelijke doel is om overal waar mogelijk een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel met een infiltratie- of een retentievoorziening te realiseren zodat het regenwater langer wordt vastgehouden en de waterzuiveringsinstallatie minder wordt belast. Bij toekomstige werkzaamheden aan de riolering zullen de mogelijkheden hiertoe in overleg met het Waterschap Brabantse Delta worden onderzocht.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara), wordt in dat kader een watertoets verricht. De locatie is op dit moment vrijwel geheel verhard. De herontwikkeling van de locatie naar woningbouw zal derhalve naar verwachting van beperkte invloed zijn op het watersysteem.

Voor de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 heeft het waterschap een wateradvies gegeven (d.d. 20 mei 2010, kenmerk *10UT004481*). Aangegeven wordt dat het perceel in de huidige situatie reeds geheel verhard is. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het vuilwater en het hemelwater zitten in de huidige situatie aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel. Het toekomstige schoolgebouw zal ook op dit stelsel aangesloten worden. Het

waterschap concludeert dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie en adviseert daarom positief in het kader van de watertoets.

4.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Omdat onderhavig bestemmingsplan niet direct voorziet in nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op het watersysteem is een wateronderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil. Voor de uitbreiding van de nutsbasisschool heeft het waterschap reeds een positief advies gegeven in het kader van de watertoets.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara), wordt in dat kader een watertoets verricht.

4.4 Ecologie

4.4.1 Algemeen

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.

De doelstelling voor 2015 in de Bredase milieuvisie betreffende groen luidt: *"Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen."*

4.4.2 Regelgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en ecologische hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen.

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder meer zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied ligt op circa 4,5 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling welke voor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk afnam en werd versnipperd. Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". Aansluitend heeft de provincie de EHS vastgelegd in de Verordening ruimte 2012. De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Een onderdeel van de EHS zijn de ecologische verbindingzones (EVZ's). Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeven geen aaneengesloten natuurstroken te

zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen zijn. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van het vastleggen van dergelijke gebieden in bestemmingsplannen.

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén 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 heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

4.4.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In figuur 3.5 (paragraaf [3.3.2](#)) is te zien dat er geen EHS en EVZ's liggen in dit plangebied. Binnen het plangebied ligt wel de gemeentelijke groenstructuur (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Gemeentelijke groenstructuur (lichtgroen = cultuurgroen; donkergroen = ecologisch groen)

Deze groengebieden zullen zoveel mogelijk als 'Groen' bestemd worden. Maar ook binnen de andere bestemmingen, bijvoorbeeld 'Verkeer', is groen mogelijk.

Soortenbescherming

De ecologische waarden binnen het plangebied zijn beperkt. Het plangebied is (dicht) bebouwd met veel verharding. Teteringen is wel van groot belang voor vleermuizen, dit bleek uit een vleermuisonderzoek dat in het kader van de woningbouwontwikkelingen rondom Teteringen heeft plaatsgevonden (Bureau Maerlant, 2010). Gedurende het onderzoek werden vijf vliegroutes ontdekt. Van deze vijf is één een essentiële vliegroute. Op de route Hoeveneind, Steenberg, Echbronk/Varendonk richting het centrum van Teteringen werden ruim zestig gewone dwergvleermuizen in noordelijke richting overvliegend waargenomen. De populatie die gebruikt maakt van deze vliegroute wordt geschat op honderd gewone dwergvleermuizen en betreft daarmee een essentiële vliegroute. Er werd één vaste rust- en/of verblijfplaats gevonden van gewone dwergvleermuizen aan de Kortendonk 4. Gezien het aantal dieren dat de route Hoeveneind,

Steenbergen, Echbronk/Varendonk richting het centrum als vliegroute gebruikt, bevinden zich één of meerdere kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het centrum van Teteringen. De exacte locatie(s) van de kraamverblijfplaats(en) is niet bekend.

Ter hoogte van de Tilburgse Baan werd een paarverblijfplaats van een rosse vleermuis gevonden in een Amerikaanse eik. Naast vleermuizen is het bekend dat de schuur aan de St. Josephstraat 63 een roestplaats (vaste slaapplek) is voor een kerkuil.

Het perceel aan de Breeschot (uitbreiding nutsbasisschool) is momenteel geheel verhard. Er worden derhalve geen bedreigde dier- en plantsoorten verwacht. Daarom is een onderzoek naar de plaatselijke ecologie niet aan de orde.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie aan de Langelaar (voormalige locatie basisschool Helder Camara), wordt in dat kader een flora en fauna onderzoek verricht.

4.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarde is derhalve beperkt. De bestaande waarden, van met name de groenstructuur, worden middels dit bestemmingsplan voldoende beschermd. Voor de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 is geconcludeerd dat geen bedreigde dier- en plantsoorten op het perceel te verwachten zijn, vanwege het feit dat het perceel geheel verhard is.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara), wordt in dat kader een ecologisch onderzoek verricht.

4.5 Bedrijven

4.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar tot 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 te 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.

4.5.2 Regelgeving

In de 'Milieuvisie Breda 2015' is de volgende doelstelling opgenomen:

"Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."

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 (3.1) en 100 (3.2) meter;

Categorie 4: grootste afstanden 200 (4.1) en 300 (4.2) meter;

Categorie 5: grootste afstanden 500 (5.1), 700 (5.2) en 1000 (5.3) meter;

Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven 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.

4.5.3 Onderzoek

In en rond de kom van Teteringen is de bedrijvigheid beperkt. De meeste bedrijven zijn gelegen tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat. Naast een paar bedrijfswoningen zijn hier enkele woningen van derden aanwezig. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven binnen het plangebied. Voor het bedrijventerrein zijn bedrijven in categorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar. Voor een deel van het bedrijventerrein, gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot de woningen, zijn ook bedrijven in categorie 3.1 toegestaan. Deze zoneringsregels zijn in de planregels en op de verbeelding aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn vanuit de provinciale Verordening ruimte niet toegestaan, omdat zij bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen belemmeren.

In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bedrijven die op het moment van *inwerkingtreding* van het bestemmingsplan aanwezig zijn en in een hogere categorie vallen, zijn eveneens toegestaan.

Nieuwe bedrijven in een hogere categorie dan algemeen is toegestaan op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied. Vestiging van deze bedrijven is wel met een binnenplanse afwijking mogelijk als voldaan wordt aan de randvoorwaarden die in de planregels zijn opgenomen. Ook bedrijven die niet genoemd zijn in de lijst, maar die naar aard en omvang wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de toegestane categorieën, zijn met een binnenplanse afwijking mogelijk.

Voor wat betreft bedrijfswoningen geldt dat vanuit milieuwetgeving en vanuit programmatische redenen het toevoegen van nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein of een gebied met hoofdzakelijk bedrijfsmatige functies niet (meer) wenselijk is. Bepaalde bedrijven kunnen een vorm van overlast (geluid, geur, stof en gevaar) geven voor de omgeving. Deze overlast is op een bedrijventerrein acceptabel om zo de bedrijven (binnen de verleende milieuvergunning) alle ruimte te geven voor hun bedrijfsvoering. Exact om die reden zijn nieuwe (bedrijfs)woningen niet wenselijk. Bedrijfswoningen moeten bijvoorbeeld in het kader van de Wet geluidhinder getoetst worden als 'normale' woningen en zijn om die reden een geluidgevoelig object. Geluidgevoelige objecten kunnen de bedrijven bij uitbreiding belemmeren. Op een bedrijventerrein wordt dat niet wenselijk geacht. Om bedrijven dus optimaal de ruimte te geven, zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.

Daarnaast is het programmatisch niet wenselijk om extra (bedrijfs)woningen toe te staan. In onderhavig bestemmingsplan is daarom woningvermeerdering in het gehele plangebied niet toegestaan (zie paragraaf 2.4.1). Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen gepland tot 2020 in Breda dan regionaal is afgesproken.

4.5.4 Conclusie

Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en de bedrijven zo min mogelijk beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van de genoemde ontwikkelingen in paragraaf [2.5](#) zijn geen gezoneerde bedrijven of instellingen gevestigd die mogelijke hinder kunnen veroorzaken. De invloed van de bedrijven op de gevoelige bestemmingen en vice versa is dus beperkt. Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven is uiteengezet, is derhalve sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid.

4.6.2 Regelgeving

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient 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:

- wegverkeerslawaai;
- railverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken in paragraaf 4.5. geluid als gevolg van de nutschool aan de Breeschot wordt in het hiernavolgende behandeld.

Voor elke bron zijn zogenaamde geluidzones vastgesteld. Indien nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige objecten buiten deze zones plaats vinden, kan in principe vanuit gegaan worden dat de geluidssituatie voldoende is. Indien nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone zijn gepland, dient met akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat een goede geluidssituatie gerealiseerd wordt.

Over het plangebied liggen geen geluidzones van een vliegveld of een industrieterrein. Industrielawaai en vliegtuiglawaai worden hier derhalve niet nader bekeken. Het geluid ten gevolge van individuele bedrijven is toegelicht in paragraaf 4.5.

4.6.3 Onderzoek Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer maximaal 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidzones voor de verschillende wegen weergegeven.

Tabel 4.4 Breedte van de geluidzone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone (m)	
	Buitenstedelijk gebied	Stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

In het bestemmingsplangebied heeft de Oosterhoutseweg een geluidzone van 200 meter en de Nieuwe Kadijk heeft een geluidzone van 350 meter. De overige wegen zijn 30 km/u-wegen en hebben derhalve geen geluidzone. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzones van wegen die buiten het plangebied zijn gelegen.

Indien nieuwe gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt en is een akoestisch onderzoek formeel niet noodzakelijk. Indien nieuwe gevoelige objecten binnen deze zones liggen, geldt een toetsingsplicht aan de Wet geluidhinder en dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In het algemeen is de geluidkwaliteit in Teteringen goed te noemen. Er is sprake van slechts enkele doorgaande, drukke wegen die een significante invloed hebben in de bebouwde kom. In figuur 4.3 is een uitsnede van de geluidkaart van wegverkeerslawaai voor het plangebied opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede geluidkaart 'Omgevingslawaaï wegverkeerslawaaï'

Ontwikkelingen

- Woningbouwkwavels

De woningbouwkwavels die nog bebouwd gaan worden (Laanzichtweg, Schijfstraat/Oosterhoutseweg en Heiackerdreef/Zuringveld) zijn onderdeel van de totale woningbouwopgave in Teteringen. Hiervoor is in 2005 een milieueffectrapport opgesteld. De resultaten hiervan zijn in het betreffende bestemmingsplan 'Om de Haenen' verankerd. Woningbouw is dus al mogelijk op basis van dat bestemmingsplan. Om die reden is voor onderhavig bestemmingsplan geen nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk en zijn de vigerende bouwmogelijkheden voor deze locaties overgenomen.

- Voormalige locatie Helder Camara, Langelaar

De wijzigingslocatie aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara) ligt op meer dan 200 meter afstand van de Oosterhoutseweg. Een akoestisch onderzoek voor deze locatie is dus wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ook worden voor deze locatie, gezien de ligging van de locatie, voornamelijk geen geluidsniveaus verwacht die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen. Een akoestische verkenning uitvoeren op dit moment is dan ook niet nodig. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgewerkt, wordt bekeken hoe de locatie akoestisch gezien het meest gunstig kan worden ontwikkeld.

- Nutsbasisschool, Breeschot 18

Voor de Nutsbasisschool aan de Breeschot 18 wordt ten aanzien van het bepaalde in de Wet geluidhinder gesteld dat de school ligt aan een 30 km/u-weg. Dit soort wegen valt niet binnen de reikwijdte van de Wet geluidhinder. De afstand van de school tot de Oosterhoutseweg (die wel is aangemerkt als gezoneerde weg) is ongeveer 45 meter. Aan de tussengelegen Schijfstraat staan woningen, welke als geluidbuffer fungeren. Er kan geconcludeerd worden dat de geluidssituatie in de school acceptabel is door de afschermende werking van de eerstelijnsbebouwing.

