

Bestemmingsplan
Teteringen, Hofpad 1

samen onze omgeving creëren

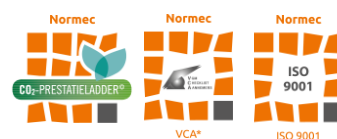
Projectdossier

Titel : Bestemmingsplan
: Teteringen, Hofpad 1

Projectnummer : 20210393-00
Versie / status : D01
Datum : 23 juni 2022
Opgesteld door : CPe
Gecontroleerd door : MK
Akkoord projectcoördinator : MK

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Bodemkwaliteit	12
4.2	Natuur	13
4.3	Stikstofdepositie	14
4.4	Water	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.6	Geluid	21
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Geur	25
4.9	Erfgoed	26
4.10	Externe veiligheid	29
4.11	Technische infrastructuur	31
4.12	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen.....	32
4.13	Duurzaamheid	32
4.14	M.e.r.-beoordeling	32
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
5.1	Inleiding.....	34
5.2	Toelichting bestemmingen.....	34
6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
BIJLAGE 3	BOMENCHECK
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING GEBRUIK VERKEER
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING GEBRUIK ANDERS
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 7	ERFGOEDBESLUIT ARCHEOLOGIE HOFPAD 1
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 9	VERSLAG PARTICIPATIE OMGEVING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

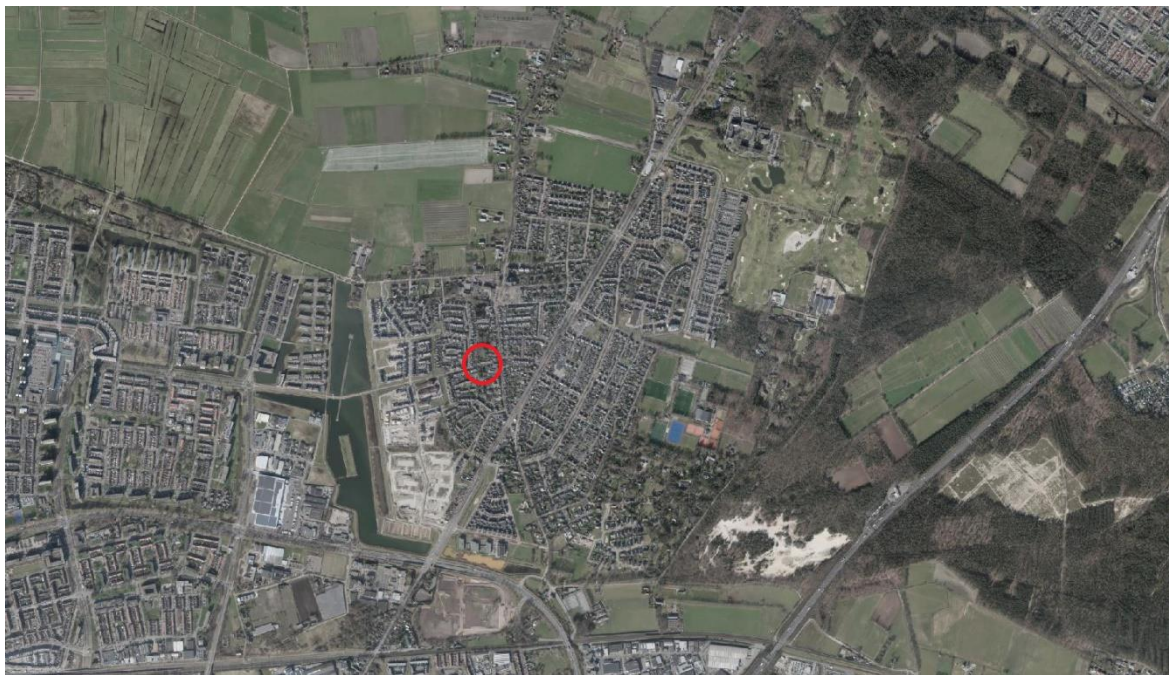
Ten westen van het Hofpad 1 te Teteringen is de initiatiefnemer voornemens twee woningen te ontwikkelen voor empty nesters en/of ouderen. Het betreft een twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de huidige zijtuin. De planlocatie is gelegen in bestemmingsplan 'Teteringen' en heeft daarin de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Breda is positief ten opzichte van de ontwikkeling en heeft aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de ontwikkeling. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Hofpad te Teteringen. De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Teteringen, sectie C, nummers 3215, 3216, 3217, 3219, 3220 en 3221. In de huidige situatie bevindt zich op perceel 3221 een woning: Hofpad 1.

Het plangebied is in onderstaande afbeelding omcirkeld.



Ligging van het plangebied

Het plangebied is op onderstaande afbeelding rood omkaderd.



Begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

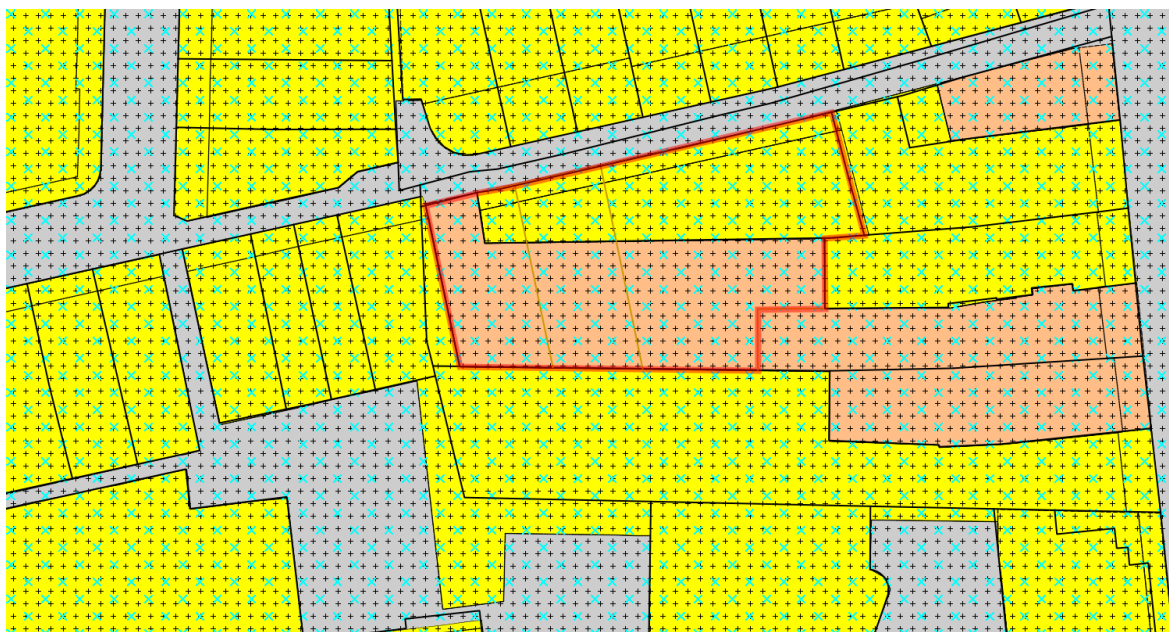
Het plangebied is gelegen binnen de grens van het bestemmingsplan 'Teteringen'. Het bestemmingsplan is op 30 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en op 3 september 2014 onherroepelijk in werking getreden na uitspraak van de Raad van State.

Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' en 'Gemengd'. Het plangebied is grotendeels bedekt met een bouwvlak en met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens valt de locatie binnen het Parapluplan parkeren 2017.

Conform de regels binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwperceel maximaal één woning toegestaan. Het is niet toegestaan het aantal woningen te vermeerderen, danwel het aantal bouwpercelen te splitsen.

Conform de regels binnen de bestemming 'Gemengd' is per bouwperceel maximaal één woning toegestaan. Het is niet toegestaan het aantal woningen te vermeerderen, danwel het aantal bouwpercelen te splitsen. Het bebouwingspercentage ter plaatse van het perceel mag niet meer bedragen dan 50%.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een twee-onder-een-kapwoning niet toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Teteringen' met plangebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de plannen.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

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 (Waterakkers) en de noordelijke rondweg zorgt ervoor dat Teteringen aan de zuid- en westzijde 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. 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 groot.

Het Hofpad is een doodlopende straat met aan beide zijden bebouwing. Aan het einde van de straat is een doorgang voor voetgangers en fietsers. In de straat bevinden zich vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen van één laag met kap en een rijtjeswoning van twee lagen met kap. Parkeren gebeurt voornamelijk op eigen terrein.

Op het perceel van Hofpad 1 bevindt zich momenteel een woning met zijtuin. Aan de achterzijde van het perceel van Hoolstraat 44, wat ten dele wordt opgenomen in de uitbreidingsplannen van Hofpad 1, bevindt zich momenteel nog een kas ten behoeve van tuinbouw. Het perceel wordt aan de zuid-, west- en noordzijde begrensd door begroeiing in de vorm van een heg en aan de oostzijde door woonbebouwing en kassen.



Huidige bebouwing noordzijde Hofpad

2.2 Toekomstige situatie

Voorheen was sprake van twee percelen ten behoeve van een woning en de tuin bij een woning (Hofpad 1 en Hoolstraat 42). Ten behoeve van de ontwikkeling van het initiatief is een deel van het perceel van Hoolstraat 44 aangekocht. Het nieuwe perceel wordt vervolgens in drieën gesplitst: het perceel van Hofpad 1 wordt gewijzigd, waarbij de zijtuin komt te vervallen en de achtertuin wordt uitgebreid. Het nieuwe perceel heeft een perceeloppervlakte van ca. 775 m². Op de twee westelijk gelegen (nieuwe) percelen wordt woningbouw gerealiseerd in de vorm van één twee-onder-een-kapwoning met een berging. De oppervlakte van de percelen bedraagt respectievelijk ca. 290 m² en ca. 310 m².

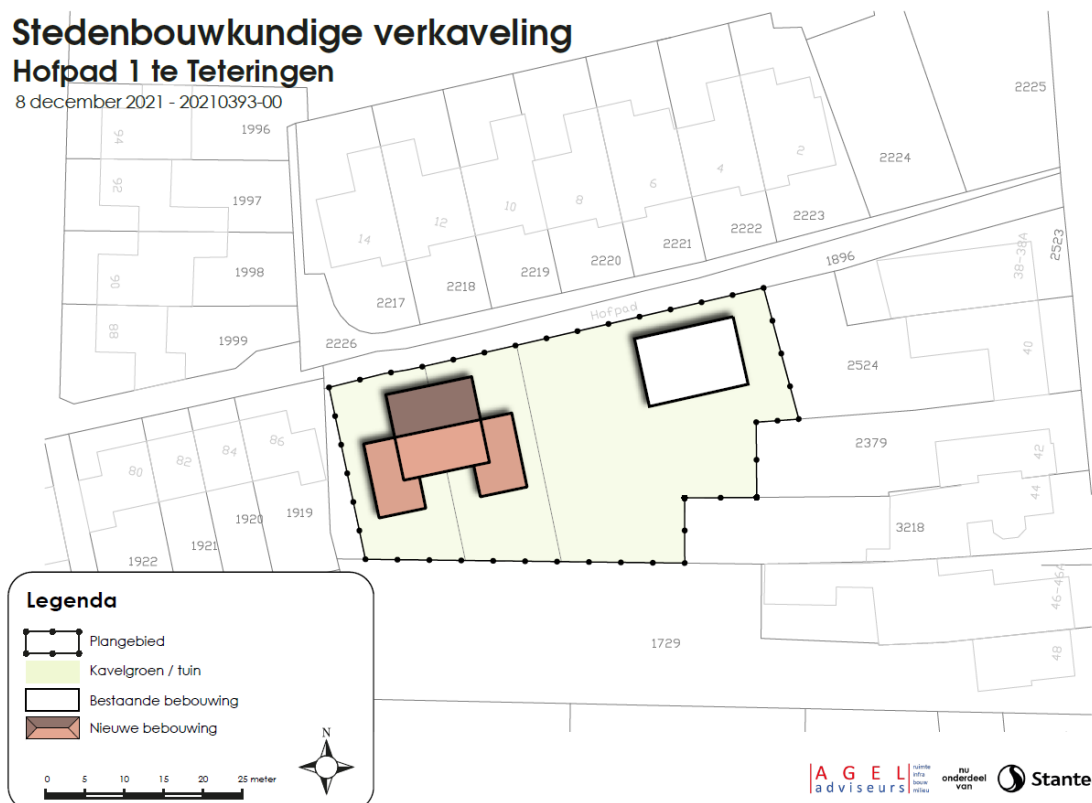
De nieuw te bouwen woningen zijn gepositioneerd in het verlengde van de bestaande voorgevelrooilijn. In aansluiting op de omliggende woningen geldt een maximale nokhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter.

De woningen zijn bedoeld voor empty nesters en/of ouderen, omdat dit zorgt voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen, evenals woonruimte voor starters die jongeren bindt aan het dorp. De nieuwe woningen zijn vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de noordkant van het Hofpad (even nummers). De woningen worden gebouwd volgens een duurzaam principe en zijn volledig gasloos en energieneutraal, om de aanwezigheid van stikstof uitstotende installaties te voorkomen.

In de toekomst is het mogelijk de bestaande woning aan Hofpad 1 uit te breiden met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, zodat deze woning ook voldoet aan de doelgroep empty nesters en/of ouderen.

Stedenbouwkundige verkaveling Hofpad 1 te Teteringen

8 december 2021 - 20210393-00



Verkeer en parkeren

Uit bovenstaande blijkt dat de toekomstige ontwikkeling de realisatie betreft van een twee-onder-een-kapwoning. Het plangebied maakt deel uit van wat in de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt benoemd als 'overig grondgebied Breda'. Ten aanzien van parkeren dient in dit gebiedstype voor een grondgebonden woning te worden voorzien in een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van in totaal twee woningen. De normatieve parkeerbehoefte voor de ontwikkeling betreft 3,6 (4) parkeerplaatsen.

