

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 – Hoeveneind 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

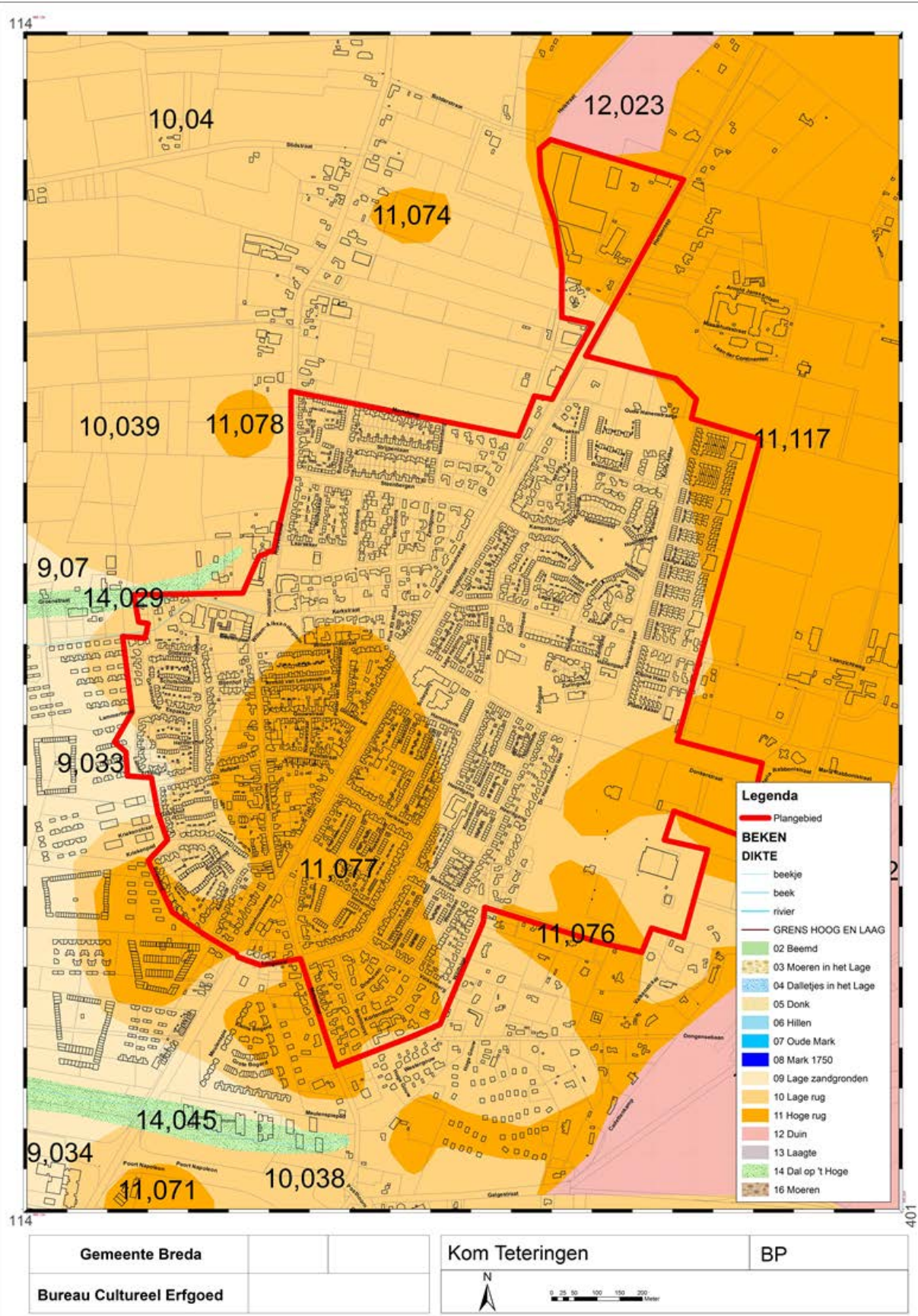
In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen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