Naast de invloed van geluid op de school van buitenaf hebben de activiteiten van de school een invloedzone op de omgeving. Er is hier dan ook onderzoek naar gedaan, zie bijlage 1 [*rapport 'Akoestisch onderzoek ten behoeve van Basisschool Breeschot te Teteringen', rapportnummer 20103011-2, 31 augustus 2012*]. De uitgangspunten en resultaten staan hieronder beschreven.

Naast het parkeren voor het personeel vindt ook het brengen en halen van kinderen plaats via het binnenterrein. Het is daarbij de bedoeling dat via de Herikaard het terrein wordt opgereden en dat via de Schijfstraat het terrein weer wordt verlaten.

Uit voornoemd onderzoek is gebleken dat voor wat betreft het aan- en afrijden van de auto's in de maximale situatie (11 leslokalen en circa 270 kinderen) op twee plaatsen (de inrit en de uitrit) een overschrijding zal zijn van de geluidnormen als aangegeven in het Activiteitenbesluit. De norm wordt ter plaatse overschreden met maximaal 4 dB. Het Activiteitenbesluit kent een mogelijkheid tot ontheffing met maximaal 5 dB. Nu de overschrijding onder strikte voorwaarden vergunbaar wordt geacht, kan gesproken worden van een aanvaardbare geluidbelasting vanwege het aan- en afrijdende verkeer. In de melding in het kader van het Activiteitenbesluit zal dit maatwerk nader worden uitgewerkt, in het kader van de ruimtelijke ordeningstoets vindt dit maatwerk niet separaat plaats. In het kader van het Activiteitenbesluit kunnen de onderstaande maatregelen ten aanzien van het rijden met personenauto's worden toegepast.

In eerste aanleg dient in ogenschouw te worden genomen dat slechts op enkele plaatsen een overschrijding van de geluidrukniveau's is berekend en ook in de bestaande situatie de in- en uitritten van het terrein als zodanig al werden gebruikt. De volgende maatregelen zijn/worden genomen om de niveaus zo beperkt mogelijk te houden. De 'zoen en zoef' heeft een dusdanige omvang en kent een zodanige opzet dat de auto's heel kort kunnen worden stilgezet zonder hierbij andere auto's te hinderen.

Dat betekent dus dat de praktische doorlooptijd van de auto's zo klein mogelijk is en dat is gunstig voor de geluidrukniveaus. Verder is de routing zodanig gerealiseerd dat de snelheid altijd laag blijft (stapvoets). Hiermee blijven ook de geluidpieken beperkt. Ook is sprake van een worstcase berekening; wanneer enkele auto's achter elkaar staan tot aan de oprit, zullen nieuwe bezoekers de schoolgaande kinderen direct aan de straatzijde afzetten. De te realiseren opgaande beplanting op de erfgronden met omwonenden zorgt voor het wegnemen van een directe zichtlijn, waardoor gevoelsmatig minder geluidhinder aanwezig is. Vanwege het afsluiten van het terrein buiten de schooltijden zal het terrein in met name de avond- en nachturen, de weekeinden en de schoolvakanties niet bereikbaar zijn waardoor ook ter plaatse van de inritten de geluidniveaus beperkt blijven tot enkele momenten per dag bij het brengen en halen van de kinderen.

Ook is onderzoek gedaan naar het stemgeluid van de op het terrein spelende kinderen. Ook hierbij is vastgesteld dat bij een maximale bezetting op enkele punten een overschrijding van de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit plaatsvindt. In het kader van het Activiteitenbesluit wordt vanaf 1 januari 2010 het stemgeluid van spelende kinderen bij scholen of kinderdagverblijven niet langer in de beoordeling meegenomen. Wél is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' de invloed van het stemgeluid beoordeeld en zijn hiervoor maatregelen aangekondigd. Deze maatregelen zijn deels organisatorisch van aard, en deels stedenbouwkundig. Hieronder staan deze maatregelen verder uitgewerkt. Waar nodig worden deze middels afspraken met het schoolbestuur vastgelegd. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van maatregelen op gebied van stemgeluid wordt vooraf opgemerkt dat op deze locatie tot 2011 al een school (De Springplank) was gevestigd met maximaal circa 200 leerlingen. Na de verhuizing van deze school naar de nieuwe locatie is de Nutsbasisschool hier gevestigd. De kinderen produceren een bepaald stemgeluid dat bijdraagt in de maximale geluidrukniveaus. De volgende maatregelen worden genomen om de geluidsniveaus zo beperkt mogelijk te houden:

- Het terrein is alleen toegankelijk tijdens de openingstijden van de school. Met de school is afgesproken dat buiten de openingstijden van de school het terrein zal zijn afgesloten middels poorten en dit niet meer toegankelijk is. Dit betekent dat het terrein in de avond en nachtelijke uren, in de weekeinden en tijdens de vakanties niet toegankelijk zal zijn waardoor de eventuele last van geluid in tijd zeer wordt beperkt. Daar komt dan nog bij dat tijdens de openingstijden van het schoolgebouw er niet constant mensen op het buitenterrein aanwezig zijn.
- De kinderen zullen grotendeels in het gebouw lessen volgen en slechts op gezette tijden buiten aanwezig zijn. Deze momenten zijn bij het halen en brengen van de kinderen en tijdens de speeltijden in de morgen en bij het overblijven.
- Daarnaast zal het speelplein voor de school een dusdanige omvang krijgen dat bij groei van het aantal leerlingen niet alle leerlingen tegelijk buiten zullen kunnen spelen. Onderwijskundig heeft dat ook niet de voorkeur. Met de school is afgesproken dat bij een groeiend aantal leerlingen de leerlingen niet allemaal tegelijk buiten spelen maar dat de groep wordt gesplitst in meerdere groepen die separaat van elkaar buiten spelen en zo de geluidsdruk op de omgeving verminderen.

- Verder zal toezicht door leraren tijdens deze speeltijden resulteren in acceptabel speelgedrag. De aan te brengen opgaande beplanting zorgt ook voor het wegnemen van een directe zichtlijn, waardoor eventuele hinder wordt geminimaliseerd.

Conclusie Breeschot:

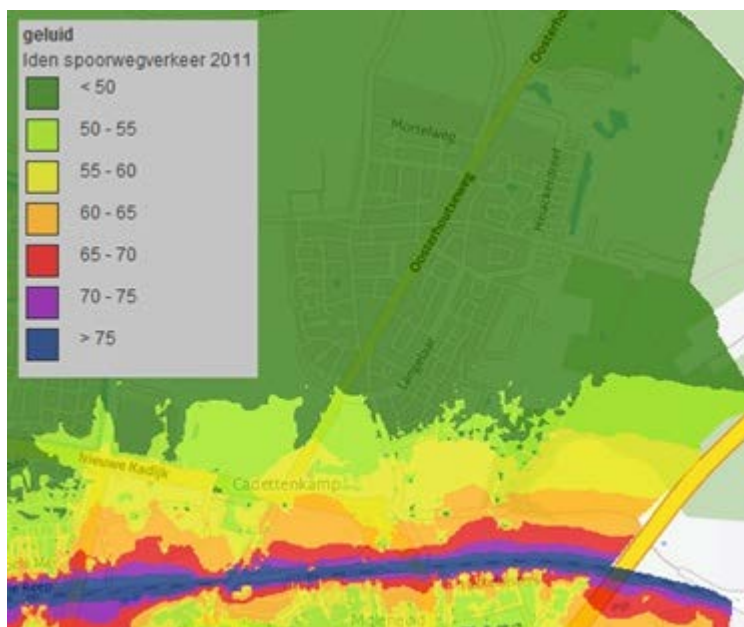
Door het feit dat is afgesproken dat het terrein buiten de openingstijden van het schoolgebouw niet betreedbaar is en in dat kader adequaat wordt afgesloten middels poorten waardoor met name in de avond- en de nachturen, in de weekeinden en tijdens de schoolvakanties ter plaatse algemene rust heerst en het feit dat bij een groeiend aantal kinderen niet alle kinderen tegelijk buiten gaan spelen maar deze in groepen gaan buiten spelen, zijn de maatregelen genomen dan wel omstandigheden aanwezig die nodig zijn om het woon- en leefklimaat in de omgeving tot een bepaald aanvaardbaar niveau te garanderen. Er is dan ook sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

- Hofpad, achter Hoolstraat 40

Voor de bouw van een nieuwe woning aan het Hofpad, achter Hoolstraat 40, is geen onderzoek noodzakelijk. De aanwezige bebouwing tussen de Oosterhoutseweg en de locatie geeft een voldoende afscherpende werking. De directe bebouwing aan de Hoolstraat heeft bovendien een grotere bouwhoogte. Wel moet in het kader van de omgevingsvergunning worden aangetoond dat voldaan wordt aan een binnenwaarde conform Bouwbesluit.

Railverkeerlawaaai

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Breda-Tilburg. De zone langs deze spoorlijn is 800 meter aan beide zijden van het spoor. Dit betekent dat het bestemmingsplangebied voor een deel binnen deze zone is gelegen. In figuur 4.4 is een uitsnede van de geluidkaart van railverkeerslawaaai voor het plangebied opgenomen.



Figuur 4.4 Uitsnede geluidkaart 'Omgevingslawaaai railverkeerslawaaai'

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat', gelegen ten zuiden van de kom, is akoestisch onderzoek verricht naar het spoorweglawaaai. Uit deze onderzoeken blijkt dat in deze nieuwe wijken voldaan wordt aan de wettelijke normen. Gezien het feit dat het plangebied op een grotere afstand van de spoorlijn ligt dan het plangebied 'Meulenspie-Valkenstraat', zal de geluidbelasting in de kom van Teteringen zeker voldoen. Bovendien vinden in de zone van 800 meter geen nieuwe (geluidsgevoelige) ontwikkelingen plaats. Een akoestisch onderzoek inzake railverkeer is dus niet noodzakelijk voor onderhavig bestemmingsplan. De locatie Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara), de locatie Breeschot 18 (Nutsbasisschool) en de extra woning aan het Hofpad zijn niet gelegen binnen de 800 meter vanaf het spoor. Een onderzoek inzake railverkeer is voor deze locaties dus niet nodig.

4.6.4 Conclusie

De geluidssituatie voor de geplande woningbouw aan de Laanzichtweg, Schijfstraat/Oosterhoutseweg en Heiackerdreef/Zuringveld is reeds onderzocht en uitvoerbaar geacht in het vigerende bestemmingsplan 'Om de Haenen'. Derhalve is een akoestisch onderzoek voor deze locaties niet meer uitgevoerd.

Voor de locaties aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara) is een akoestisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid voor de Langelaar wordt uitgewerkt, wordt bekeken hoe de locatie akoestisch gezien het meest gunstig kan worden ontwikkeld.

Ten behoeve van de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 is een akoestische rapportage opgesteld. Er is voldoende gemotiveerd dat voldaan wordt aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor de nieuwe woning aan het Hofpad is sprake van voldoende afscherpende werking van de aanwezige bebouwing tussen de Oosterhoutseweg en de locatie. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat een binnenwaarde van maximaal 33 dB gehaald wordt.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer, in samenhang met te nemen maatregelen, de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

4.7.2 Regelgeving

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Doel van dit besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen. Een recreatieve voorziening is geen gevoelige bestemming. Sinds november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vervolgens dient beoordeeld te worden of het project bijdraagt aan het criterium 'niet in betekenende mate'. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Hiervoor moet het project minder dan 3% bijdragen aan de luchtkwaliteit. De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie koolstofdioxide of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Dit NIBM-criterium is in 2011 aangevuld met een toetsingstool, die snel inzichtelijk kan maken of een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Deze NIBM-tool is te downloaden via de website van agentschap NL, onderdeel van het ministerie van Economische Zaken, en is gebruikt in het kader van de ontwikkeling aan de Breeschot 18.