Wat betreft het parkeren van fietsen is het uitgangspunt dat dit voor vaste gebruikers op eigen terrein gebeurt en voor bezoekers in de openbare ruimte, maar optioneel ook op eigen terrein. Indien een niet-gemeenschappelijke bergruimte aanwezig is, dient deze een vloeroppervlakte van tenminste 5 m² te bevatten, met een breedte van tenminste 1,8 meter en een hoogte van tenminste 2,3 meter. De niet-gemeenschappelijke ruimte dient afsluitbaar te zijn en rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg.

Binnen het initiatief worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd; één auto voor de berging en één auto ernaast. Hiermee wordt aan de normatieve parkeerbehoefte voldaan. Wat de verkeerssituatie betreft, vindt er geen verandering plaats. De doodlopende straat, met fiets- en voetgangersverbinding, blijft gehandhaafd.

3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ruimtelijke onderbouwing dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

De ladder moet worden doorlopen indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.). De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 woningen, waarmee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

In de structurenkaart van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. De ontwikkeling die dit plan voorziet, het toevoegen van twee woningen, past binnen deze structuur. Immers, in de SVRO wordt geopperd om het migratieoverschot van de gehele provincie binnen de stedelijke concentratiegebieden op te vangen. Aangezien Teteringen binnen het suburbane gebied van Breda valt, wordt aan deze wens voldaan.

Conclusie

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Omgevingsverordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de realisatie van de twee woningen op het perceel wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving verbeterd. Hiermee wordt ook voldaan aan artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling. Hierin wordt vermeld dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Door nieuwe woningen te creëren binnen de bestaande ruimten wordt hieraan voldaan.

Met het plan wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening. Het initiatief is in overeenstemming met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Breda 2040

Toetsingskader

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040. In de dorpen zijn vergrijzing en individualisering belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de woonbehoeften. De gemeente zet zich in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en woningen die doorstroming mogelijk maken.

Binnen de dorpen, waaronder Teteringen, is ruimte voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad, middels in- en uitbreiding. Het dorpse karakter moet daarbij worden behouden. Elke bewoner verdient een passend een duurzaam (t)huis, dat voldoet aan ieders wensen en behoeften. Voorwaarde hierbij is wel dat woningen worden verduurzaamd en van het gas worden gehaald. Nieuwbouw moet ook gasloos zijn. Om tweedeling te voorkomen zal de ontwikkelrichting per gebied verschillen. De wensen zijn in drie punten samen te vatten:

- Er zijn voldoende woningen en de juiste woningen zijn beschikbaar;
- De woningen zijn betaalbaar;
- Een (t)huis voor iedereen in een geschikte woonomgeving.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling bevindt zich in het bestaande stedelijk gebied van de gemeente Breda. Ter plaatse van de huidige tuin van Hofpad 1 wordt een nieuwe twee-onder-een-kapwoning gebouwd en binnen het plan is ook ruimte voor een uitbreiding van Hofpad 1 in de toekomst, waarbij de woning geschikt wordt gemaakt voor bewoning door ouderen. Het initiatief sluit ruimtelijk en functioneel aan op de huidige woonstructuur in de straat. Zo wordt invulling gegeven aan een duurzame herontwikkeling binnen het stedelijk gebied.

Perspectief wonen

Op 24 september 2019 is het Perspectief wonen vastgesteld door burgemeester en wethouders van Breda. Het Perspectief wonen geeft in hoofdlijnen de gewenste richting aan van het wonen in de gebieden. Op basis van een analyse van gegevens wordt gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden kunnen bijdragen aan het realiseren van reeds vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen wonen. Hiervoor zijn zeven beleidsdoelen samengesteld:

- De woningvoorraad sluit aan bij de woonbehoefte;
- Woningen zijn betaalbaar;
- De woningvoorraad is divers;
- De woningen worden gewaardeerd;
- De leefbaarheid is op orde;
- De woningen zijn levensloopbestendig;
- De woningen zijn duurzaam in een gezonde woonomgeving.

Teteringen valt binnen gebiedsprofiel Dorpen. Empty nesters en ouderen blijven het liefst in het eigen dorp wonen. Door meer alternatieven voor hen te bieden verbetert de doorstroming. Binnen het profiel vereist het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de woningen aandacht. Binnen Teteringen wonen veel inwoners met hoge inkomens. Empty nesters maken voor 28% deel uit van de bevolking van Breda.

Beoordeling en conclusie

De gemeente concludeert dat er een tekort is aan woningen voor ouderen, waardoor de doorstroming stagneert. Het initiatief voorziet door het creëren van extra woningen in deze behoefte. De mogelijke uitbreiding van Hofpad 1, in de toekomst, zorgt bovendien voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van het huidige woonaanbod. Het initiatief is in lijn met het Perspectief wonen.

Welstandsnota

In maart 2004 is de welstandsnota van de gemeente Breda vastgesteld. De combinatie van de stad Breda en de dorpen eromheen zorgen voor een dynamiek tussen natuur en cultuur, rijk en arm, stad en land, en behoud en ontwikkeling. Teteringen heeft ondanks enkele grootschalige uitbreidingen altijd een dorps karakter behouden met onder andere een historische kern, bebouwingslinten en groene woonbuurten, mede door een groot aantal privétuinen. In Teteringen zijn voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er is weinig hoogbouw. De architectuur kenmerkt zich door een grote verscheidenheid en het gevarieerde karakter moet behouden blijven, indien er sprake is van toevoegingen aan de woningvoorraad.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in het creëren van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning. De woningen krijgen een voor- en achtertuin, passen bij het groene en dorpse karakter van Teteringen. Het initiatief is daarmee in lijn met de welstandsnota.

Bredaas Groenkompas

Toetsingskader

Het Groenkompas is vastgesteld op 25 juni 2021 door de gemeente Breda. In het beleidsstuk wordt uiteengezet hoe Breda in 2030 de eerste Europese Stad in een park moet zijn. Van de tuinen is gemiddeld 51% van het oppervlak versteend. Breda wil de natuur meer de ruimte geven en groen een integraal onderdeel te laten zijn van de stad.

Doordat er de komende jaren veel wordt bijgebouwd is de druk op de openbare ruimte enorm. Om de stad toch zo groen mogelijk te laten zijn, zijn groennormen opgesteld. In onderliggend plan wordt uitgegaan van drie percelen met respectievelijk een oppervlakte van 775 m², 290 m² en 310 m². Voor het grote perceel is een minimaal percentage groen van 30% vereist, voor de twee kleinere percelen een minimum van 15%.

Beoordeling en conclusie

Voor de twee twee-onder-een-kapwoningen geldt dat maximaal 50% van het perceel mag worden bebouwd en voor de vrijstaande woning is dit 40%. Dit biedt ruimte genoeg om in de overgebleven ruimte voldoende groen te creëren. Dit wordt ruimschoots gehaald (zie ook tabel 4.1 in hoofdstuk 4.4).