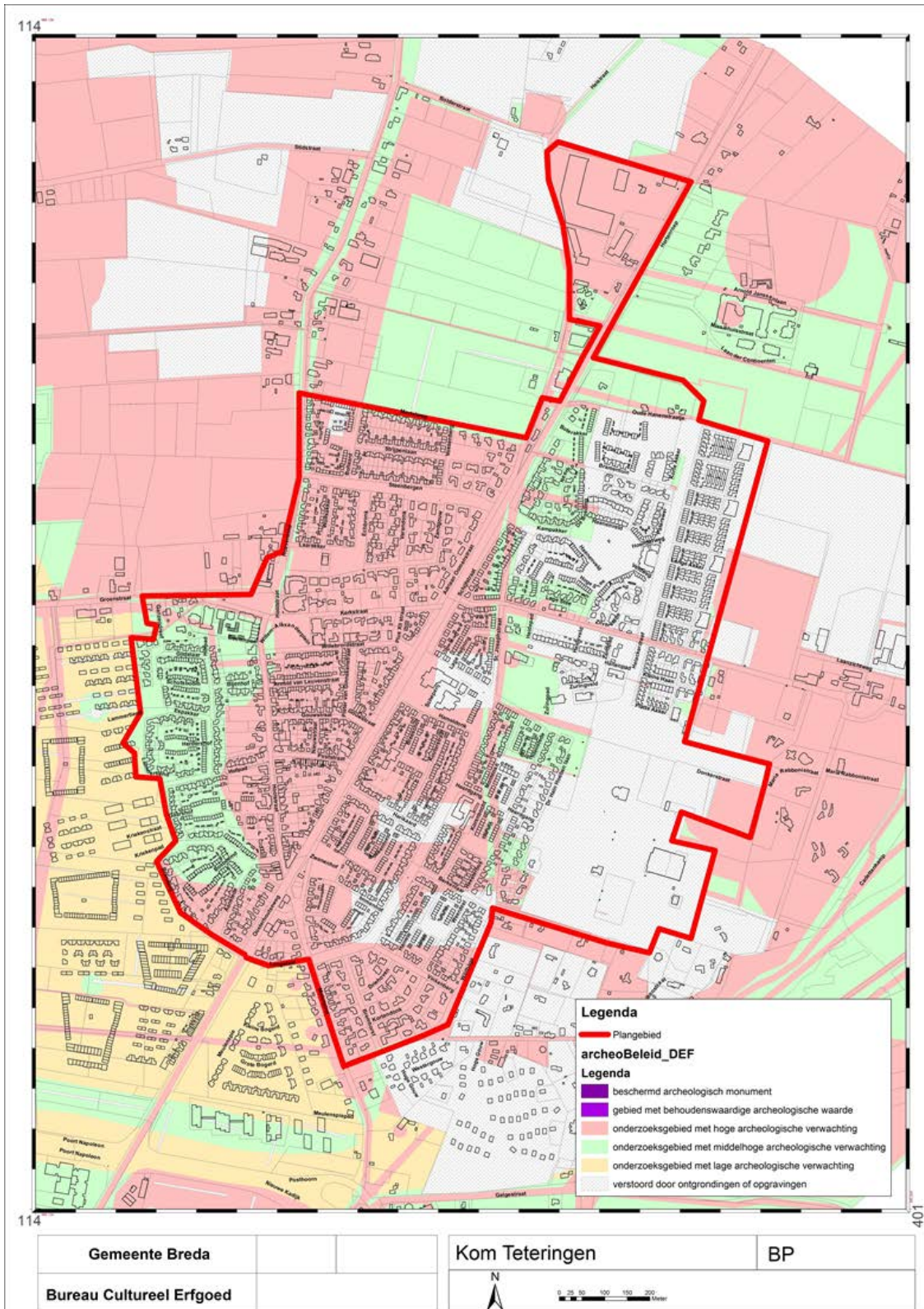
Rond de kruising van de oude heerbaan Heusdenhout-Geertruidenberg en de oude Napoleonweg van de Driesprong naar Oosterhout ligt een grote rug met bolle akkers. Verder ligt bij de Boerenstee een klein zandkopje. Aan de oostkant liggen brede zandruggen tegen het Cadettenkamp aan en rond het landgoed Laanzicht. 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 wgdorp 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