4.7.3 Onderzoek

Ontwikkelingen

- Woningbouwkwavels

De luchtkwaliteitsituatie voor de geplande woningbouw aan de Laanzichtweg, Schijfstraat/Oosterhoutseweg en Heiackerdreef/Zuringveld is reeds onderzocht en uitvoerbaar geacht in het vigerende bestemmingsplan 'Om de Haenen'.

- Voormalige locatie Helder Camara aan de Langelaar en bouw woning Hofpad

De geplande woningbouw, maximaal 13 woningen, aan de Langelaar (voormalige basisschool Helder Camara) en maximaal 1 woning aan het Hofpad kan gedefinieerd worden als 'niet in betekende mate'. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

- Nutsbasisschool, Breeschot 18

Voor de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 is een berekening uitgevoerd met behulp van de rekentool NIBM die door het ministerie is uitgegeven en verspreid via de website van Agentschap NL. Er zijn twee scenario's doorgerekend:

1. toetsing 'niet in betekende mate' voor specifiek deze ontwikkeling;
2. toetsing wanneer een ontwikkeling juist nog voldoet aan het 'niet in betekende mate'-criterium.

De invoerparameters zijn op basis van generieke gegevens (achtergrondwaarden, emissiegetallen etc) en specifieke invoergegevens (aantal voertuigen op basis van de bekende prognoses voor akoestisch onderzoek, percentage aan vrachtverkeer). Deze combinatie aan invoergegevens is toegepast voor de ontwikkeling. In onderstaande figuren staan deze twee varianten doorgerekend:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1850
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,48
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit bovenstaande resultaten blijkt dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Verder blijkt dat de marges waarbinnen gerekend wordt bijzonder groot zijn. Er kunnen meer dan een factor 7 aan voertuigen ter plaatse passeren zonder dat het NIBM-beginsel wordt overschreden. De marge is zelfs zo groot, dat de invloed van details (lees: verschil in meerdere honderdtallen aan personenauto's) niet zal leiden tot het bereiken van kritische waarden. Dit betekent dat luchtkwaliteit op geen enkele wijze belemmeringen zal opwerpen voor deze ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met deze rekentool is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet nodig en dus ook niet uitgevoerd.

4.7.4 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de luchtvervuiling. Ook in het kader van de wijzigingsbevoegdheid hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Geconcludeerd kan worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

Geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid. De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: *'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor'*.

4.8.2 Regelgeving

Veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) in werking getreden. De Wgv geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit veehouderijstallen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moet worden getoetst. Deze wet heeft ook consequenties voor ruimtelijke plannen waarin het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

De wet maakt onderscheid in twee soorten veehouderijen:

- Veehouderijen van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (ou/m³: odour units per kubieke meter lucht). Eerst wordt de geuremissie berekend door het aantal dieren te vermenigvuldigen met de betreffende geuremissiefactor. Vervolgens wordt de geuremissie vanuit de gezamenlijke dierenverblijven - samen met andere variabelen zoals de afstand tot het dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelig object - ingevoerd in een geautomatiseerd model waarmee de verspreiding van de geur in de omgeving wordt berekend. De uitkomst hiervan is de geurbelasting op basis van de vergunde dierplaatsen op een geurgevoelig object.
- Veehouderijen van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze bedrijven gelden vaste afstanden.

In de wet zijn standaard geurnormen opgenomen voor veehouderijen. De wet biedt de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van deze standaardnormen. De wens om af te wijken van de standaardnormen kan onder meer worden veroorzaakt door het karakter van het gebied en zijn gewenste ruimtelijke inrichting. Genoemde afwijkende waarden moeten worden vastgelegd in een verordening. De verordening moet worden onderbouwd door middel van een gebiedsvisie. Breda maakt gebruik van deze mogelijkheid. Op 30 oktober 2008 is door de gemeenteraad de verordening 'Geurhinder en veehouderij Gemeente Breda 2008' goedgekeurd. Hierin zijn de volgende normen opgenomen:

Type gebied	Norm (in ou/m ³ 98 percentiel)
Bestaande bebouwde kom	3 Ou
Nieuwe woon- en werklocaties, zoals aangeduid	8 Ou

Voor veehouderijen waarbij vaste afstanden gelden, zijn geen afwijkingen opgenomen in de verordening. Binnen de betreffende contouren zijn nieuwe geurgevoelige objecten niet mogelijk.

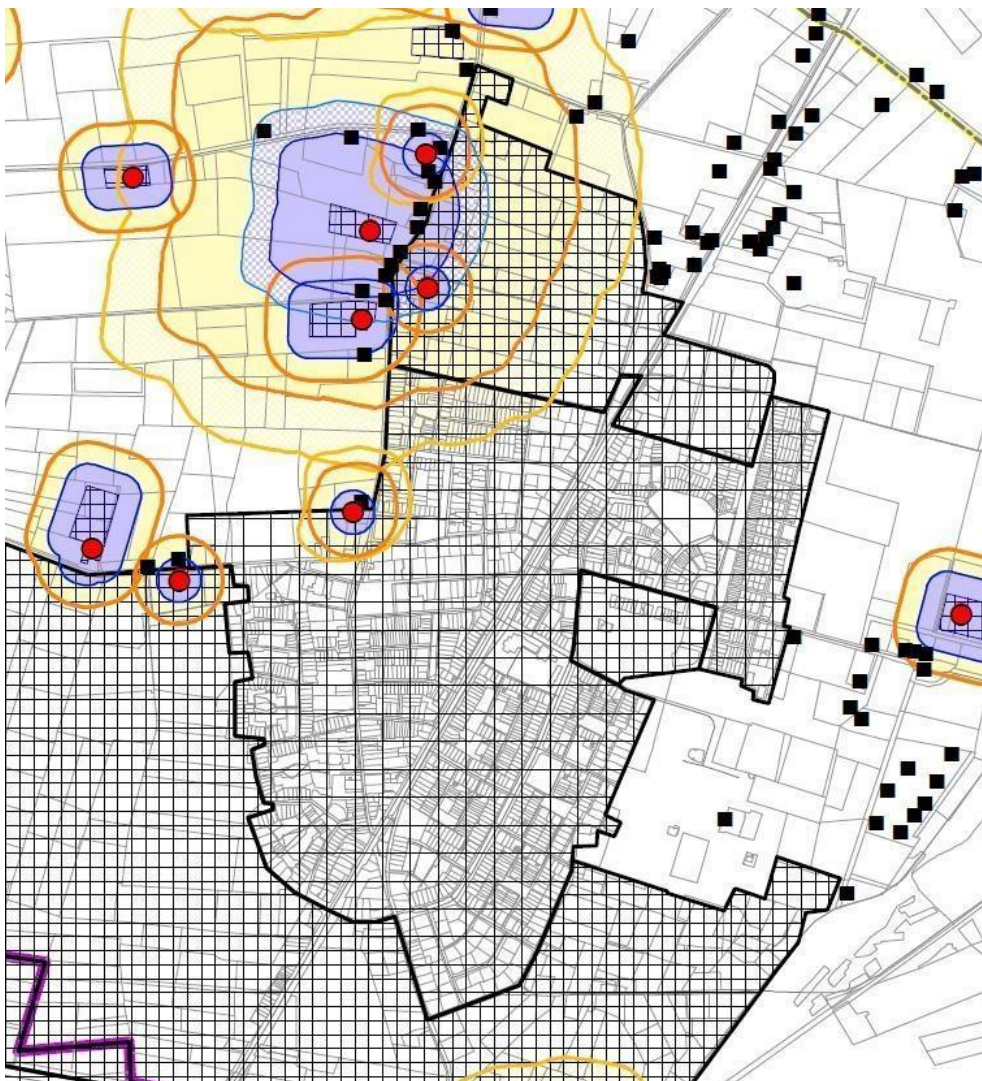
Bedrijven

Naast toetsing van geurhinder afkomstig van de veehouderij wordt ook de geuremissie van bedrijven beoordeeld. Planologische ontwikkelingen worden getoetst op het aspect geurhinder: zowel de toetsende overheid (provincie) door het vertalen van geuremissie in afstandseisen, als de industrie door het eisen van afstand aan oprukkende woonbebouwing (zie hiervoor paragraaf 4.5).

4.8.3 Onderzoek

Het plangebied is volgens de verordening gelegen in de gebiedstypen 'bestaande bebouwde kom', 'toekomstig wonen/werken Breda-Teteringen' en 'buitengebied' (figuur 4.5). Inmiddels is de woningbouw binnen het plangebied in het gebied 'toekomstig wonen/werken Breda-Teteringen' gerealiseerd.

Binnen het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Wel ligt in het plangebied een aantal geurhindercontouren van veehouderijen die gelegen zijn buiten het plangebied. In die geurhindercontouren mogen geen nieuwe gevoelige objecten (verblijfplaatsen voor personen) worden opgericht. Er worden in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de geurcontouren. Geur is derhalve niet van invloed op de voorgenomen ontwikkelingen.



Legenda

veehouderij	
• veehouderijbedrijf	
 agrarisch bouwblok	
voor geurhinder gevoelige objecten	
• buiten bebouwde kom	
 bebouwde kom	
 toekomstig wonen/werken Breda - Teteringen	
 zoekgebied wonen Breda-Oost	
 plangebied Park Bavelse Berg	
 onderzoeksgebied transformatie Structuurvisie 2020	
— grens reconstructie	
	geurhindercontouren
	 indicatieve geurhindercontour 2 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 100m
	 indicatieve geurhindercontour 3 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 100m
	 indicatieve geurhindercontour 8 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 50m
	 indicatieve geurhindercontour 14 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 50m
	 landbouwontwikkelingsgebied

Figuur 4.5 Indicatieve geurhindercontouren [bron: Gebiedsvisie gemeente Breda Wet geurhinder en veehouderij, 2008]

4.8.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de geurhindercontouren. Ook de geplande woningbouw aan de Langelaar valt niet binnen een geurcontour. In het kader van het wijzigingsplan is het dus niet nodig een geuronderzoek uit te voeren. Geconcludeerd kan worden dat de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

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). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'*.

4.9.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 / ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve door de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.9.3 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In het plangebied is wel een tweetal bedrijven gelegen waar in de eindejaarsperiode consumentenvuurwerk wordt opgeslagen en verkocht, namelijk bij de Boerenbond Teteringen (Oosterhoutseweg 129a) en bij Bike Totaal Van Oosterhout (Oosterhoutseweg 129b). Deze bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing op deze bedrijven. De veiligheidscontouren vallen binnen de inrichtingsgrens. Dit betekent dat bij een incident geen effecten buiten de inrichtingsgrens te verwachten zijn. Dergelijke bedrijven worden dan ook niet aangemerkt als risicobedrijven, maar zijn, op grond van het Registratiebesluit externe veiligheid, wel opgenomen op de risicokaart.

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Er zijn derhalve geen relevante veiligheidscontouren waarmee rekening moet worden gehouden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 500 meter van het spoortraject Breda - Tilburg. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, waaronder zeer giftige stoffen. Vanwege het vervoer van deze stoffen is er sprake van een invloedsgebied van 3.000 meter.

Aangezien het plangebied is gelegen op een afstand van méér dan 200 meter van het spoortraject en de in het plangebied aanwezige personen derhalve geen (rekenkundige) bijdrage leveren aan het groepsrisico, wordt er, overeenkomstig artikel 7 van het (concept) Besluit externe veiligheid transportroutes, volstaan met een beperkte beschouwing:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van ebstrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorweg.
 - De opkomsttijd bedraagt minder dan 8 minuten en voldoet daarmee aan de in het Dekkings- en spreidingsplan 2011-2014 vastgestelde opkomsttijden. Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.
 - Er is voldoende dekking van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie en/of NL-alert.
 - In het plangebied is voldoende primair bluswater aanwezig. De aanwezige secundaire bluswatervoorzieningen dekken niet het gehele plangebied. De aanleg van dergelijke (extra)

voorzieningen wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. De directie beheer zal worden gevraagd om hier op enig moment, in overleg met de brandweer, actie op te ondernemen.