Duurzaamheidsvisie Breda 2030

Duurzaamheid gaat niet alleen over 'het milieu', het gaat over mensen. Duurzame ontwikkeling betekent voor de gemeente dat wordt voorzien in de behoeften van de huidige generaties én de toekomstige generaties. Het doel van de Duurzaamheidsvisie is een evenwicht tussen sociale, milieu-, en economische aspecten bij alle ontwikkelingen. De visie geeft aan hoe de gemeente duurzaamheid de komende tijd vorm gaan geven, namelijk:

1. Duurzaam in de breedte. Duurzaamheid gaat niet alleen over 'het milieu', het gaat over mensen. Duurzame ontwikkeling betekent dat we willen voorzien in de behoeften van de huidige generaties én de toekomstige generaties. Het doel is een evenwicht tussen sociale, milieu-, en economische aspecten bij alle ontwikkelingen.
2. Samen werken aan duurzaamheid. We werken samen met de stad, (waarvan we onderdeel zijn), we verbinden partijen en initiatieven. We beperken ons niet tot één manier van samenwerken, we benutten netwerken, communities en verdergaande samenwerking in projecten.
3. Proactief en gericht. De rol van de gemeente verandert. Het is goed om focus aan te brengen in de gemeentelijke taken op het gebied van duurzaamheid. De focus ligt op de zaken waar wij over gaan, op onze bevoegdheden, daarnaast geven we het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid. We vergroten duurzame investeringen en bevorderen de inkoop van duurzame producten en het duurzaam beheer van gebouwen.
4. Biodivers, circulair en biobased. Biodiversiteit is van belang voor een sterk ecosysteem, een bloeiende land- en tuinbouw en behoud van natuur en ecologie in en om Breda. De transitie naar een duurzame, circulaire en biobased economie wordt ingezet, onder meer door de inzet op (Europese) subsidies.
5. Verstand boven de norm. Door het verstand boven de norm te stellen bevorderen we duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij de aandacht voor mens, milieu en middelen in balans is.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in het realiseren van levensloop bestendige woningen. De realisatie heeft geen invloed op de biodiversiteit van het gebied.

4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de mengmonsters van de zandige, zintuiglijk schone bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB gemeten. De verhoogde gehalten kwik, lood en PCB komen overeen met de resultaten uit voorgaand onderzoek en de verwachtingen op basis van de bodemkwaliteitskaart. De oorsprong van het verhoogde gehalte PAK valt niet direct te verklaren. Mogelijk is er sprake van een verhoogde achtergrondwaarde.
- In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit is de bovengrond beoordeeld als klasse industrie. De ondergrond is beoordeeld als altijd toepasbaar.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.
- Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De aangetoonde verhoogde gehalten/concentraties aan zware metalen, PAK en PCB leveren bij het huidige gebruik van de bodem geen beperkingen op.
- Gezien de resultaten van het milieuhygiënische onderzoek is op basis van de CROW 400 op het werk geen veiligheidsklasse van toepassing.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.2 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Ekoza is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. In navolging van de quickscan heeft ook een bomencheck plaatsgevonden. Beide rapportages zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd en de resultaten zijn hierna kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op ca. 5,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Het Natura 2000-gebied ligt buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Het projectgebied ligt op ca. 950 meter van het Natuurnetwerk Nederland. Dit betreft droog bos met productie (bruine vlakte). Binnen dit gebied is ook zandverstuiving (gele vlakte) aanwezig (1,19 km). Ruimtelijke ontwikkelingen die geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland mogen plaatsvinden. Deze werkzaamheden tasten de kernkwaliteiten niet aan en passen binnen het beleid van het Natuurnetwerk Nederland, provincie Noord-Brabant. Het afwegingskader EHS hoeft niet te worden doorlopen.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

In het projectgebied zijn geen beschermde planten te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Zoogdieren

In de coniferen zijn geen eekhoornnesten gevonden. Er zijn geen sporen van beschermde soorten waargenomen. Grondgebonden zoogdieren, zoals algemene muizensoorten, kunnen voorkomen op de locatie, maar hier zijn geen aanwijzingen voor gevonden. Vrijgestelde gebouwde bewonende soorten als huisspitsmuis kunnen mogelijk in de bebouwing worden aangetroffen.

Vleermuizen

Op de locatie zijn de bebouwing en bomen niet geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Het projectgebied is ook geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute voor vleermuizen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. De bebouwing is niet geschikt voor jaarrond beschermde nesten, omdat ze enkelwandig zijn opgebouwd waardoor er geen plek is waar ze een nest kunnen bouwen.

Vogels

De bebouwing is niet geschikt voor jaarrond beschermde nesten, omdat ze enkelwandig zijn opgebouwd waardoor er geen plek is waar de vogels een nest kunnen bouwen. In de coniferen zijn enkel oude nesten van houtduif aanwezig. Deze vogelsoort heeft geen jaarrond beschermd nest.

De nesten van houtduif zijn enkel beschermd wanneer deze actief zijn (d.w.z. dat er eieren of jongen aanwezig zijn in het nest). De nesten waren op het moment van de controle niet actief. De bomen dienen voor half maart (voor het begin van het volgende broedseizoen) te worden gekapt om te voorkomen dat broedvogels zich erin nestelen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

De andere bomen en struiken zijn geschikt als nestlocatie voor algemene vogels. Actieve nesten mogen geen negatief effect ondervinden. De bomen en struiken dienen buiten het broedseizoen (half maart – half juli) verwijderd te worden om te voorkomen dat vogels zich nestelen in de te verwijderen bomen en struiken. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden buiten het broedseizoen, dienen de bomen en struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten.

Reptielen, amfibieën en vissen

Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten of te overwinteren is voor beschermde vissen, amfibieën en reptielen in het projectgebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ongewervelden

In het projectgebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Houtopstanden

De bomen in het projectgebied vallen onder de bebouwde kom houtopstanden en zijn daarom vrijgesteld van de meld- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming. Deze bomen staan ook niet op de bomenkaart van Breda dus er is ook geen vergunning nodig.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van vergunningplicht, waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Op het onderwerp stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

4.3 Stikstofdepositie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Vanwege de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 zijn geen stikstofberekeningen meer nodig voor de aanlegfase (bouw en sloop) van projecten. De gebruiksfase is relevant en hieronder uiteengezet.

Gebruiksfas

Gas

In de toekomstige situatie worden de 2 woningen gasloos waardoor dientengevolge geen stikstofuitstoot plaatsvindt.

Voertuigbewegingen

De stikstofemissie als gevolg van de 2 woningen vindt plaats middels een geprognosticeerd aantal van 16 lichte motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW 381 "Toekomstbestendig parkeren Van parkeerkencijfers naar parkeernormen"). Op het Hofpad rijden deze voertuigen van/naar de Hoolstraat en van/naar de Oosterhoutseweg. Op de Oosterhoutseweg rijdt 50% van de voertuigen naar het noorden en zuiden.

