

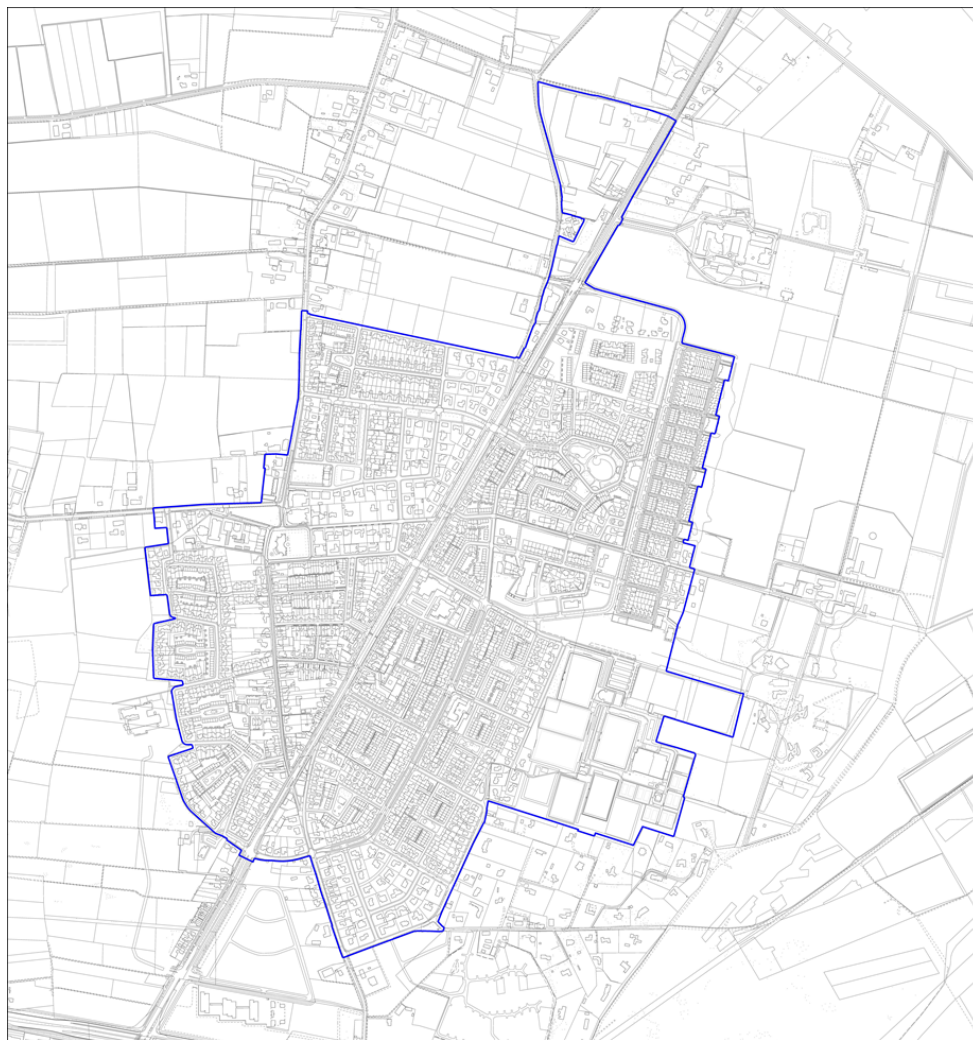
HOOFDSTUK 1 Inleiding

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.