- b. Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarbij bij de beperkte mogelijkheden voor ontwikkelingen voldoende aandacht is voor de zelfredzaamheid van personen in het geval zich op de betreffende spoorlijn een ramp voordoet.

4.9.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.9.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.10 Overige belemmeringen

Straalpad

Over een klein deel van het plangebied loopt in zuidwestelijke-noordoostelijke richting een straalpad. Ter plaatse van het plangebied is het straalpad gelegen op circa 38 meter boven NAP en heeft een breedte van 200 meter. Dit betekent dat onderliggende bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 38 meter om het straalpad niet te doorkruisen. Op basis van de planregels mogen bouwwerken onder dit straalpad maximaal 11 meter bedragen. Dit betekent dat toegestane bouwwerken ruimschoots onder het straalpad liggen en dus geen belemmering vormen voor de werking van het straalpad.

Overig

Het plangebied ligt niet in een radarverstoringsgebied of invliegfunnel.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

5.2.2 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf [5.3](#)). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het dorp. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden.

Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. Grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied.

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor, evenals een cluster bedrijven in het noorden van het plangebied. De bestemming ziet op een continuering van het gebruik als bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1 en 2 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Bedrijven in categorie 3.1 zijn alleen toegestaan op bepaalde delen van het cluster bedrijven, op een voldoende ruime afstand van de bestaande woningen. Ook *bestaande* bedrijven in een hogere categorie of *bestaande* bedrijven die niet zijn opgenomen in de bijlage bij de planregels mogen worden gehandhaafd. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie mogelijk zijn middels een afwijkingsbevoegdheid, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming zijn tevens de twee bestaande motorbrandstoffenverkooppunten aan de Oosterhoutseweg mogelijk.

Binnen deze bestemming is op een aantal locaties een bedrijfswoning aanwezig. Deze mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan (zie ook paragraaf 4.5.3).

De grotere nutsinstallaties die niet-vergunningvrij zijn, zijn met een aanduiding 'nutsvoorziening' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de geldende bestemmingsplanregeling vastgelegd.

Bos (artikel 4)

Voor een klein gedeelte in het plangebied is de bestemming 'Bos' opgenomen conform het huidige gebruik. De bestemming is gericht op de instandhouding en bescherming van het bos.

Centrum (artikel 5)

Voor een deel van de locatie Scheperij is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Deze bestemming komt vrijwel geheel overeen met de geldende bestemming 'Winkels en/of dienstverlenende bedrijven' uit bestemmingsplan 'De Gouwen, 1979'. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, waaronder ook een supermarkt. Daarnaast zijn bepaalde vormen van horeca en dienstverlening mogelijk. Ook het aanwezige tankstation is binnen de vigerende bestemming mogelijk en dus ook in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Ook al is een regeling overgenomen overeenkomstig de vigerende bestemming, uiteindelijk is herontwikkeling van de locatie nog steeds uitgangspunt. Daarvoor zal, indien de plannen concreet genoeg zijn, een afzonderlijke procedure gevoerd worden.

Detailhandel (artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen voor twee detailhandelsvestigingen in het noorden van het plangebied. De huidige bebouwing en het gebruik zijn uitgangspunt voor de bestemmingsregeling. Detailhandel is toegestaan, echter een supermarkt is expliciet uitgesloten. Beleidsmatig is het namelijk niet wenselijk dat een extra supermarkt zich vestigt buiten het concentratiegebied van de Scheperij.

Gemengd-1 (artikel 7)

Aan de Hoolstraat en rond het Willem Alexanderplein zijn vanuit het verleden verschillende functies aanwezig, zoals detailhandel, bedrijvigheid en horeca. Deze diversiteit aan functies is karakteristiek voor dit gebied en om die reden waardevol om te behouden. Daarom zijn deze functies ook in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waarbij tevens flexibiliteit in functies mogelijk is. Nieuwe horeca in categorie 2 t/m 6 daarentegen is niet zondermeer overal toegestaan, omdat

toevoeging van extra vestigingen niet passend is binnen het horecabeleid. Om die reden zijn de bestaande horecavestigingen vastgelegd op de verbeelding en zijn nieuwe vestigingen niet toegestaan. Extra horeca 1-vestigingen, bijvoorbeeld een broodjeszaak, zijn conform het beleid wel overal mogelijk.

De aanwezige bestaande woningen zijn ook toegestaan. Echter, extra woningbouw is, conform het beleid inzake de stedelijke programmering, niet mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. Kamerverhuur is eveneens niet wenselijk in een gebied als Teteringen. Een uitzondering is gemaakt voor de kamerverhuur die reeds jaren aanwezig is op de bovenverdieping aan de Hoolstraat 78/80.

Gemengd-2 (artikel 8)

Deze bestemming is toegekend aan brede school De Stee, Doelenpad 2 en Groenstraat 5-7. In het gebouw zijn verschillende functies aanwezig die met name sociaal-maatschappelijk gericht zijn. Naast maatschappelijke voorzieningen zijn ook sportvoorzieningen, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Groen (artikel 9)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen, zoals voet- en fietspaden en toegangswegen tot de woningen, toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Horeca (artikel 10)

In het plangebied is een drietal solitaire horecavestigingen aanwezig. De vestigingen behoren tot verschillende horecacategorieën, zijnde horeca 2 en 4. In de planregels is vastgelegd welke horecacategorieën zijn toegestaan. Daarnaast is op twee locaties één woning op de verdieping aanwezig. Deze woningen zijn eveneens opgenomen, waarbij is aangegeven dat méér dan 1 woning niet is toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 11)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Voor een deel van de locatie Scheprij is ook de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend, conform de bestemming uit bestemmingsplan 'De Gouwen, 1979'.

Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Daarnaast is specifiek aangegeven waar een begraafplaats, mogelijk is. Ook is ondergeschikte horeca bij maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden: er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is, evenals een mogelijkheid om het bebouwingspercentage te vergroten. Dit geldt niet voor de locatie Breeschot 18. Het bouwvlak mag hier niet worden vergroot.

Deze bestemming is ook toegekend aan de voormalige locatie van de Helder Camara school (Langelaar 31), waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om op deze gronden maximaal 13 grondgebonden woningen te bouwen. De voorwaarden waaronder de woningbouw gebouwd mag worden, zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheid.

Natuur (artikel 12)

Op één plek in het plangebied is een stukje natuur aanwezig. De bestemming biedt voor deze locatie een kader voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden. Vanwege de aanwezige natuur- en landschapswaarden mogen niet

zondermeer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharden van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve) recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen zijn niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie (artikel 13)

In het plangebied is een kleinschalig volkstuintencomplex aanwezig aan de Bollaard. Kleinschalige gebouwen, zoals bergingen, kasjes e.d. zijn toegestaan.

Sport (artikel 14)

Voor de aanwezige sportvoorzieningen inclusief de daartoe behorende bebouwing, zoals sportzalen en kleedruimten, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien uitbreiding wenselijk is.

Verkeer (artikel 15)

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'.

Water (artikel 16)

In het plangebied, met name in 'Om de Haenen', lopen diverse waterlopen waarmee het overtollige water wordt afgevoerd. De watergangen zijn als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 17)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde of in hoeksituaties onder voorwaarden ook aan de zijkant. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk.

Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Dit wordt met name gemotiveerd in paragraaf [2.4.1](#) van de toelichting. Om dit principe juridisch vast te leggen en te voorkomen dat meer dan één woning gerealiseerd wordt, is in de planregels een aantal bepalingen opgenomen. Als eerste is bepaald dat het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd. Op die manier wordt perceelsplitsing en de mogelijkheid om daarop extra woningen te bouwen op basis van dit bestemmingsplan, uitgesloten. Daarna is bepaald dat per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Op een bouwperceel mogen dus niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd om zo meer woningen te kunnen realiseren. Als laatste is bepaald dat per hoofdgebouw maximaal één woning is toegestaan, tenzij reeds meerdere woningen aanwezig zijn of met een aanduiding is aangegeven hoeveel woningen nog maximaal gebouwd mogen worden. Aanvullend hierop is in de gebruiksregels opgenomen dat een zelfstandige woning in een gebouw, anders dan een hoofdgebouw (aan- en uitbouw of bijbouw), niet is toegestaan.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan waar dat met een aanduiding 'gestapeld' is aangeduid. Op een

dergelijke locatie zijn dus ook grondgebonden woningen toegestaan. Maar op een locatie waar geen aanduiding 'gestapeld' is opgenomen, zijn geen gestapelde woningen toegestaan (tenzij reeds aanwezig).

Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal respectievelijk 6 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen of als de bestaande maatvoering reeds hoger is. Als op de verbeelding alleen een maximale bouwhoogte is aangeduid, mag de goothoogte gelijk zijn aan die bouwhoogte. Dit betreft bijvoorbeeld de woningen met een plat dak, waarbij de goothoogte vaak gelijk is aan de bouwhoogte.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels. Voor een aantal van deze aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de wijk, bijvoorbeeld voor de tandarts aan de Bremhorst 9, is deze 'vrijstelling' verleend. De verleende vrijstelling hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan huis verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een vrijstelling is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden (mantelzorg) mogelijk te maken.

Waarde-Archeologie (artikel 18)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Algemene gebruiksregels (artikel 21)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

Grondwaterbeschermingsgebied

In het noorden van het plangebied ligt een klein deel van het grondwaterbeschermingsgebied. Hiervoor is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen en zijn de gronden bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Bouwwerken mogen alleen worden gebouwd als het belang van de grondwaterbescherming in voldoende mate is geborgd.

Straalpad

In dit artikel is voor het aanwezige straalpad een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' opgenomen. De aanwezigheid van het straalpad betekent dat bouwwerken in dit geval niet hoger mogen zijn dan

38 meter boven NAP. Op basis van de planregels mag de bouwhoogte van bouwwerken onder dit straalpad maximaal 11 meter bedragen. Dit betekent dat toegestane bouwwerken ruimschoots onder de hoogte van het straalpad liggen en dus geen belemmering vormen.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

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 de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij 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 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één 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 ten minste 1.500 m² brutovloeroppervlak bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategoriën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Voorzover het geen ontwikkellocatie (zie hieronder) betreft, is hetgeen wat aan uitbreiding nog mogelijk is, onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving, zoals de woningbouwkavels aan de Laanzichtweg, Schijfstraat, Bramentuin/Heiackerdreef en Zuringveld/Heiackerdreef) of blijft binnen het gestelde in artikel 6.2.1 van het Bro.

Ontwikkellocaties met directe bouwtitel

Voor de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 geldt dat de grond in eigendom is van de gemeente. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd.

Voor de bouw van de extra woning aan het Hofpad is met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst betreffende planschade afgesloten op grond van artikel 6.4a Wro. Het kostenverhaal is derhalve eveneens anderszins verzekerd.

Ontwikkellocatie met een wijzigingsbevoegdheid

Voor de locatie aan de Langelaar waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, komt het kostenverhaal pas in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aan de orde.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 7 Procedure en communicatie

7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Als eerste wordt een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf [7.2.1](#) en [7.2.2](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [7.2.3](#)).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

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

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. Ministerie van Defensie, dienst Vastgoed Defensie, Tilburg;
5. Ministerie van EL&I/energie;
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
7. Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, regio Zuid, Amersfoort;
8. Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
9. Brabant Water, Breda;
10. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
11. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
12. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
13. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
14. Enexis, 's-Hertogenbosch;
15. Ziggo, Den Haag;
16. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
17. Tennet, Arnhem.
18. Dorpsraad Teteringen;
19. Burgemeester en wethouders van Gilze-Rijen;
20. Burgemeester en wethouders van Oosterhout.