De voertuigbewegingen op de openbare wegen worden beschouwd totdat deze zijn geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

Vanaf enkele honderden meters vanaf de kruising van de Oosterhoutseweg met de Hoolstraat is het verkeer als verkeersaantrekkend beschouwd waarna het verkeer met zekerheid is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als "binnen de bebouwde kom" vanwege de relatief lage snelheid. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator. Het aangenomen zichtjaar voor deze situatie is 2022.

Simulatieberekening

Voor het berekenen van stikstofneerslag geldt een vaste afstandsgrens van 25 kilometer. Voor projecten wordt in de huidige AERIUS-calculator rekening gehouden met de stikstofneerslag tot 5 kilometer van de weg/wegen. Derhalve is de wegverkeeremissie ook middels lijnbronnen met modelparameter "Anders" gemodelleerd met een temporele variatie van "licht verkeer".

Het berekeningsjournaal van de Aerijs calculator inzake de beoogde gesimuleerde gebruiksfas voor alle Natura 2000-gebieden in Nederland is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten inzake de gebruiksfas. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of een Wnb-vergunning zijn niet aan de orde.

4.4 Water

Toetsingskader

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd tot de Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Gemeente Breda

Hemel- en grondwaterbeleid

1. Pas als de schop in de grond gaat, gelden extra eisen.
2. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (in plaats van directe afvoer naar de riolering).
3. Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen.
4. Grondwater leidt niet tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik.
5. De systeemkeuze en uitgangspunten worden in een rapportage vastgelegd en onderbouwd.

Duurzaam omgaan met hemelwater

De voorkeursvolgorde voor hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Dit betekent dat ten eerste wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, ten tweede bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt zowel bij een toename van het verhard oppervlak als bij geen toename van verhard oppervlak. Er is geen toename van verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen. Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijk gesteld aan onverhard oppervlak. Ook groene daken worden beschouwd als onverhard. In alle gevallen geldt, zuiveren waar nodig (afstromend regenwater van verontreinigde ondergronden).

Geen toename van verhard oppervlak;

De ontwikkelende partij moet op eigen terrein kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelsgrens. Als werknorm hanteert de gemeente 70 m³ per ha verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het lokaal verwerken van 7 mm neerslag. Bij een dergelijke hoeveelheid berging in de hemelwater verwerkende voorziening wordt, ten opzichte van gesloten verharding, jaarlijks ca. 80% van alle buien afgevangen en waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Om de bergingscapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar te hebben moet het hemelwater binnen 3 dagen (op natuurlijke wijze) zijn weggezakt in de bodem. Duurzame omgang met grondwater; de gemeente Breda streeft via het grondwaterbeleid naar een situatie waarbij het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond. De ontwikkelende partij moet bij (her)inrichting van het terrein naast het Bouwbesluit in een zo vroeg mogelijk stadium rekening houden met grondwater. Dit betekent dat de toekomstige functies dienen te voldoen aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m–mv.

Beoordeling en conclusie

Bestaande situatie

Geohydrologische situatie

De grondwaterstand in dit gebied is vastgesteld door een peilbuis ten noordoosten van het plangebied op een afstand van 500 meter. De GHG bevindt zich op 1,1 m +NAP en de GLG op 0,2 m +NAP (DINOloket, d.d. 26-1-2022). Het maaiveld niveau bevindt zich tussen de 3,3 en 3,8 m +NAP (AHN, d.d. 26-1-2022). De minimale drooglegging op de locatie bevindt zich tussen de 2,2 en 2,7 meter.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingszone van de provincie Noord-Brabant.

Waterschap aspecten

Ten noorden op een afstand van 400 meter vanaf het plangebied bevindt zich een categorie B waterloop. Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone van het waterschap.



Legger kaart Brabantse delta plangebied in rood d.d. 26-1-2022

Beoordeling

Het voornemen is om in de huidige tuin aan de westzijde van Hofpad 1 te Teteringen een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige situatie en toekomstige situatie zijn weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Verhardingsverhouding huidige en toekomstige situatie

Oppervlaktes	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlak (woning en kas)	401 m ²	398 m ²
Onverhard terrein	831 m ²	0 m ²
Particulier groen (50% verhard, 50% groen)	141 m ²	975 m ²
Totaal	1.373 m²	1.373 m²

Op basis van deze gegevens is er sprake van een toekomstige verharding van $(398 + 975 * 0,5 =) 885,5$ m² opgedeeld in nieuw verhard oppervlak van $(398 + 975 * 0,5 - 401 - 141 * 0,5 =) 414$ m² en bestaand verhard oppervlak $(401 + 141 * 0,5 =) 471,5$ m².

Hoewel er sprake is van nieuwbouw op de locatie neemt het dakoppervlak wel af. Dit is omdat de bestaande kassen worden gesloopt. Het dakoppervlak van de kassen is groter dan van de nieuw te bouwen woningen.

Waterbezwaar

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Er wordt meer hemelwater versneld afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Met een toename van het verhard oppervlak van 414 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Breda hanteert echter een zwaarder wegend beleid over de watercompensatie. De gemeente Breda gaat uit van het bestaand en toekomstig verhard oppervlak. Met een bestaand verhard oppervlak van 471,5 m² en een toekomstig verhard oppervlak van 414 m² is er vanuit de gemeente Breda een verplichting tot het aanbrengen van een beringsvoorziening volgens de norm 10 mm/m² bestaand verhard oppervlak en 78 mm/m² toekomstig verhard oppervlak. Bij een duurzame invulling van de waterberging neemt de norm af naar 60 mm/m² toekomstig verhard oppervlak.

Bij duurzame invulling:

$$414 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} + 471,5 \text{ m}^2 * 10 \text{ mm} = 29,56 \text{ m}^3$$

Bij normale invulling:

$$414 \text{ m}^2 * 78 \text{ mm} + 471,5 \text{ m}^2 * 10 \text{ mm} = 37,01 \text{ m}^3$$

Mogelijke oplossingen voor de waterberging kunnen gevonden worden in het toepassen van:

- Wadi's
- Infiltratiekratten
- Aquaflow
- Groen dak

Geadviseerd wordt om de waterbergingsgave tijdig met de gemeente Breda en het waterschap Brabantse Delta te overleggen in verband met de complexiteit van de invulling van de waterbergingsopgave.

Conclusie

Het voornemen is om een stedelijke inbreiding te realiseren op het achterterrein van bestaande bebouwing van Hofpad 1 te Teteringen.