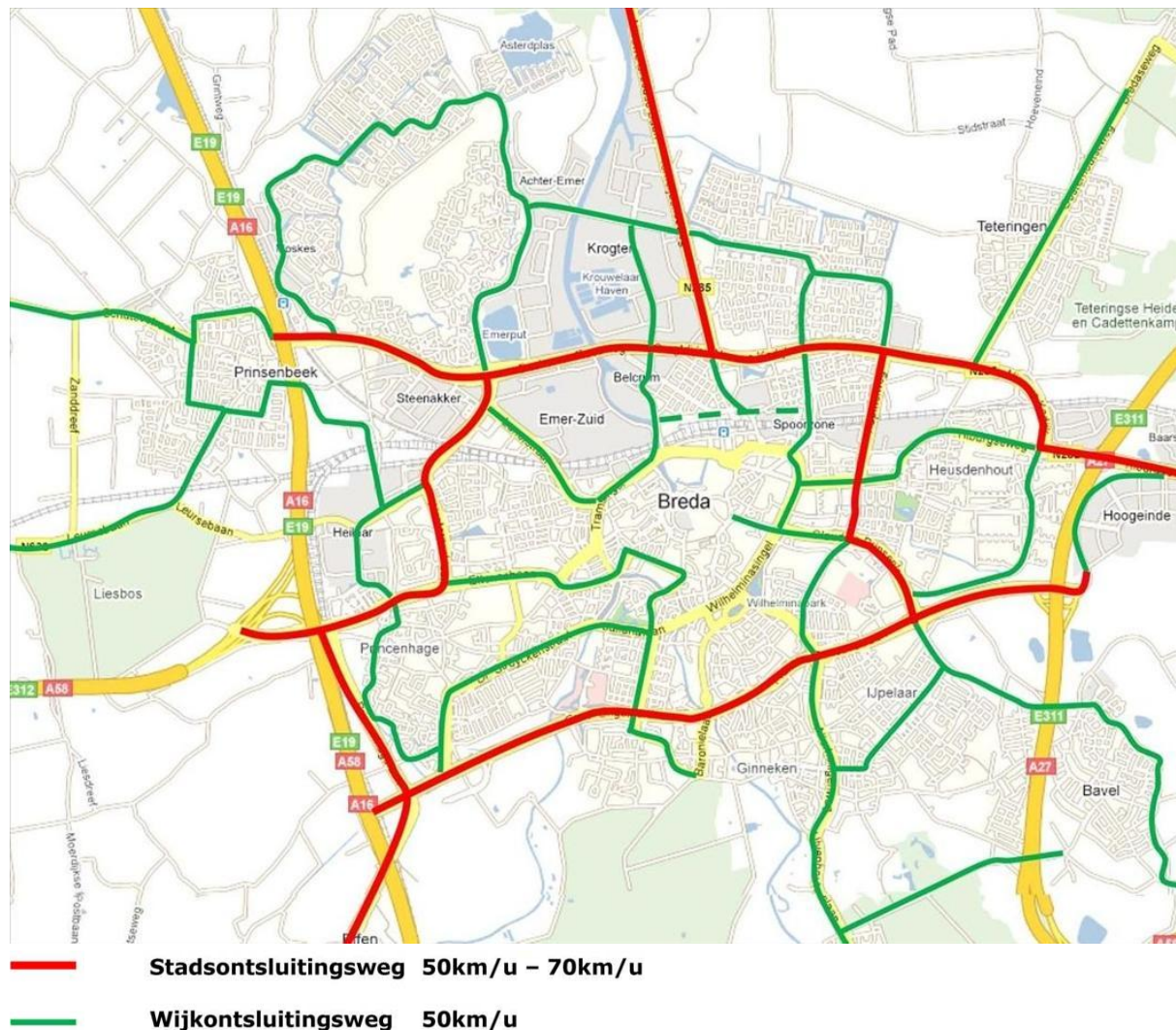
In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda en dus ook voor Teteringen de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 2.3):

- 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 meeprofitteert 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 woningbouw kavels aan de Laanzichtweg;
- de vier woningbouw kavels aan de Oosterhoutseweg / Schijfstraat;
- de woningbouwlocatie naast brede school De Stee;
- de woningbouwlocatie gelegen in de hoek Zuringveld / Heiackerdreef;
- de overgebleven woningbouw kavels aan de Heiackerdreef / Bramentuin;
- de twee woningbouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden 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 uitloopgebied (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/Hoevensend/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.