De instanties hebben van 17 september tot en met 29 oktober 2012 de gelegenheid gehad om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 6, 8, 9, 11, 17 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties, genoemd onder 1, 6, 8, 11 en 17 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. Waterschap Brabantse Delta en Brabant Water hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 2 en 9). Deze reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

1. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

Verzocht wordt in de toelichting te verwijzen naar het beleid van het waterschap, zijnde het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Keur waterschap Brabantse Delta. Hiervoor is een tekstvoorstel toegevoegd.

Daarnaast wordt aangegeven dat een onderhoudsstrook langs een categorie A-waterloop minimaal 5 meter breed moet zijn in plaats van 4 meter, waarbij de eerste 4 meter obstakel vrij moet blijven en op de 5^e meter geen obstakels hoger dan 1,2 meter aanwezig mogen zijn. Verzocht wordt dit aan te passen in paragraaf 4.3.3 van de toelichting.

Beantwoording:

In paragraaf 4.3.2 van de toelichting is het voorgestelde beleidskader opgenomen, evenals de opmerking over de breedte van de onderhoudsstrook.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Brabant Water

Samenvatting:

Verzocht wordt op de verbeelding het grondwaterbeschermingsgebied op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV).

Beantwoording:

In het conceptontwerpbestemmingsplan was reeds op de verbeelding en in de planregels het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. Dit behoeft geen verdere aanpassing.

In paragraaf 3.3.2 van de toelichting is wel een duidelijkere verwijzing opgenomen naar de PMV.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 september tot en met 17 oktober 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 2 oktober 2012 is tevens een inloopbijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over de terinzage legging van het concept-ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid van inspraak.

Inspraakreacties

Er zijn 9 inspraakreacties binnengekomen. De reactie onder punt 9 is buiten de termijn binnengekomen, maar voor de volledigheid wel meegenomen als inspraakreactie.

Alle reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. TH.A.W. Akkermans

Samenvatting:

Sinds de jaren '80 vindt kamerverhuur plaats in de panden aan de Hoolstraat 78 en 80. Dit gebruik viel onder het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan. In 2012 is een omgevingsvergunning verleend waarin de functie kamerverhuur is bevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan is kamerverhuur uitgesloten, waarmee het gebruik voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht wordt. Volgens indiener is dit vanwege geldende jurisprudentie niet toegestaan. Verzocht wordt de panden Hoolstraat 78 en 80 positief te bestemmen voor kamerverhuur.

Beantwoording:

Voor het perceel Hoolstraat 78/80 geldt het bestemmingsplan Komplan Teteringen uit 1985. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden' met nadere aanduiding 'winkels en bedrijven'. Dit betekent dat op de begane grond winkels en bedrijven zijn toegestaan en op de verdieping gewoond mag worden. Een woning is daarbij gedefinieerd als 'een gebouw of deel van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'.

Kamerverhuur is echter huisvesting van meer dan één huishouden en daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Komplan Teteringen is voor bestaand gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan een overgangsbepaling opgenomen: "Het bestaande gebruik van de grond en de opstallen strijdig met het plan ten tijde van het van kracht worden daarvan mag worden gehandhaafd".

De verleende vergunning (d.d. 19 september 2012, kenmerk 2012/1469) waar indiener aan refereert ziet niet op de bevestiging of het legaal maken van de kamerverhuur. Het betrof hier een omgevingsvergunning voor het plaatsen van nieuwe kozijnen op de begane grond. Een omgevingsvergunning voor het legaliseren van de kamerverhuur kan op basis van het Komplan Teteringen ook niet verleend worden, aangezien kamerverhuur hiermee in strijd is.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Teteringen en voorliggend ontwerp is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven standaardregel voor overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Hierin wordt bepaald dat gebruik dat al in strijd was met het vigerende plan (daaronder zijn ook begrepen de overgangsbepalingen van dat plan), niet onder het overgangsrecht van het nieuwe plan gebracht kan worden. Ook uit jurisprudentie blijkt dat het meerdere malen onder het overgangsrecht brengen van afwijkende situaties in elkaar opvolgende bestemmingsplannen niet op zijn plaats is.

In dit geval is al ruim 30 jaar sprake van kamerverhuur in beperkte vorm (5 kamers, onzelfstandig). Er is geen overlast vanwege dit gebruik. Omdat dit vanuit ruimtelijk oogpunt geen onaanvaardbare situatie oplevert, wordt de aanwezige kamerverhuur in het pand Hoolstraat 78 en 80 alsnog positief bestemd. Voor deze locatie wordt een aanduiding 'kamerverhuur' opgenomen, die aangeeft dat kamerverhuur uitsluitend op de verdieping aan de voorzijde is toegestaan.

Conclusie:

In de regels (bestemming 'Gemengd-1') en op de verbeelding is voor deze locatie een aanduiding 'kamerverhuur' opgenomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. J.A. Janssen

Samenvatting:

Het perceel aan de Hoolstraat 36 heeft geen achtertuin. Gevraagd wordt de bebouwingsgrens voor dit perceel te wijzigen conform ingediende schets, zodat het mogelijk wordt een berging te plaatsen of de woning uit te breiden.

Beantwoording:

Stedebouwkundig gezien kan de gevel gericht aan het Hofpad gezien worden als 'voorgevel' van het hoofdgebouw. Deze gevel is door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling als belangrijkste gevel aan te merken. De gevel gericht aan de Hoolstraat wordt dan gezien als zijgevel, ook al heeft het perceel het adres Hoolstraat 36. Aan een zijkant is het ruimtelijk gezien acceptabeler dat bepaalde (erf)bebouwing aanwezig is. Het is daarom niet onredelijk om in dit geval en aan deze zijde (Hoolstraat) het bouwvlak te verruimen. De bouwgrens wordt verruimd in lijn met de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw en in lijn met de voorgevel van het hoofdgebouw aan de Hoolstraat 34.

Conclusie:

Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast conform de ingediende schets. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. C. Embregts

Samenvatting:

Indiener heeft al meer dan 15 jaar een bedrijf gevestigd aan de Hoolstraat 35 en wil binnenkort ook een winkelfunctie gaan uitoefenen. Gevraagd wordt voor het perceel Hoolstraat 35 de winkelfunctie mogelijk te maken, conform het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording:

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Hoolstraat 35 geldt het bestemmingsplan Komplan Teteringen uit 1985. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden' met nadere aanduiding 'woningen' (artikel 3). Dit betekent voor de begane grond dat uitsluitend woningen zijn toegestaan. In het betreffende artikel is aangegeven dat bij woningen de uitoefening van enige vorm van (detail)handel en/of bedrijf strijdig is.

Wel zijn in het bestemmingsplan Komplan Teteringen de volgende flexibiliteitsbepalingen opgenomen:

- een vrijstellingsbevoegdheid met voorwaarden is opgenomen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep in een woning. Daarnaast is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om het verplaatsen van woningen, winkels en bedrijven mogelijk te maken binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden', mits het aanwezige aantal van 19 winkels en 13 bedrijven niet wordt vergroot en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.*
- een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het verplaatsen van winkels en bedrijven van elders in de gemeente naar het komgebied mogelijk te maken, met dien verstande dat de opgenomen aantallen per bebouwingstrook niet overschreden mogen worden en de Rijksconsulent is gehoord.*

Het is dus niet correct, zoals indiener stelt, dat het vigerende bestemmingsplan direct een winkel toestaat. Hiervoor moet in ieder geval een vrijstelling verleend worden.

Voorliggend bestemmingsplan

Basis voor de bestemmingsregeling in voorliggend bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan én het actuele beleidskader, zijnde de Detailhandelsnota.

In de Detailhandelsnota (zie paragraaf [2.4.3](#)) is aangegeven dat ook voor de dorpen, daar waar mogelijk, de beleidslijn van het streven naar clustering wordt toegepast. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Teteringen is daarom uitgegaan van de regeling van het vigerende bestemmingsplan, te weten 'wonen' voor het hele perceel en de beleidslijn van 'concentratie van voorzieningen in de dorpscentra'.

In zijn algemeenheid wordt dus een concentratie van detailhandel in de dorpskern nagestreefd. Maar ook is aangegeven dat in de dorpen, bij individuele gevallen, gezien wordt of vestiging van detailhandel buiten de dorpscentra aanvaardbaar is om de leefbaarheid van de dorpen te versterken. Toetsingscriteria daarbij zijn de bijdrage aan de versterking van de lokale consumentenverzorging en de effecten op andere winkelgebieden.

In dit geval wordt voor de Hoolstraat 35 gevraagd een detailhandelfunctie toe te staan. De Hoolstraat is van oudsher het lint waar verschillende gemengde functies aanwezig waren. De ruimtelijke structuur van deze straat is daarop ingericht. Toevoeging van een winkelfunctie in een bijgebouw op Hoolstraat 35 zal de leefbaarheid in de kern niet extra aantasten en zal geen nadelig effect hebben op de andere winkelgebieden in en rond Teteringen. Toevoeging van een detailhandelfunctie, in uitsluitend een bijgebouw, is om die reden dus aanvaardbaar. Eventuele toevoeging van extra parkeerplaatsen dient op eigen terrein plaats te vinden. Conform de feitelijke situatie wordt eveneens de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.

Conclusie:

Op de verbeelding zijn voor dit perceel de aanduidingen 'bedrijf' en 'detailhandel' toegevoegd aan de bestemming 'Wonen'. Zodoende zijn deze functies in een bijgebouw toegestaan.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. P.A. Segeren

Samenvatting:

Gevraagd wordt waarom het bouwvlak niet gelijk loopt met het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Beantwoording:

De gronden waarvoor in voorliggend bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen, hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan Oosterhoutseweg - Heistraat - herziening 1990' uit 1992 de bestemming 'Tuin en erf T' (artikel 5). Binnen deze bestemming mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor "tuinen en erven, behorende bij gebouwen met de bestemming van Woondoeleinden en als zodanig mede bestemd voor woongebruik in ruime zin". Bepaald is dat op deze gronden uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van woondoeleinden mogen worden gebouwd. Dit zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, hekwerken, muren e.d.

In voorliggend bestemmingsplan is deze vigerende regeling overgenomen. Voor dit deel van het perceel is dus geen bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat hier alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan evenals vergunningsvrije bouwwerken. Er bestaat ons inziens geen reden deze situatie te wijzigen.

Voor het gedeelte waar wel een bouwvlak is opgenomen (eveneens conform het vigerende bestemmingsplan) geldt zelfs dat de bouw mogelijkheden juist zijn toegenomen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is bijvoorbeeld een bebouwingspercentage van 30% opgenomen, in het conceptontwerp is dat voor een vrijstaande woning 40% met een maximum van 400 m². Daarnaast is ook de maximale goot- en bouwhoogte verhoogd naar 6 en 11 meter in plaats van 4,5 en 8 meter. Binnen voorliggend bestemmingsplan zijn er dus ruimere bouw mogelijkheden dan voorheen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

5. R. Piree

Samenvatting:

Gevraagd wordt het plaatsen van een garage van circa 36 m² achter de woning aan het Schoolpad 40 mogelijk te maken. Indiener is in overleg met de huidige eigenaar van de grond om een deel aan te kopen en te ruilen.

Beantwoording:

Op 27 januari 2010 is een vrijstelling (ingevolge artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) verleend voor de bouw van 3 woningen aan het Schoolpad en de bouw van een schuur en 4 garageboxen op het achterliggende perceel. Op 12 april 2010 is de vergunning verleend voor het plaatsen van de schuur en 4 garageboxen achter het perceel van indiener. In voorliggend bestemmingsplan is exact het verleende opgenomen.