Door deze ontwikkeling zal er 414 m² aan nieuwe verharding ontstaan. Uitgaande van dit getal en gekeken naar het beleid van Waterschap Brabantse Delta en het beleid van gemeente Breda, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie van 30 tot 37 m³ nodig is. Dit zal geborgen moeten worden door verschillende waterbergende oplossingen. De werkelijke opgave moet worden bijgesteld op basis van de werkelijk afwaterende oppervlakken. De opgave kan worden verkleind door bijvoorbeeld de toepassing van een groendak, minder verharding en door tuinverhardingen direct in verlaagde tuindelen te laten afstromen.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Breda voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in deze toelichting. De opmerkingen conform het beleid en de opbouw van het plangebied zijn aangepast om te voldoen aan de watertoets.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/ rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit twee woningen en ligt in een rustige woonwijk of vergelijkbaar omgevingstype, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen is verder weinig verstoring van verkeer. Op basis van voornoemde omschrijving van het plangebied en zijn omgeving is het plangebied getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen hierdoor niet met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De bouw van twee woningen als milieugevoelige activiteit

In de volgende tabel zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied opgenomen. Per bedrijf zijn de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

Tabel 4.2: bedrijfsactiviteiten nabij plangebied

Adres:	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Indicatieve richtafstand	Afstand erfgrans bedrijf tot bouwvlak
Hoolstraat 47	Bestemming Bedrijf, Handelsbemiddeling in meubels, milieucategorie 1 en 2	30	68
Hoolstraat 44-46	Bestemming Gemengd, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 - Huisnummer 44 Bloemist - Huisnummer 46a woonhuis - Huisnummer 46 Brocante winkeltje	30	0
Hoolstraat 38 en 38a	Bestemming Gemengd, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 (woonhuis met kapsalon)	30	15
Hoolstraat 55	Bestemming Gemengd, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 (kapsalon)	30	46

Tussen Hoolstraat 47 en Hofpad 1 is de afstand van de erfgrans van het bedrijf tot het bouwvlak groter dan de indicatieve richtafstand, waardoor de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijvigheid ter plaatse.

De afstand tussen de aanwezige gemengde bestemmingen ter plaatse van Hoolstraat 44-46 en Hoolstraat 38 en 38a en de nieuwe bestemming Wonen is kleiner dan de indicatieve richtafstand. Dit is in overeenstemming met de bestaande situatie. Verder zijn de aanwezige bedrijven zodanig kleinschalig dan geen hinder vanuit deze bedrijfsactiviteiten wordt verwacht. Het bouwvlak grenst aan de inrichtingsgrens van de bestaande bestemming 'Gemengd' ter plaatse van Hoolstraat 44. Dat is in de huidige situatie ook het geval, waardoor de ontwikkeling daarin niet voor verandering zorgt.

Conclusie

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Geluid

Geluid wegverkeer

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing indien het plan betrekking heeft op een nieuw of te wijzigen geluidgevoelig object die moet worden beschermd tegen de geluidbronnen van een weg, het spoor of de industrie. Omdat het plangebied niet nabij een industrieterrein of spoorweg is gelegen worden die geluidbronnen verder buiten beschouwing gelaten.

Op grond van art. 74 Wgh zijn voor wegen geluidzones vastgesteld. Voor een weg gelegen in stedelijk gebied met maximaal 2 rijstroken is de geluidzone 200 meter breed, gerekend van de rand van de weg. Wegen waarop de maximaal toegestane snelheid lager is dan 50 km per uur en woonerven zijn uitgezonderd voor toetsing aan de Wet geluidhinder. Dergelijke wegen worden wel betrokken om een afweging te kunnen maken voor een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast moet op gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), worden aangetoond dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling en conclusie

Door de gemeente Breda zijn de wegverkeersgegevens voor het Hofpad aangeleverd die representatief zijn voor een gemiddelde weekdag voor het prognosejaar 2032. Aangegeven is dat de etmaalintensiteit maximaal 100 motorvoertuigen (mvt) per etmaal bedraagt.

Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). De milieukwaliteitsmaat MKM L_{den} is een methode om de gecumuleerde geluidbelasting te beoordelen op hinderlijkheid.

In het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn de geluidbelastingen berekend vanwege het verkeer op het Hofpad. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting maximaal 48 dB bedraagt (zonder aftrek artikel 110g Wgh). De bijbehorende milieukwaliteit (MKM L_{den}) is als 'goed' aan te merken.

Geluid van technische voorzieningen bij woningen

Toetsingskader

Artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt vanaf 1 april 2021 dat een warmtepomp, die buiten de woning wordt geplaatst, maximaal 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming geldt. Belangrijk is dat deze norm geldt voor nieuwbouw én bestaande woningen. Van belang is dat deze norm geldt op de perceelgrens. Vast moet komen te staan of in de omgeving sprake is en blijft van een aanvaardbaar (akoestisch) woon- en leefklimaat.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een twee onder en kapwoning mogelijk. De breedte van beide percelen bedraagt 12 meter (totaal 24 meter). Deze breedte geeft voldoende ruimte om een eventuele warmtepomp en/of airco op voldoende afstand van de zijdelingse perceelgrens te plaatsen.

Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, dient te zijner tijd met het indienen van de vergunning te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de norm van het Bouwbesluit. Naast het feit dat het geluid van warmtepompen door de hedendaagse techniek wordt verminderd, bestaan er steeds meer mogelijkheden om met een aanvullende voorziening in de vorm van bijvoorbeeld een kast rondom de unit te plaatsen, waarmee wordt voldaan aan de gestelde norm.

4.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van één nieuwe twee-onder-een-kapwoning, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling en conclusie

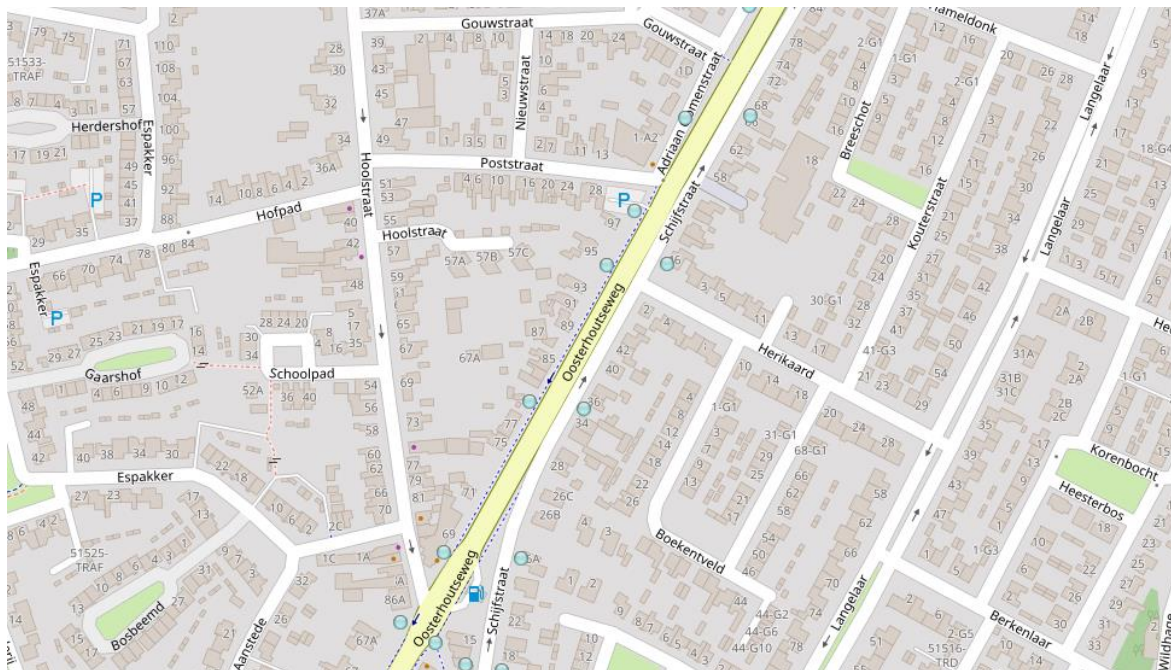
Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020).

De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied ontvangen:

Tabel 1.1: luchtkwaliteitswaarden

Paramater	2020	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde	Aantal overschrijdingsdagen (max. = 35 dagen)
NO ₂	21,4 µg/m ³	14,6 µg/m ³	40 µg/m ³	-
PM ₁₀	19,1 µg/m ³	16,4 µg/m ³	40 µg/m ³	6,9
PM _{2,5}	11,7 µg/m ³	9,2 µg/m ³	25 µg/m ³	-



Ligging rekenpunten luchtverontreinigingsparameters

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor 2020 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.8 Geur

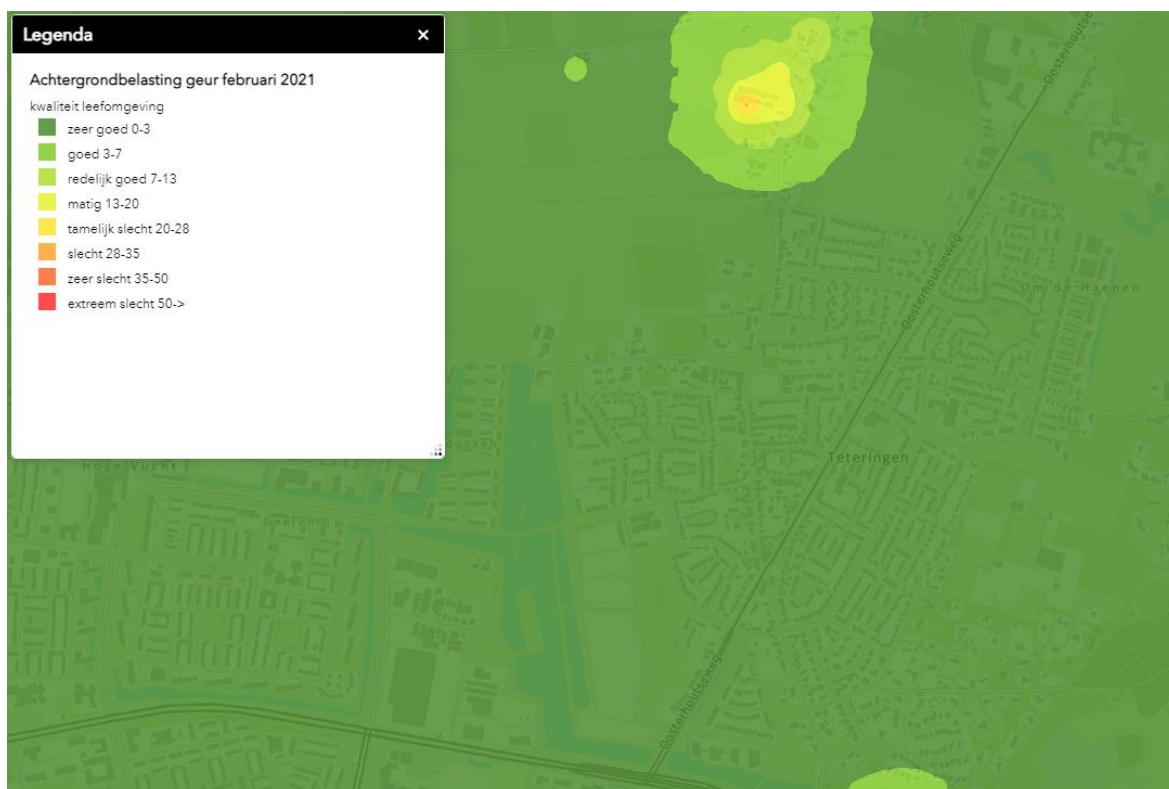
Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

Beoordeling

Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er te worden ingegaan op de aanvaardbaarheid van het heersende geurniveau ter plaatse. De volgende figuur geeft aan uitsnede weer van de geurkaart van Noord-Brabant. Deze kaart geeft een indicatie van de achtergrondbelasting en is gezien het relatief geringe aantal veehouderijen in de omgeving in dit geval als toetsing voldoende.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur

Bron: ODZOB

Conclusie

Uit de kaart van de achtergrondbelasting blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving in het kader van het geuraspect als 'redelijk goed' is gekwalificeerd. Vanuit het aspect 'Geur' worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

4.9 Erfgoed

Cultureel Erfgoed

In Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025 is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. De kaarten dienen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen

Historische geografie

Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed

Historische geografie

Op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2 is nauwkeurig vastgelegd hoe binnen de gemeente met het bovengrondse erfgoed moet omgegaan. Op verschillende schaalniveaus is er een waardering gegeven aan al het erfgoed in Breda. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met een hoge cultuurhistorische waarde. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieken, met de historische ontwikkeling, de samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Hoolstraat en kent derhalve een hoge cultuurhistorische waarde. De achterzijde van de lintbebouwing heeft door de jaren heen echter haar historische karakter verloren. Het terrein is aan het eind van de vorige eeuw bebouwd met een plantenkas en deels in gebruik geweest als tuin. De ontwikkeling heeft geen invloed op de historische waarde van de lintbebouwing.



Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2

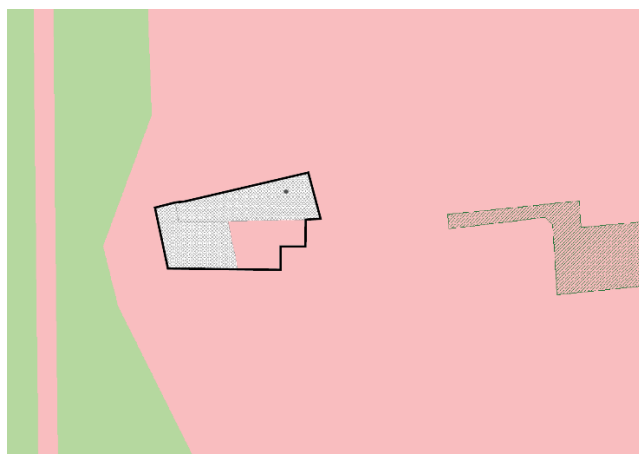
Gebouwd erfgoed

Op het perceel Hoolstraat 42-44 bevindt zich een monumentaal woonhuis uit de periode rond 1920. Een deel van het plangebied bevindt zich op het (huidige) perceel van Hoolstraat 44. Er vindt echter geen ontwikkeling plaats op, aan of bij de woning, waardoor het initiatief geen invloed heeft op de monumentale status van het pand.