Indiener geeft aan dat hij nog geen eigenaar is van de grond en in overleg is met de grondeigenaar over de benodigde grondaankoop en uitruil. Het bestemmingsplan (i.c. het bouwvlak) kan dan ook (nog) niet worden aangepast, omdat bestaande rechten dan zouden worden aangetast. Het verzoek is dus momenteel te prematuur om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Indiener dient eerst overeenstemming te verkrijgen over de grondruil met de huidige eigenaar. Daarna kan het verzoek om wijziging van het bouwvlak eventueel in de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (vaststellingsfase) worden meegenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. J.C.M. Cloïn en E.E.M. Wouters

a. Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Samenvatting:

Indiener, woonachtig aan de Herikaard 13, heeft 2 percelen in eigendom: perceel 1880 met woning én garage en perceel 2453 met garage. Vanuit de buitenzijde zijn deze vrijstaande garages bouwkundig gezien één object, maar aan de binnenzijde zijn ze gescheiden door een muur. Voor beide percelen geldt de bestemming 'Wonen', waarin is opgenomen dat aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in een bijgebouw middels een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, mogelijk zijn. Gevraagd wordt of deze bepaling ook geldt voor de garage op perceel 2453, aangezien daar strikt genomen, kadastraal gezien, geen woning bijhoort. Indiener vraagt dit wel mogelijk te maken.

Beantwoording:

Een aan huis gebonden beroep is in principe ook mogelijk voor de garage op perceel 2453. De regeling geldt per bouwperceel. Een bouwperceel wordt gedefinieerd als 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Een bouwperceel kan bestaan uit meerdere kadastrale percelen, zoals hier het geval is. Hetgeen indiener vraagt is dus al mogelijk.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast naar aanleiding van deze reactie.

b. Nutsbasisschool Teteringen

Samenvatting:

Indieners juichen de vestiging en ontwikkeling van Nutsbasisschool Teteringen toe. Zij waren echter niet op de hoogte van het feit dat het halen en brengen van de kinderen met de auto via de Herikaard plaats zal vinden. Indieners hebben daar in principe geen bezwaar tegen, maar hebben wel zorgen over het volgende:

- de verminderde veiligheid (van al dan niet schoolgaande buurtkinderen);
- de toename van verkeersdrukke ('filevorming' tijdens 'spitsuren');
- het wellicht overmatig gebruik van de parkeerhavens in de Herikaard;
- om hoeveel auto's gaat het?

Gevraagd wordt aandacht te schenken aan bovengenoemde zaken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

In het eerder opgestelde bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18' is voor wat betreft de situatie rondom het halen en brengen van de kinderen, reeds het volgende opgenomen. Dit is sindsdien niet gewijzigd.

Voor het halen en brengen van de kinderen wordt op eigen terrein een éénrichtingssituatie gecreëerd vanuit de Herikaard richting de Schijfstraat. Het eenrichtingsverkeer voor het 'zoen en zoef' via het binnenterrein houdt in dat de ouders aan de zijde van de Herikaard het terrein oprijden en aan de zijde van de Schijfstraat het terrein weer verlaten. De Schijfstraat en de Herikaard zullen in beide richtingen berijdbaar blijven.

Als alternatief voor het halen en brengen van kinderen zou er voor gekozen kunnen worden dit via de openbare weg (Herikaard en Schijfstraat) te laten verlopen. Dit kan echter, op basis van vele praktijkervaringen, tot veel overlast en onveiligheid in de woonomgeving leiden door het parkeren en manoeuvreren van auto's. Door dit nu gestructureerd via het binnenterrein te laten verlopen, waarbij de auto's langs de inrit aan de Herikaard het terrein oprijden en via de uitrit aan de Schijfstraat weer uitrijden, wordt de eventuele overlast en verkeersonveiligheid in de openbare ruimte aanzienlijk beperkt.

In bijlage 1 en paragraaf 4.6 van de toelichting is het uitgevoerde akoestisch onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 4 van dit onderzoek is een worstcase inschatting gemaakt van het aantal voertuigbewegingen dat uit dit plan voortvloeit. In totaal gaat het maximaal om 250 voertuigen gedurende de dagperiode (7 tot 19 uur).

Bovendien zal het binnenterrein alleen gebruikt worden en open zijn tijdens de openingstijden van de school. In de avond- en nachturen, de weekenden en de vakanties zal het terrein via poorten zijn afgesloten zodat niemand buiten de schooltijden het terrein kan betreden hetgeen met name de (sociale) veiligheid naar de omgeving zou moeten vergroten.

Bij de herinrichting van de Oosterhoutseweg is rekening gehouden met een goede oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers vanwege het gegeven dat deze weg het dorp in twee vrijwel gelijke delen verdeeld. Daarnaast zijn praktisch alle toeleidende wegen voor voetgangers voorzien van trottoirs en zijn de inrichting en de toegelaten maximale snelheid, zodanig dat in principe niet voor verkeersonveilige situaties behoeft te worden gevreesd. Ook in de vroegere situatie toen basisschool De Springplank hier gevestigd was, heeft dit, voor zover bij de gemeente bekend, niet tot onaanvaardbare dan wel onveilige verkeerssituaties geleid.

Voor wat betreft het binnenterrein zal een gedeelte ingericht worden als parkeerplaats voor de werknemers en de zogenoemde zoen-en-zoefplaats voor het brengen en halen van de kinderen.

Voor wat betreft het minimale aantal aan te leggen parkeerplaatsen geldt dat formeel op eigen terrein in een aantal parkeerplaatsen moet worden voorzien. Het aantal wordt op grond van de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda (2004) afgeleid van de oppervlakte aan te realiseren bebouwing. Uitgaande van het maximale bebouwingsoppervlak moeten op het moment dat alle bouwmogelijkheden zijn benut op het binnenterrein minimaal 22 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Op dit moment zijn slechts 6 leslokalen nodig terwijl op het terrein al wel het maximum aan parkeerplaatsen zal worden aangelegd. Hiermee voldoet het plan dus aan de genoemde parkeernorm uit de nota. Nu het parkeren op eigen terrein kan worden gerealiseerd en ook het zogenaamde 'zoen en zoef' via het binnenterrein plaatsvindt, zal met deze ontwikkeling de parkeerdruk op de bestaande woonomgeving niet onevenredig toenemen. (In de oude situatie vindt dit nog op de openbare weg plaats). Het terrein wordt omwille van de sociale veiligheid 's avonds middels poorten afgesloten.

Conclusie:

Omwille van de duidelijkheid is paragraaf 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze reactie aangevuld met bovenstaande tekst.

7. M.G.J.M. van Beek

Samenvatting:

Indiener is het niet eens met de vestiging van een benzinepomp aan de Oosterhoutseweg 8. Er vindt overlast plaats op het gebied van geluid, fijnstof, geur, verkeershinder en veiligheid. Bovendien vreest indiener voor een waardedaling van de woningen van omwonenden.

Beantwoording:

Op 16 november 2011 heeft vergunninghouder bij het college een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een reclame-uiting op de locatie Oosterhoutseweg 8A te Teteringen ingediend. Bij besluit van 14 maart 2012 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Gelet op de beperkte gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan is het college van oordeel dat zij de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan hebben kunnen verlenen.

Op 8 februari 2012 heeft vergunninghouder bij het college een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vernieuwen van een tankstation op de locatie Oosterhoutseweg 8A te Teteringen ingediend. Bij besluit van 18 april 2012 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend. De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is gesteld volgens het college.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 28 februari 2012 een positief advies over het vooroverleg gegeven. Aangezien het bouwplan conform het vooroverleg is, heeft het college het advies overgenomen en stelt het college zich op het standpunt dat het bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Belanghebbenden konden tegen het besluit tot verlening van deze omgevingsvergunningen binnen zes weken na datum vergunningverlening een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders. Indiener heeft hiervan gebruik gemaakt.

Op 6 juni 2012 heeft een hoorzitting plaatsgevonden van de Adviescommissie voor bezwaarschriften waarin de bezwaarschriften tegen de twee besluiten behandeld zijn. De Adviescommissie heeft inmiddels een advies gegeven en dit is toegezonden aan de bezwaarmakers.

Voor wat betreft het eerste besluit heeft de commissie geoordeeld dat het college na afweging van de belangen in redelijkheid tot het besluit heeft kunnen komen van verlening van de vergunning.

Voor wat betreft het tweede besluit is de commissie van oordeel dat, aangezien het een gebonden beschikking betreft en er geen belangenafweging hoeft plaats te vinden, het college gehouden was de omgevingsvergunning te verlenen.

De commissie heeft derhalve geadviseerd de bezwaren, voorzover ontvankelijk, ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten te handhaven. Het college heeft dit advies overgenomen en een beslissing op bezwaar genomen. Derhalve is het vergunde in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Bovendien had indiener toen hij in 1989 op zijn huidige adres ging wonen, kunnen weten dat een tankstation aan de Oosterhoutseweg 8a/b/c gevestigd kon worden op basis van het vigerende bestemmingsplan Komplan Teteringen. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat sprake moet zijn van een planologisch nadelige situatie om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in schade. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat het tankstation reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was.

Voor het reeds in gebruik zijnde tankstation is op basis van het vigerende bestemmingsplan vergunning verleend en wordt daarom in het onderhavig bestemmingsplan eveneens mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. C. Huisman

a. Procedure

Samenvatting:

Volgens indiener zou de gestelde inspraakperiode niet overeenkomen met de periode zoals op de website staat vermeld. Daarnaast concludeert indiener dat het vooroverleg nog niet is afgerond en dat bij de terinzagelegging van het conceptontwerp hiervan een verslag toegevoegd dient te worden.

Beantwoording:

In het huis-aan-huis verspreide Breda Bericht over de inloopbijeenkomst van het bestemmingsplan Teteringen, in de publicatie in de Bredase Bode (d.d. 19 september 2012) over de inspraak van het bestemmingsplan én op de gemeentelijke website staat steeds dezelfde inspraakperiode genoemd, te

weten 20 september tot en met 17 oktober 2012. Het is dus onjuist zoals indiener stelt, dat deze periode tot en met 31 oktober 2012 zou duren.

Het is inderdaad correct dat in het conceptontwerp dat terinzage ligt geen verslag van het vooroverleg is toegevoegd, aangezien het vooroverleg juist in deze fase plaatsvindt, parallel aan de inspraakperiode. Hierbij wordt geheel voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontvangen reacties van de vooroverlegpartners worden, evenals als de inspraakreacties, in het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van antwoord voorzien. Het is dus logisch dat bij de terinzagelegging van het conceptontwerp nog geen vooroverleg heeft plaatsgevonden en hiervan geen verslag is toegevoegd. Daarvoor is juist deze periode.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

b. Verleende bouwvergunning motorbrandstofverkooppunt

Samenvatting:

Indiener stelt dat de verleende vergunning voor het opnieuw vestigen van een motorbrandstofverkooppunt en het plaatsen van een reclamezuil niet aansluit op verschillende beleidsstukken en uitgangspunten. Ook geeft indiener aan dat nog geen uitspraak is gedaan over het door indiener ingediende bezwaarschrift. In die zin is de verleende vergunning nog niet als zekerheid mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

Beantwoording:

Voor wat betreft de verleende vergunning wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie nummer 7.

Bovendien had indiener toen hij in 2001 op zijn huidige adres ging wonen, kunnen weten dat een tankstation aan de Oosterhoutseweg 8a/b/c gevestigd kon worden op basis van het bestemmingsplan Komplan Teteringen. Op eventuele ambtelijke uitspraken (in 2001!) over wel of geen ruimte voor een motorbrandstofverkooppunt aan de Oosterhoutseweg 8a/b/c kan hier nu geen beroep worden gedaan.

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat sprake moet zijn van een planologisch nadelige situatie om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in schade. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat het tankstation reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was.

Voor het reeds in gebruik zijnde tankstation is op basis van het vigerende bestemmingsplan vergunning verleend en wordt daarom in het onderhavig bestemmingsplan eveneens mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

c. Scheperij

Samenvatting:

In onderhavig bestemmingsplan is gekozen om de herontwikkeling van de Scheperij niet mee te nemen omdat hiervoor nog te veel onzekerheden zijn. Dit lijkt volgens indiener een voorbode te zijn voor handhaving van 3 motorbrandstofverkooppunten.

Beantwoording:

In het voorliggende bestemmingsplan is uitgangspunt dat alleen ontwikkelingen worden meegenomen die concreet genoeg én daardoor uitvoerbaar zijn (o.a. financieel, ruimtelijk, functioneel, milieu-technisch etc.). Indien een ontwikkeling nog niet concreet genoeg is en dus ook nog niet geconcludeerd kan worden dat deze uitvoerbaar is, kan c.q. mag de ontwikkeling niet in een bestemmingsplan worden opgenomen (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Om die reden is de herontwikkeling van de Scheperij niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan, hoe wenselijk de herontwikkeling van dit gebied ook is.

Het college streeft nog steeds naar herontwikkeling van de Scheperij (vestiging van twee supermarkten, dagwinkels en woningbouw en het vertrek van het tankstation aldaar) en is in overleg met betreffende partijen om tot een haalbaar plan te komen. Tot die tijd kan een herontwikkeling niet in

een ruimtelijk plan, zijnde dit bestemmingsplan, worden opgenomen en blijft de huidige feitelijke en vigerende situatie uitgangspunt voor de bestemmingsregeling.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

d. Verleende vrijstellingen

Samenvatting:

Indiener vraagt zich af waarom de verleende rechten voor bijvoorbeeld de 4 woningen plus garagebedrijf aan de Oosterhoutseweg in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, aangezien de vergunning reeds in 2004 verleend is. Volgens indiener moet opnieuw een afweging worden gemaakt waarom een garagebedrijf passend zou zijn tussen het inmiddels toegenomen aantal woningen.

Beantwoording:

De vergunning voor het garagebedrijf en de vier woningen is reeds verleend. Hierbij is gemotiveerd waarom de vier woningen naast het garagebedrijf aanvaardbaar zijn. Verleende vergunningen kunnen niet zondermeer worden ingetrokken. Om die reden is de vergunde situatie overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ook in de betreffende procedure (vrijstelling artikel 19 WRO) van de acht woningen op de voormalige locatie van de Boerenbond is rekening gehouden met het feit dat aan de overzijde een garagebedrijf met benzinstation mogelijk is. Geconcludeerd is dat deze woningbouw ook geen belemmering zal opleveren voor het benzinstation en omgekeerd. De vrijstelling en vergunning voor de acht woningen is verleend en de woningen zijn reeds gebouwd en bewoond.

Er bestaat derhalve geen reden om opnieuw een afweging te maken.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

e. Vestiging motorbrandstofverkooppunten

Samenvatting:

Indiener is het niet eens met de aanwezigheid van een drietal motorbrandstofverkooppunten in Teteringen, aangezien hierdoor de doorstroming van de Oosterhoutseweg in het geding komt evenals de veiligheid van fietsers. Tevens zorgen deze bedrijven volgens indiener voor visuele hinder en overlast door lawaai, stank en fijnstof.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie nummer 7 en 8c.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

f. Aard en bouwhoogte motorbrandstofverkoop punt

Samenvatting:

Volgens indiener wijkt zowel de aard van het bedrijf aan de Oosterhoutseweg 8a/b/c als de bouwhoogte van met name de luifel en de reclamezuil in voorliggend bestemmingsplan af van het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording:

Voor de betreffende locatie geldt op grond van het bestemmingsplan 'Komplan Teteringen' uit 1985 de bestemming 'Garagebedrijf'. De gronden zijn bestemd voor 'de uitoefening van een garagebedrijf in gebouwen, waarvan een dienstwoning onderdeel kan uitmaken, met de daarbij behorende erven en andere bouwwerken, o.a. installaties voor de verkoop van motorbrandstoffen'. Daarnaast zijn ook bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is dit toegestane gebruik overgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Hierin zijn, naast een motorbrandstoffenverkoop punt zonder lpg, eveneens bedrijven in categorie 1 en 2 mogelijk. Het toegestane gebruik wijkt in voorliggend bestemmingsplan dus niet af van het toegestane gebruik in het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is voor de luifel een maximale hoogte van 5,5 meter toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een maximale hoogte van 6 meter opgenomen. De toegestane hoogte wijkt dus inderdaad iets af van het vigerende plan, maar deze afwijking is van een dermate geringe omvang dat dit acceptabel wordt geacht. Hierdoor zal de uitstraling en aard niet veranderen. Aangezien de hoogte van 6 meter een standaardbepaling is in recente bestemmingsplannen voor Breda en in dit geval de afwijking beperkt is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, wordt het niet noodzakelijk geacht deze hoogte te wijzigen.

Voor andere bouwwerken, zoals een reclamezuil, geldt in het vigerende bestemmingsplan een maximale toegestane hoogte van 3 meter. De aanvraag voldeed hier niet aan, omdat een reclame-uiting van 5,2 meter wordt gevraagd. De maximale hoogte wordt met 2,2 meter overschreden. Ingevolge artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo kan een vergunning worden verleend als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 4 van de bijlage 2 van de Bor. Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 4, lid 3, van bijlage 2 van het Bor omdat de reclame-uiting een bouwwerk, geen gebouw zijnde is dat niet hoger is dan 10 meter.

Het college is van oordeel dat het de gevraagde omgevingsvergunning kon verlenen. Hierbij is overwogen dat een reclame-uiting en een benzinstation ter plaatse past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Gelet op de beperkte gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan is het college van oordeel dat zij de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan hebben kunnen verlenen. Conform de verleende vergunning is het dus acceptabel een vergelijkbare hoogte in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Daarom wordt de hoogte voor een reclamezuil aangepast naar maximaal 6 meter (afgerond) in plaats van 8 meter.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is voor wat betreft de hoogte van de reclamezuil aangepast naar 6 meter in plaats van 8 meter.

- g. Besluitvorming voldoet niet aan vigerend bestemmingsplan en aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Samenvatting:

Volgens indiener voldoet de besluitvorming die door het college heeft plaatsgevonden en opnieuw dreigt plaats te vinden niet aan de eisen van het vigerend bestemmingsplan en aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Beantwoording:

Voor wat betreft het vergunningstraject rondom het tankstation wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie nummer 7 en onder f. Daarmee voldoet de besluitvorming ook aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het college heeft juist gehandeld door de vergunning te verlenen, aangezien geen strijdigheid aanwezig was met het wettelijk toetsingskader. De besluitvorming is daarmee helder en transparant geweest.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

9. M.C.M Vermeulen, mede namens omwonenden Breeschot

- a. Kanalen op het dak

Samenvatting:

Indiener geeft aan dat de verbouwing van het bestaande schoolgebouw niet in overeenstemming is met de afgegeven vergunning en dat er, conform een uitspraak van de rechter, handhavend had moeten worden opgetreden. Gevraagd wordt wanneer de vergunning voor de kanalen op het dak wordt aangevraagd.

Beantwoording:

De vraag of er zonder vergunning wordt gebouwd of vergunningen wel of niet terecht zijn afgegeven dan wel of volgens de vergunning is gebouwd, zijn geen zaken die via een bestemmingsplan kunnen worden afgeregeld. Het bestemmingsplan geeft alleen maar aan wat er binnen welke grenzen mogelijk is. Eventuele aanvragen om omgevingsvergunning zullen daaraan getoetst moeten worden en

vergunningen zullen alleen afgegeven kunnen worden als ze onder andere aan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan voldoen. Handhavend optreden mag worden uitgesteld indien er zicht is op legalisatie. Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de bestaande gebouwen en de uitbreiding hiervan mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

b. Bouwvergunning voor het veranderen van tijdelijke units naar permanente units

Samenvatting:

Bewoners hebben sinds juli 2010 reeds aangegeven dat de gewijzigde status van de units niet kan voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit nieuwbouw. De veiligheid en gezondheid van de kinderen kan met de nu afgegeven vergunning niet worden gegarandeerd.

Beantwoording:

Ook dit is geen zaak die middels het bestemmingsplan word afgeregeld. Ruimten die permanent worden gebruikt voor een functie zullen moeten voldoen aan de minimale eisen die daaraan worden gesteld op grond van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Aanvragen om omgevingsvergunning worden daaraan ook getoetst.

Het door inspreker aangehaalde bezwaarschrift tegen de verleende vergunning is op 3 juli 2012 behandeld bij de commissie bezwaarschriften. De commissie heeft inmiddels een advies afgegeven en toegestuurd aan de bezwaarmakers.

De commissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren, maar adviseert ook het bestreden besluit te herroepen omdat de rechtsgrond (i.c. het bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18') aan het besluit van 17 februari 2012 is komen te vervallen, zodat het besluit van 17 februari 2012 moet worden herroepen en de vergunning moet worden geweigerd. Het bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18' is namelijk op 22 augustus 2012 vernietigd door de Raad van State. Het college heeft het advies van de adviescommissie voor bezwaar overgenomen en derhalve een beslissing op bezwaar genomen.

Aangezien de vergunning geweigerd moet worden, omdat de grondslag van vergunningverlening (i.c. bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18') vernietigd is, zal een nieuw vergunningverzoek ingediend worden. Deze vergunning kan met een zogenoemde 'kleine buitenplanse afwijking' (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 lid 1 sub a van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht) binnen maximaal 8 weken verleend worden. Hiervoor is het niet nodig dat er al een nieuw ontwerpbestemmingsplan (i.c. voorliggend bestemmingsplan) ter inzage ligt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

c. Wijziging bestemmingsplan de Gouwen

Samenvatting:

De Raad van State heeft het bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18' vernietigd. Eén van de punten was dat het akoestisch rapport onjuist bleek. Volgens indiener is het rapport zo opgesteld dat er werd voldaan aan de eisen, met andere woorden wederom geschreven "naar een antwoord". Probleem is dat het bestaand schoolgebouw al is verbouwd voor veel geld nog voordat er rapporten lagen die aantonen dat een en ander mogelijk is.

Beantwoording:

Uit de hier bedoelde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18' op een groot aantal punten (op basis van de ingediende beroepen) akkoord was. Slechts op de onderdelen geluid en luchtkwaliteit voldeed het genoemd bestemmingsplan niet. Tijdens de openbare behandeling van de beroepschriften bij de Afdeling is reeds aangegeven dat het akoestisch rapport op onderdelen niet juist was, maar de gewijzigde berekeningen werden in het proces niet meer toegelaten. Naar aanleiding van de uitspraak en ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen problemen zijn in het kader van de luchtkwaliteit en is een nieuw akoestisch rapport toegevoegd waarbij wel van de juiste uitgangspunten is uitgegaan. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf [4.6](#) en [4.7](#)) is een en ander nader onderbouwd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.
(Opgemerkt moet worden dat in het conceptontwerpbestemmingsplan reeds een aangepast onderzoek was opgenomen naar aanleiding van het gegronde beroep).

d. Akoestisch onderzoek

Samenvatting:

Indiener maakt de volgende opmerkingen over het akoestisch onderzoek:

- I. Alle eerdere toezeggingen lijken te zijn vervallen.
- II. Er is wederom een school mogelijk van meer dan 350 leerlingen, terwijl het geluidrapport gebaseerd is op maar circa 277 leerlingen.
- III. De snelheid van 15 km/u in de zoen en zoef zone is tegen de richtlijnen en hoe gaat de gemeente dit bewaken.
- IV. De Gemeente Breda heeft meermalen een eervolle vermelding gehad in brochures betreffende richtlijnen hoe is omgegaan met de zoen en zoef zone op deze locatie t.t.v. basisschool de Springplank. Gevraagd wordt waarom nu wordt afgeweken.
- V. Gevraagd wordt welke "massa" is gebruikt voor de uiteindelijke basisschool in het akoestisch rapport.
- VI. Gezien het feit dat in de eerste helft van 2010 werd gezegd dat de school na 5 jaar de stichtingsnorm van 277 leerlingen moet behalen, betekend dit dat nog dit jaar de uitbreiding dient te zijn geschiedt. Gevraagd wordt naar een tekening waarop de uitbreiding naar de Nutsschool is aangegeven.
- VII. Gevraagd wordt hoe het geluid is in de Herikaard zelf, gezien het feit dat om binnen het geluidsniveau te blijven op het schoolterrein maar 15 km/uur mag worden gereden.
- VIII. Het bestemmingsplan meldt dat tijdens het speelkwartier niet alle leerlingen ineens speelkwartier zullen krijgen, maar in groepen na elkaar in verband met beperking geluid. Dit betekent wel langer overlast. Kan er aangegeven worden wat het geluidniveau dan is? Tijdens het halen en brengen van de kinderen is wel het maximale aantal leerlingen mogelijk op het speelterrein. Hoe ziet de gemeente deze geluidoverlast?
- IX. De aan te brengen begroeiing dient ook als geluidbuffer. Waar wordt dan aan gedacht en wat is hiervan het resultaat?