Archeologie

Toetsingskader

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde beleid, 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. 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 worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Breda met plangrens van voorliggend bestemmingsplan

Archeologiebeleid

Archeologiebeleid

-  Gebied met een specifieke bepaling: neem contact op met erfgoed@breda.nl of 076-5299468
-  Beschermd archeologisch monument: geen bodemingrepen toegestaan
-  Gebied met te behouden archeologische waarde: in principe geen bodemingrepen toegestaan. Iedere bodemingreep dieper dan 30 cm onderzoek verplicht
-  Gebied met hoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen vanaf 100 m2 en dieper dan 30 cm onderzoek verplicht
-  Gebied met middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen vanaf 100 m2 en dieper dan 30 cm onderzoek verplicht
-  Gebied met lage archeologische verwachting: bij bodemingrepen vanaf 5 ha en/of mer-plichtige projecten onderzoek verplicht
-  Vrijgegeven na archeologisch onderzoek, ontgronding of bekende versterking: geen onderzoek verplicht

Beoordeling en conclusie

In het vigerend bestemmingsplan zijn locaties met een verhoogde archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Ook het plangebied heeft een aanduiding in de vorm van een archeologische dubbelbestemming. Hier is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht wanneer bebouwing wordt gerealiseerd of grondwerkzaamheden plaatsvinden met een groter oppervlak dan 100 m² en dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Voor het woonperceel Hofpad 1 is in 2013 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt door het bevoegd gezag, de gemeente Breda, besloten of verder (voor)onderzoek op de onderzoekslocatie noodzakelijk en verantwoord is. Uit het selectiebesluit, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat als gevolg van resultaten van het veldonderzoek ter plaatse van Hofpad 1, het gehele onderzoeksgebied wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Er is geen vondstmateriaal gevonden. Wel zijn twee spitsporen, een plantgat van een boom en een sloot aangetroffen.

Ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied is geen nader onderzoek verricht vanwege de aanwezigheid van enkele kassen. Dit deel van het plangebied is derhalve nog niet vrijgegeven voor wat betreft archeologie. De dubbelbestemming Archeologie is ter plaatse van dit deel van het plangebied overgenomen.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoer van het plan.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Inventarisatie risicobronnen

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat in de (wijde) omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn. De meest van belang zijnde risicobronnen zijn de Rijksweg A27 (1) en de spoorlijn Breda-Tilburg (2). In de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven, waarop de ligging van het plangebied globaal in het rood is aangeduid.



Uitsnede risicokaart

Rijksweg A27

De Rijksweg A27 maakt deel uit van het Basisnet Weg, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze transportroute bevindt op ongeveer 1,7 kilometer van het plangebied. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen 200 meter van de transportroute, waardoor het bepalen van de hoogte van de toename van het groepsrisico (GR) niet aan de orde is. Er blijkt dat over het betreffende wegvak van deze snelweg geen stoffen worden vervoerd, waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Er hoeft geen beperkte verantwoording van het groepsrisico, die ingaat op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, te worden opgesteld.

Spoorlijn Breda-Tilburg

Over de spoorlijn Breda-Tilburg worden gevaarlijke stoffen vervoerd en de spoorlijn maakt onderdeel uit van het Basisnet Rail. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 1,2 km van de spoorlijn. Langs deze spoorlijn is geen PR 10^{-6} contour aanwezig, waardoor het plaatsgebonden risico (PR) geen belemmering vormt voor het initiatief. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen 200 meter van de transportroute, waardoor het bepalen van de hoogte van de toename van het groepsrisico niet aan de orde is. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de stofgroep D4 (toxische stoffen) die over de spoorlijn worden vervoerd. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Beschrijving maatgevend scenario

Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekken in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

De nieuwe twee-onder-één-kap-woningen zijn niet specifiek bedoeld voor het huisvesten van minder zelfredzame personen, zoals kinderen of extreem ouderen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident met toxische stoffen is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Geadviseerd wordt om de ventilatievoorzieningen in de nieuwe bebouwing afsluitbaar uit te voeren.

Daarnaast is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Bovendien is alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Nader onderzoek is niet benodigd.

4.11 Technische infrastructuur

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Uit het RIVM rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans.

Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

Binnen een straal van 2 km rond het perceel Hofpad 1 te Teteringen bevinden zich twee geitenhouderijen, te weten:

- Hoeveneind 96, 15 geiten, circa 1,75 km in noordoostelijke richting;
- Blauwhoefsedreef 3, 1675 geiten, circa 1,96 km in noordelijke richting.

De afstanden tot de geitenhouderijen is zodanig dat de kans op een longontsteking relatief klein is maar (nog) niet helemaal kan worden uitgesloten.

Het plangebied Hofpad 1 is gelegen in de bebouwde kom van Teteringen. Het plangebied is omgeven door woningen, ook in noordelijke richting waar de geitenhouderijen zich bevinden. De plannen geven daarom geen aanvullende beperking voor de mogelijkheden van de geitenhouderijen. Het risico op een longontsteking voor bewoners, als gevolg van een geitenhouderij, is groter indien de wind vanuit de geitenhouderij richting de woningen gaat. In Nederland zijn de windrichtingen zuidwest, west en noordwest de meest voorkomende windrichtingen. De geitenhouderijen bevinden zich aan de noord(oost)zijde van het perceel, zodat bij de meest voorkomende windrichtingen de wind, gezien vanuit de veehouderijen, van Hofpad 1 af gaat.

De woning wordt toegevoegd in de bebouwde kom van Teteringen waar al meerdere woningen staan. Hierdoor is deze woning goed inpasbaar en zullen gezondheidsproblemen veroorzaakt door de geitenhouderij beperkt zijn.

Advies is om het gezondheidsrisico te melden bij de verkoop van de gronden.

4.13 Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Daarmee zijn strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te beperken. BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling worden voldaan. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige

milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.

Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de grenswaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang. De toets dient door (of in opdracht van) het bevoegd gezag te worden uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Omdat de drempelwaarden met de bouw van een woning niet worden overschreden, moet conform artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit.

Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van twee woningen. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, 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.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Breda. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan Hofpad 1 te Teteringen. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Wonen

Het gebruik van de bestemming 'Wonen' richt zich op gronden die zijn aangewezen voor wonen en de daarbij behorende groen, nutsvoorzieningen, parkeren, speelvoorzieningen en water. De bouw mogelijkheden zijn in de bouwregels middels een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte geregeld voor gebouwen, bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De woningen dienen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen gepositioneerd te worden.

Artikel 4: Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Breda derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. De plannen zijn aan de omwonenden van de gronden toegelicht. Hiervan is een verslag opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Uit het verslag blijkt dat er vanuit de omgeving geen bezwaren aanwezig zijn, die tot belemmering van de planvorming leiden. Met de ingediende suggesties wordt bij de nadere uitwerking rekening gehouden.

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De volgende vooroverlegpartners hebben schriftelijk gereageerd. Hierna volgt per reactie een korte samenvatting van de inhoud.

Veiligheidsregio/ Brandweer

De ontwikkeling is beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. De beoordeling geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De brandweer stemt in met de ontwikkeling.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met haar provinciale belangen.

Waterschap

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' heeft van 5 april tot en met 16 mei 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording in een zienwijzennota bijgevoegd bij het vaststellingsbesluit. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



samen onze omgeving creëren