Beantwoording:

Ad I

Het is ons niet duidelijk op welke toezeggingen indiener doelt.

Ad II

Er wordt uitgegaan van 277 leerlingen en niet van 350 zoals indiener stelt. Er is gerekend met 25 leerlingen per lokaal (totaal maximaal 11 lokalen). Ook in het akoestisch onderzoek komt dit aantal terug.

Ad III

Er is in het akoestisch rapport gerekend met een snelheid van 15 km/u. Hiermee is niet aangegeven dat de maximale snelheid ter plaatse wordt gesteld op 15 km/u. Gezien de situatie ter plaatse en de drukte op de tijden dat het terrein in gebruik is, kan en mag aangenomen worden dat dit een snelheid is die maximaal gehaald kan worden op dit terrein en hiervan mag naar onze mening als zodanig dan ook van worden uitgegaan. Het is ons verder onduidelijk welke richtlijnen indiener bedoelt.

Ad IV

Iedere locatie is anders en er wordt per locatie gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het terrein biedt.

Ad V

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van maximaal 11 lokalen op te richten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 5 meter (zie ook artikel 10, lid 10.2.2. van de planregels).

Ad VI

Deze veronderstelling is niet helemaal juist. Het enkele feit dat de school de stichtingsnorm moet halen, betekend nog niet dat dan al dit jaar een uitbreiding van de school moet gaan plaatsvinden. Er

zijn ook nog andere mogelijkheden om aan de stichtingseisen te voldoen voor deze locatie zonder dat de school aan de Breeschot 18 de vereiste 277 leerlingen heeft bereikt. In het onderhavige bestemmingsplan is vastgelegd dat op deze locatie vanuit een goede ruimtelijke ordening en gelet op de omgeving maximaal 11 lokalen toelaatbaar zijn.

Ad VII

Deze oorzaak-gevolg relatie die men schetst is onjuist; de reden waarom er is gerekend met 15 km/h, is omdat er gemiddeld gewoonweg niet sneller kan/zal worden gereden. Auto's stoppen, kinderen stappen uit etc. De snelheid is niet op akoestische uitgangspunten gekozen, maar is dus een gevolg van de ruimte die het binnenterrein biedt. De geluiduitstraling op de Herikaard is in het akoestisch onderzoek doorgerekend onder het kopje 'indirecte hinder'. De Herikaard is namelijk een weg die zich bevindt in de openbare ruimte. Hiervoor geldt een ander toetsingskader. Dit levert in de nieuwe situatie geen overschrijdingen op.

Ad VIII

De conclusie dat er beperkt speelkwartieren zouden zijn vanwege geluid is onjuist. De wetgeving zegt iets over spraak gedurende de diverse etmaalperioden. De bijbehorende piekniveaus worden individueel getoetst, op basis van het geluid dat een enkel kind zou kunnen maken. Of dat geluid nu 1 maal of meerdere malen plaatsvindt maakt in feite niet uit. Eveneens is het dan ook niet van belang of er 1 of 2 of misschien wel 7 speelkwartieren zijn. Het gaat er hier dan wel over of alle geluiden in dezelfde etmaalperiode plaatsvinden. Dat is hier het geval, namelijk de dagperiode.

Ad IX

Het betreft hier een cosmetische 'maatregel'. Het effect beperkt zich tot psychologische effecten (wegnemen zicht vermindert hinder). Omdat het een psychologisch effect geeft, is hiermee in de berekeningen dan ook geen rekening gehouden. Gevoelsmatig zal er wel een (nog) betere situatie worden bereikt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

e. Luchtkwaliteitsonderzoek

Samenvatting:

Het luchtkwaliteitsonderzoek ontbreekt.

Beantwoording:

Voor de uitbreiding van de nutsbasisschool aan de Breeschot 18 is een berekening uitgevoerd met behulp van de rekentool NIBM die door het ministerie is uitgegeven en op de website van Agentschap NL is opgenomen. Er zijn twee scenario's doorgerekend:

- 1. toetsing 'niet in betekende mate' voor specifiek deze ontwikkeling;*
- 2. toetsing wanneer een ontwikkeling juist nog voldoet aan het 'niet in betekende mate'-criterium.*

De invoerparameters zijn op basis van generieke gegevens (achtergrondwaarden, emissiegetallen etc) en specifieke invoergegevens (aantal voertuigen op basis van de bekende prognoses voor akoestisch onderzoek, percentage aan vrachtverkeer). Deze combinatie aan invoergegevens is toegepast voor de ontwikkeling. In paragraaf [4.7.3](#) zijn deze twee varianten doorgerekend.

Uit de resultaten blijkt dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Verder blijkt dat de marges waarbinnen gerekend wordt bijzonder groot zijn. Er kunnen meer dan een factor 7 aan voertuigen ter plaatse passeren zonder dat het NIBM-beginsel wordt overschreden. De marge is zelfs zo groot, dat de invloed van details (lees: verschil in meerdere honderdtallen aan personenauto's) niet zal leiden tot het bereiken van kritische waarden. Dit betekent dat luchtkwaliteit op geen enkele wijze belemmeringen zal opwerpen voor deze ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met deze rekentool is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet nodig en dus ook niet uitgevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

f. Overig

Samenvatting:

De komst van de basisschool is niet in overeenstemming met de wetgeving:

- I. De bezwaarcommissie heeft niet tijdig advies gegeven en de ingekomen stukken van de bewoners zijn niet in het verslag genoemd.
- II. De opnames van de vergadering commissie Ruimte, d.d. 22 februari 2011, zijn niet terug te vinden op de site.
- III. De gestelde vragen uit de vergadering van de commissie Ruimte nooit naar ons zijn beantwoord.
- IV. De afgegeven bouwvergunning voor wijziging status units niet is gepubliceerd op de site 'bekendmakingen'.
- V. Een voormalige wand van de loods, die nu dient als erfafscheiding op het terrein van de Breeschot afgelopen winter is ingestort.
- VI. Indieners hadden gehoopt dat de Gemeente Breda een onafhankelijk bureau de opdracht zou geven voor het maken van het akoestisch onderzoeksrapport, maar eigenlijk ook voor het opstellen van het gehele ontwerpbestemmingsplan om belangenverstrengeling, waar de Gemeente Breda al meermalen door ons van wordt verdacht, te voorkomen.

Beantwoording:

Ad I

Zie de beantwoording onder b. voor wat betreft het tijdig adviseren van de commissie.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient van het horen door de Adviescommissie bezwaarschriften, een verslag te worden gemaakt (art. 7:13). Dit verslag wordt niet voorgelegd aan bezwaarmaker of andere belanghebbenden. Het verslag wordt wel als bijlage toegevoegd bij het schriftelijke advies van de onafhankelijke Adviescommissie bezwaarschriften. De wet schrijft niet voor in welke vorm het verslag wordt gegoten en hoe uitgebreid het is. Het maken van het verslag is niet alleen voorgeschreven ten behoeve van de door het bestuursorgaan daarop te nemen beslissing op het bezwaar, maar ook, als eventueel beroep wordt ingesteld, met het oog op de oordeelsvorming door de rechter.

Ad II

Het wel of niet terugvinden van de opnames van de commissie Ruimte is niet relevant voor onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Ad III

Het is niet gebruikelijk dat de beantwoording van de commissievragen als zodanig wordt rondgestuurd. Het zijn vragen vanuit de commissie aan het college en die worden ook alleen richting commissie beantwoord.

Ad IV

Een aanvraag om een omgevingsvergunning moet overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht altijd gepubliceerd worden in een huis-aan-huisblad of op een andere geschikte wijze. Destijds werden de aangevraagde omgevings- of bouwvergunningen, en ook deze betreffende aanvraag, wekelijks gepubliceerd in het Stadsblad en op de gemeentelijke website. Daarbij is ook beschreven welke rechten belanghebbenden hebben.

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning hoeft wettelijk niet bekend c.q. gepubliceerd te worden. In Breda is ervoor gekozen om dit toch te doen. Op www.breda.nl worden wekelijks ook alle verleende omgevingsvergunningen genoemd. Bij de publicatietekst van de verleende vergunningen is aangegeven welke rechten belanghebbenden hebben. Het Stadsblad publiceert onder eigen verantwoordelijkheid zelf ook alle verleende vergunningen. In dit geval is dat niet gebeurd, omdat het nog een (reguliere) bouwvergunning betrof. Maar, zoals al gezegd, wettelijk gezien is dat ook niet nodig. Bovendien was indiener op tijd met het indienen van een bezwaarschrift.

Ad V

Ook dit onderwerp is geen zaak van onderhavig bestemmingsplan.

Ad VI

In het nieuwe bestemmingsplan Teteringen zijn ten aanzien van de locatie Breeschot 18 dezelfde regels opgenomen als in het bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18' waren opgenomen. In die zin is er niets gewijzigd ten opzichte van het eerdere plan. De enige zaken die zijn aangepast ten opzichte van het eerdere (vernietigde) plan zijn dat nu een berekening is gemaakt ten behoeve van de

onderbouwing van de conclusie in het plan dat de luchtkwaliteit voor de uitbreiding van de school geen problemen geeft. Verder is een nieuwe akoestische rapportage gemaakt waar, bij het bepalen van de waarneempunten op het terrein zelf, rekening is gehouden met de eventueel toe te voegen bebouwing binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. In de toelichting (paragraaf 4.6) is verder een verantwoording opgenomen waarom een school ter plaatse acceptabel is.

Ons inziens is dus geen sprake van belangenverstrengeling en is een objectief akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

h. Verwijzing naar zienswijze ontwerpbestemmingsplan Breeschot 18, Teteringen

Samenvatting:

Indiener verwijst naar de zienswijze die zij hebben ingediend tegen het bestemmingsplan Breeschot 18, Teteringen d.d. 10 juli 2010.

Beantwoording:

De bedoelde zienswijze, d.d. 10 juli 2010, is reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan 'De Gouwen, Breeschot 18'. De beoordeling is opgenomen in het raadsvoorstel met nummer 37022, d.d. 17 maart 2011. Ook heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het ingediende beroep die grotendeels van een zelfde inhoud was als de zienswijze. Deze uitspraak is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Voor wat betreft het akoestisch onderzoek en luchtkwaliteit kan nogmaals opgemerkt worden dat deze onderzoeken zijn aangepast naar aanleiding van het gegronde beroep. De aangepaste berekeningen zijn in paragraaf 4.6, 4.7 en bijlage 1 van de toelichting beschreven c.q. opgenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van dit onderwerp.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Teteringen heeft van 7 februari tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het plan. Daarnaast is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart.

De samengevatte zienswijzen zijn in het raadsvoorstel (nr. 40767) van commentaar voorzien. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Het college stelt hiermee de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.